



Kommentar zu: Urteil: [4A_406/2023](#) vom 05. März 2024
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

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

Irrtum über die Bebaubarkeit eines Grundstücks

Autor / Autorin

Lorenzo Barbieri, Dario Galli, Markus Vischer

walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

brunner.arbitration

In seinem Urteil 4A_406/2023 vom 5. März 2024 hat das Bundesgericht an seiner ständigen, wenn auch umstrittenen Rechtsprechung zur Möglichkeit eines Irrtums über künftige Tatsachen festgehalten. In diesem verkäuferfreundlichen Urteil hat es entschieden, dass ein Käufer bei spekulativen Geschäften – insbesondere in Bezug auf die künftige (langfristige) Bebaubarkeit eines Grundstücks – keine objektive Sicherheit in Bezug auf einen in der Zukunft liegenden Sachverhalt erwarten kann. Das Risiko unerwarteter künftiger Entwicklungen hat der Käufer daher selbst zu tragen.

Sachverhalt

[1] Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 5. Juni 2019 verkaufte B (Verkäufer und Beschwerdegegner, nachfolgend: Verkäufer) der A AG (Käuferin und Beschwerdeführerin, nachfolgend: Käuferin und Beschwerdeführerin) eine Liegenschaft in U zum Kaufpreis von CHF 1'300'000. Das Grundstück lag teilweise in der «Dorfzone D» und teilweise in der Landwirtschaftszone (Sachverhalt Teil A.a).

[2] Am 13. Dezember 2019 reichte die Käuferin bei der Gemeinde V ein Baugesuch für ein Neubauprojekt mit Wohnhäusern ein (Sachverhalt Teil A.b).

[3] Am 15. Mai 2020 trat im Kanton Thurgau die Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3) in Kraft. Der bislang in der «Dorfzone D» liegende Teil der Parzelle wurde als Kleinsiedlung in der KSV aufgeführt, womit er voraussichtlich einer Weiler- oder Erhaltungszone gemäss Art. 33 [RPV](#) ([SR](#) 700.1) zugewiesen werden wird (Sachverhalt Teil A.c).

[4] Am 22. Oktober 2021 verweigerte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die Baubewilligung mit der Begründung, dass das geplante Projekt nicht zonenkonform sei und die Voraussetzungen des Raumplanungsgesetzes ([RPG](#)) nicht erfülle (Sachverhalt Teil A.d).

[5] Die Käuferin erhob gegen den Entscheid Rekurs beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau. Das Rekursverfahren ist hängig (Sachverhalt Teil A.d).

[6] Mit Schreiben vom 21. September 2020 machte die Käuferin gegenüber dem Verkäufer einen Grundlagenirrtum über die Überbaubarkeit des von ihr am 5. Juni 2019 gekauften Grundstücks geltend. Der Vertrag sei ungültig und in dem Sinne rückabzuwickeln, dass ihr der Verkäufer gegen Rücküberschreibung der Liegenschaft den geleisteten Kaufpreis zurückzuerstatten habe (Sachverhalt Teil A.e).

[7] Mit Klage vom 4. August 2021 beantragte die Käuferin beim Bezirksgericht Kreuzlingen, der Verkäufer sei zu verpflichten, ihr CHF 1'300'000 nebst Zins, Zug um Zug gegen Rückübereignung

des Grundstücks, zu bezahlen. Mit Entscheid vom 27. September 2022 hiess das Bezirksgericht die Klage der Käuferin antragsgemäss gut. Es erwog, die Käuferin habe sich bei Vertragsabschluss am 5. Juni 2019 in einem Irrtum befunden. Sie habe fälschlicherweise angenommen, der südliche Parzellenteil des Grundstücks liege in der rechtsgültig ausgeschiedenen Dorfzone und damit im Baugebiet, während er materiell-rechtlich im Nichtbaugebiet gelegen habe (Sachverhalt Teil B.a).

[8] Eine dagegen gerichtete Berufung des Verkäufers hiess das Obergericht des Kantons Thurgau mit Entscheid vom 28. April 2023 gut. Es hob den Entscheid des Bezirksgerichts auf und wies die Klage ab. Es erwog, der betreffende Parzellenteil sei am 5. Juni 2019 und bis zum Inkrafttreten der KSV am 15. Mai 2020 noch überbaubar gewesen, womit ein diesbezüglicher Irrtum zu verneinen sei. Weiter verneinte es einen Grundlagenirrtum über einen künftigen Sachverhalt. Die Käuferin habe – objektiv betrachtet – nicht mit Sicherheit annehmen dürfen, sie würde noch auf Monate oder gar Jahre hinaus eine Baubewilligung erhalten. Dem Kauf habe ein spekulatives Moment innegewohnt. Grundsätzlich habe jeder Vertragspartner das Risiko unerwarteter künftiger Entwicklungen selbst zu tragen (Sachverhalt Teil B.b).

[9] Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Käuferin dem Bundesgericht im Wesentlichen, der Entscheid des Obergerichts sei aufzuheben und ihre Klage gutzuheissen. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat (Sachverhalt Teil C und E. 8).

Erwägungen

[10] Vor Bundesgericht war zuerst strittig, ob sich die Käuferin auf einen Grundlagenirrtum nach Art. 23 [OR](#) in Verbindung mit Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 [OR](#) berufen kann und der Vertrag vom 5. Juni 2019 aus diesem Grund für sie unverbindlich ist (E. 5 Ingress).

[11] Ein Vertrag sei, so das Bundesgericht, 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 betroffen habe, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet worden sei (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 erschienen sei (E. 5.1).

[12] Objektiv wesentlich sei eine falsche Vorstellung, die notwendigerweise beiden Parteien bewusst oder unbewusst gemeinsam und bei objektiver Betrachtung eine unerlässliche Voraussetzung für den Abschluss des Vertrags gewesen sei. Abzustellen sei auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Die Anfechtbarkeit dürfe 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 Vertrags als unverhältnismässige Rechtsfolge erscheine. Die Geltendmachung des Irrtums verstosse vielmehr nur dann gegen Treu und Glauben, wenn es sich um unnütze Rechtsausübung handle oder ein krasses Missverhältnis der Interessen bestehe (E. 5.2).

[13] Umstritten sei ein rechtlicher Zustand, nämlich die grundsätzliche Überbaubarkeit des betreffenden Parzellenteils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (E. 6 Ingress).

[14] Die Vorinstanz habe erwogen, dass die Käuferin überbaubares Land gekauft habe, für das sie bis zum Inkrafttreten der KSV am 15. Mai 2020 eine Baubewilligung erhalten hätte. Der Regierungsrat des Kantons Thurgau habe die KSV nur auf hängige und künftige Baugesuche für anwendbar erklärt. Er habe aber keinen sofortigen Baustopp erlassen, mit dem rückwirkend bereits erteilte Baubewilligungen aufgehoben worden wären (E. 6.1).

[15] Die Käuferin machte vor Bundesgericht geltend, der betreffende Parzellenteil habe bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses von Bundesrechts wegen (Art. 15 [RPG](#)) im Nichtbaugebiet gelegen, womit bereits vor dem Inkrafttreten der KSV keine Baubewilligung hätte erteilt werden dürfen. Die Parteien seien aber davon ausgegangen, es handle sich um Baugebiet, weshalb sie sich bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses über die Überbaubarkeit des Grundstücks geirrt hätten. Die Vorinstanz verletze Art. 23 OR in Verbindung mit Art. 15 RPG. Kernfrage sei nicht gewesen, ob mutmasslich eine Baubewilligung erteilt worden wäre, sondern ob der in der Dorfzone gelegene Parzellenteil zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Bau- oder Nichtbaugebiet gelegen habe bzw. ob eine erteilte Baubewilligung auch rechtmässig gewesen wäre. Die Vorinstanz verkenne die Tragweite von Art. 15 RPG, wenn sie davon ausgehe, der betreffende Parzellenteil sei erst durch den Erlass der KSV zu Nichtbaugebiet geworden (E. 6.3).

[16] Gemäss Bundesgericht vermöge die Käuferin keine Verletzung von Bundesrecht aufzuzeigen. Entscheidend sei, ob der betreffende Parzelleil im Zeitpunkt des Vertragsschlusses grundsätzlich überbaubar gewesen sei. Daher sei es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz geprüft habe, ob der betreffende Parzelleil zu diesem Zeitpunkt grundsätzlich überbaubar gewesen sei (E. 6.3.1). Es sei nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz von der grundsätzlichen Überbaubarkeit des betreffenden Parzelleils im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ausgehe. Die Vorinstanz habe weder die Tragweite von Art. 15 RPG verkannt noch habe sie Art. 49 [BV](#) verletzt (E. 6.3.4).

[17] Damit sei gemäss Bundesgericht in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob ein wesentlicher Grundlagenirrtum über einen *künftigen* Sachverhalt vorliege, nämlich die künftig weiterhin bestehende Überbaubarkeit des betreffenden Parzelleils (E. 7 Ingress).

[18] Der Irrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR könne sich, so das Bundesgericht, zwar auf eine künftige Tatsache beziehen, jedoch nur, wenn diese Tatsache im Zeitpunkt des Vertragsschlusses objektiv als sicher angesehen werden konnte. 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. 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 (E. 7.1).

[19] Die Vorinstanz habe erwogen, dass der betreffende Parzelleil zwar im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am 5. Juni 2019 noch überbaubar gewesen sei und hätte bei Erhalt einer Baubewilligung bis längstens am 14. Mai 2020 auch noch überbaut werden können. Die Käuferin habe jedoch – objektiv betrachtet – im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht mit Sicherheit annehmen dürfen, sie würde noch auf Monate oder gar Jahre hinaus eine Baubewilligung erhalten und könne den Parzelleil in der Zukunft noch entsprechend ihren Plänen überbauen. Es habe sich schon vor dem Vertragsabschluss abgezeichnet, und sei auch generell bekannt gewesen, dass das Bauen in ländlichen Gebieten in Zukunft schwieriger werden dürfte. Das Thema sei spätestens im Zuge der eidgenössischen Abstimmung vom 3. März 2013 betreffend die Änderung des Raumplanungsgesetzes allgegenwärtig gewesen. Der auch künftige Erhalt einer Baubewilligung sei somit nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit «objektiv sicher» gewesen. Damit habe dem Kauf – zumindest objektiv betrachtet – ein spekulatives Moment betreffend die Überbaubarkeit des betreffenden Parzelleils auch nur schon in naher Zukunft innegewohnt. Es rechtfertige sich keine Ausnahme vom Grundsatz, dass jeder Vertragspartner das Risiko unerwarteter künftiger Entwicklungen grundsätzlich selbst zu tragen habe (E. 7.2).

[20] Die Käuferin rügte eventualiter, die Vorinstanz habe Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR verletzt, wenn sie zum Ergebnis gelange, dem Kauf habe ein spekulatives Element innegewohnt. Sie (die Käuferin) habe nicht darauf vertraut, dass ein bestimmtes Ereignis in der Zukunft eintreten würde, sondern dass ein solches für eine kurze Dauer von einigen Monaten oder längstens einem Jahr ausbleiben würde. Sie habe nicht damit rechnen müssen, dass innert einer Frist von wenigen Monaten für die geplante Überbauung des erworbenen Grundstücks andere Voraussetzungen gelten würden. Daran ändere auch der Hinweis der Vorinstanz auf allgemeine raumplanungspolitische Tendenzen in der letzten Dekade oder der bundesrätliche Hinweis an den Kanton Thurgau betreffend die Überprüfung der Zoneneinteilung nichts (E. 7.3).

[21] Diese Rüge gehe nach Auffassung des Bundesgerichts fehl. Die Vorinstanz habe kein Bundesrecht verletzt, wenn es erwogen habe, die Käuferin habe nicht davon ausgehen dürfen, sie würde noch über Monate oder gar Jahre hinaus eine Baubewilligung für ihr Projekt erhalten. Entscheidend sei, von welcher künftigen Entwicklung die Käuferin im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags ausgehen musste. Diesbezüglich sei es nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz erwogen habe, es habe sich schon vor dem Vertragsabschluss abgezeichnet, und sei auch generell bekannt gewesen, dass das Bauen in ländlichen Gebieten in Zukunft schwieriger werden dürfte. Die Vorinstanz weise in ihrem Entscheid an anderer Stelle zu Recht darauf hin, dass der Bundesrat bereits mit Beschluss vom 27. Oktober 2010 das Kapitel Kleinsiedlungen im Richtplan nur als Zwischenergebnis genehmigt habe und den Kanton angewiesen habe, die ausgeschiedenen Weilerzonen einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Diesbezüglich sei auch zu beachten, dass der Thurgauer Regierungsrat das Projekt «Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau» gemäss den für das Bundesgericht verbindlichen vorinstanzlichen Feststellungen bereits am 19. Februar 2019 beschlossen habe. Vor diesem Hintergrund vermöge das Argument der Käuferin, Zonenpläne würden eine gewisse Beständigkeit aufweisen und könnten nur in einem

länger dauernden demokratischen Prozess abgeändert werden, nichts zu ändern. Zusammenfassend verletze es kein Bundesrecht, wenn die Vorinstanz erwogen habe, der künftige Erhalt einer Baubewilligung sei nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit objektiv sicher gewesen. Das Risiko der künftigen Entwicklung (Erlass der KSV) habe die Käuferin vorliegend selbst zu tragen (E. 7.3).

Kurzkomentar

[22] Das vorliegende Urteil bietet die Gelegenheit, sowohl den Irrtum über Sachverhalte, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden, als auch den Irrtum über zukünftige Sachverhalte anhand eines einzigen höchstrichterlichen Entscheids zu analysieren.

[23] Zunächst befasst sich das Bundesgericht mit der Frage, ob die Käuferin des Grundstücks, der die Baubewilligung verweigert wurde, sich auf einen Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 23 OR in Verbindung mit Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR berufen konnte, der sich auf einen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden Sachverhalt beziehen sollte. Das Bundesgericht wiederholt zutreffend die von der Rechtsprechung und der herrschenden Lehre aufgestellten Voraussetzungen für die Annahme eines Grundlagenirrtums. Ein solcher ist zu bejahen, wenn sich die Käuferin beim Vertragsabschluss in einem wesentlichen Irrtum im Sinne von Art. 23 OR in Verbindung mit Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR befand, wobei die Wesentlichkeit sowohl in objektiver als auch in subjektiver Hinsicht gegeben sein muss.^[1]

[24] Vor der Prüfung der Wesentlichkeit des Irrtums stellt sich die Frage, ob beim Vertragsabschluss überhaupt ein Irrtum vorliegt. Liegt kein Irrtum vor, erübrigen sich logischerweise Ausführungen zur Wesentlichkeit. Der Begriff des Irrtums bezieht sich auf eine unzutreffende Vorstellung über einen Sachverhalt. Dies bedeutet, dass die Auffassung des Irrenden nicht mit der Realität übereinstimmt.^[2] Der Irrtum kann dabei nicht nur ein Sachverhaltsirrtum (im engeren Sinne), sondern auch ein Rechtsirrtum sein.^[3] Der Rechtsirrtum wird in zwei Unterkategorien unterteilt: den echten und den unechten Rechtsirrtum. Ein echter Rechtsirrtum liegt vor, wenn sich jemand über die Geltung einer Rechtsnorm irrt, während ein unechter Rechtsirrtum vorliegt, wenn über das Vorliegen eines bestimmten rechtlichen Sachverhalts geirrt wird.^[4] Vorliegend stand die Überbaubarkeit des Grundstücks zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zur Diskussion, was als unechter Rechtsirrtum zu qualifizieren ist. Der Parzellenteil befand sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch in der Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG. Vor dem Erlass der KSV hätte tatsächlich ein Bauprojekt realisiert werden können. Da die Überbaubarkeit des Grundstücks in diesem Zeitpunkt mit überzeugenden Argumenten nachgewiesen wurde, verneinte das Bundesgericht zu Recht das Vorliegen eines Irrtums.

[25] Etwas umstrittener und anspruchsvoller gestaltet sich der zweite Teil des referierten Urteils. Hier stellt sich die Frage, ob zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein Irrtum über einen künftigen Sachverhalt vorlag, insbesondere bezüglich der künftig weiterhin bestehenden Überbaubarkeit des betreffenden Parzellenteils. Das Bundesgericht bestätigt im hier besprochenen Urteil seine Rechtsprechung zum Irrtum über zukünftige Sachverhalte. Es nimmt die Wesentlichkeit eines solchen Irrtums an, wenn der Irrende in Bezug auf einen bestimmten Sachverhalt irrt, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses objektiv als sicher betrachtet werden konnte. Darüber hinaus ist erforderlich, dass die Gegenpartei beim Vertragsabschluss nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr erkannte, dass der Irrende zu diesem Zeitpunkt davon ausging, das Eintreten des zukünftigen Sachverhalts stelle eine wesentliche Grundlage des Vertrags dar.^[5] Obwohl sich das Bundesgericht darauf beschränkt, seine eigenen früheren Entscheide zu zitieren, bejaht auch ein wesentlicher Teil der Lehre die Möglichkeit des Grundlagenirrtums über zukünftige Sachverhalte.^[6] Einige Autoren verwerfen allerdings diese Möglichkeit und beschränken die Anwendbarkeit der Regeln über den Grundlagenirrtum auf gegenwärtige und vergangene Sachverhalte.^[7] Ein Teil dieser Autoren vertritt die Auffassung, dass Sachverhalte, die künftige Tatsachen betreffen, unter anderem durch die gerichtlichen Anpassungsregeln der *clausula rebus sic stantibus* geregelt werden.^[8] Die hier vertretene Meinung orientiert sich an der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts der letzten Jahre. Die Schwelle der objektiven Sicherheit zur Bejahung eines wesentlichen Grundlagenirrtums über künftige Sachverhalte soll jedoch erst erreicht sein, wenn der irrtümlich vorgestellte Sachverhalt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit, das heisst mit einem Sicherheitsgrad von 90% oder mehr, eintreten wird.^[9] Das Bundesgericht hat sich folglich unseres Erachtens zutreffend mit dem Vorhandensein eines Irrtums über einen künftigen Sachverhalt auseinandergesetzt und diesen zu Recht verneint. Aufgrund der bereits zum Zeitpunkt des

Vertragsabschlusses notorischen Tatsache, dass das Bauen in ländlichen Gebieten in Zukunft voraussichtlich schwieriger werden wird, konnte die Käuferin nicht objektiv sicher annehmen, dass ein Baugesuch noch für Monate oder gar Jahre genehmigt worden wäre.^[10] Die Käuferin trug folglich das Risiko der Spekulation, die dem zur Diskussion stehenden Kaufvertrag zugrunde lag.

[26] Hätte das Bundesgericht den Fall nicht anhand von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR beurteilt, sondern aufgrund der *clausula rebus sic stantibus*, wäre es vermutlich zum selben Endergebnis gelangt. Die gerichtliche Vertragsanpassung aufgrund der *clausula* setzt (i) eine Veränderung der Verhältnisse nach Vertragsabschluss, (ii) die Unvorhersehbarkeit und Unvermeidbarkeit dieser Veränderung, (iii) eine gravierende Störung des vertraglichen Gleichgewichts durch diese Veränderung und (iv) eine fehlende vorbehaltlose Vertragserfüllung voraus.^[11] Denn die nach Vertragsabschluss eingetretene Unbebaubarkeit des betroffenen Parzellenteils war voraussehbar. So muss doch, wie das Bundesgericht ausführt, beim Bauen in ländlichen Gebieten angenommen werden, dass es in Zukunft erschwert wird. Infolge des engen Zusammenhangs von Grundlagenirrtum über zukünftige Sachverhalte und *clausula rebus sic stantibus* wird in der Lehre teilweise die Auffassung vertreten, dass ein Grundlagenirrtum über einen zukünftigen Sachverhalt stets auch unter die *clausula rebus sic stantibus* subsumiert werden kann.^[12] Ob dies korrekt ist, kann hier offengelassen werden. Jedenfalls ist es richtig, in diesen Fällen einen eklektischen Methodenpluralismus zu verfolgen.^[13] Dieser Ansatz vermeidet krampfhaftige Abgrenzungsversuche der verschiedenen, der gerichtlichen Vertragsanpassung dienenden Institute, zu denen beispielsweise auch der Rechtsmissbrauch gehört.^[14] Das Bundesgericht löst ähnliche Fälle denn auch häufig mit unterschiedlichen Lösungsansätzen.^[15]

[27] Das Bundesgericht hat in diesem verkäuferfreundlichen Entscheid seine ständige, allerdings umstrittene Rechtsprechung zur Möglichkeit eines Grundlagenirrtums über einen künftigen Sachverhalt bestätigt. Angesichts des spekulativen Charakters des abgeschlossenen Kaufvertrags erscheint das Ergebnis korrekt.^[16] Eine Würdigung des Sachverhalts unter Anwendung einer anderen gerichtlichen Anpassungsklausel, beispielsweise unter Anwendung der *clausula rebus sic stantibus*, hätte unserer Ansicht nach zu demselben Ergebnis zulasten der Käuferin geführt.

MLaw LORENZO BARBIERI, Substitut, Walder Wyss AG.

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

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

[1] Z.B. Urteil des Bundesgerichts [4A_29/2022](#) vom 19. April 2022 E. 2.1; BENJAMIN REIS/MARKUS VISCHER/DARIO GALLI, [Das Element von Treu und Glauben im Irrtumsrecht](#), in: dRSK, publiziert am 5. Mai 2021, Rz. 14; INGEBORG SCHWENZER/CHRISTIANA FOUNTOLAKIS, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 23 OR N 4; PETER GAUCH/WALTER R. SCHLUEP/JÖRG SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band I, 11. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2020, Rz. 778.

[2] DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Irrtum hinsichtlich der Überbaubarkeit eines Grundstücks](#), in: dRSK, publiziert am 31. März 2017, Rz. 16; BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOLAKIS (Nr. 1), Art. 23 OR N 2.

[3] CLAIRE HUGUENIN, Obligationenrecht Allgemeiner und Besonderer Teil, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Rz. 524; GALLI/VISCHER (Nr. 2), Rz. 12.

[4] Zum Ganzen: HUGUENIN (Nr. 3), Rz. 524 ff.; GALLI/VISCHER (Nr. 2), Rz. 12.

[5] Zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts [4A_29/2022](#) vom 19. April 2022 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts [4A_335/2021](#) vom 8. November 2021 E. 6.1.1. BGE [118 II 297](#) E. 2b S. 300.

[6] BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOLAKIS (Nr. 1), Art. 24 OR N 18; MAJA L. BLUMER, in: Heinrich Honsell (Hrsg.), Kurzkomentar Obligationenrecht, Basel 2014, Art. 24 OR N 12; BRUNO SCHMIDLIN, Berner Kommentar, 2. Aufl., Bern 2013, Art. 24 OR N 244 ff.; im Ergebnis auch: MARKUS VISCHER/DARIO GALLI, Täuschung und Irrtum über die Bebaubarkeit eines Grundstücks, AJP 2019, S. 1067 ff., S. 1071 f.

[7] GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Nr. 1), Rz. 801; HUGUENIN (Nr. 3), Rz. 521 ff.; PETER JÄGGI/PETER GAUCH/STEPHAN HARTMANN, Zürcher Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, Art. 18 OR N 697 ff.; NINA REISER,

Fahrlässiger Irrtum nach Art. 26 OR, Diss. Zürich 2011 = ZStP Band 239, Zürich/Basel/Genf 2012, Rz. 24.

[8] ALFRED KOLLER, Anfechtung und Rückabwicklung verbundener Verträge, AJP 2020, S. 562 ff., S. 562; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Nr. 1), Rz. 802; HUGUENIN (Nr. 3), Rz. 523.

[9] Siehe dazu ausführlich VISCHER/GALLI (Nr. 6), S. 1071 f.

[10] A.M. HUBERT STÖCKLI, Grundstückskaufvertrag, Urteilsbesprechung 4A_406/2023, BR 2024, S. 288 ff., S. 288 f.

[11] Urteil des Bundesgerichts [4A_158/2024](#) vom 5. November 2024 E. 8.1; BGE [135 III 1](#) E. 2.4 f. S. 9 f.; BGE [127 III 300](#) E. 5b S. 304; ANDREA HAEFELI/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, Anpassung privatrechtlicher Verträge infolge von COVID-19, in: Helbing Lichtenhahn Verlag (Hrsg.), COVID-19, Basel 2020, § 1 Rz. 43; CHRISTOPH MÜLLER, Berner Kommentar, Bern 2018, Art. 18 OR N 658.

[12] BK-SCHMIDLIN (Nr. 6), Art. 24 OR N 244 ff.; WOLFGANG WIEGAND, Clausula rebus sic stantibus – Bemerkungen zu den Voraussetzungen ihrer Anwendung, in: Peter Forstmoser/Heinrich Honsell/Wolfgang Wiegand (Hrsg.), Richterliche Rechtsfortbildung in Theorie und Praxis. Festschrift für Hans Peter Walter, Bern 2004, S. 443 ff., S. 452.

[13] HAEFELI/GALLI/VISCHER (Nr. 11), § 1 Rz. 38.

[14] HAEFELI/GALLI/VISCHER (Nr. 11), § 1 Rz. 38.

[15] HAEFELI/GALLI/VISCHER (Nr. 11), § 1 Rz. 38.

[16] A.M. STÖCKLI (Nr. 10), S. 288 f.

Zitiervorschlag: Lorenzo Barbieri / Dario Galli / Markus Vischer, Irrtum über die Bebaubarkeit eines Grundstücks, in: dRSK, publiziert am 14. Januar 2025

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

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

