

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_461/2016

Urteil vom 10. Februar 2017

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Niquille, May Canellas,
Gerichtsschreiber Lüthi.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Gregor Meisser,
Beschwerdeführer,

gegen

B. _____ GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Kleb,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Grundstückkauf; Grundlagenirrtum,

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts
des Kantons Zürich vom 16. Juni 2016.

Sachverhalt:

A.
Mit Kaufvertrag vom 19. August 2013 erwarb die A. _____ AG (Klägerin, Beschwerdeführerin) von der B. _____ GmbH (Beklagte, Beschwerdegegnerin) das Grundstück Kat.-Nr. xxx in U. _____ zu einem Preis von Fr. 675'000.--. Unter Berufung auf Grundlagenirrtum verlangte die Klägerin im Juli 2014 die Rückabwicklung des beidseits erfüllten Vertrags, was die Beklagte ablehnte.

B.
Mit Klage vom 13. Januar 2015 beim Handelsgericht des Kantons Zürich begehrte die Klägerin, die Beklagte habe ihr unter Kosten- und Entschädigungsfolge Fr. 675'000.-- nebst Zins zu bezahlen, Zug um Zug gegen Rückübereignung des Grundstücks. Zudem sei der Rechtsvorschlag in ihrer Betreuung gegen die Beklagte zu beseitigen. Mit Urteil vom 16. Juni 2016 wies das Handelsgericht die Klage ab.

C.
Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Klägerin dem Bundesgericht, das Urteil des Handelsgerichts sei aufzuheben und ihre Rechtsbegehren, die sie in der Beschwerde wiederholt, seien gutzuheissen. Eventualiter sei die Sache zur weiteren Abklärung des Sachverhalts und zum Neuentscheid an das Handelsgericht zurückzuweisen. Die Beklagte schliesst auf Abweisung der Beschwerde; eventualiter - im Falle der Gutheissung - seien die Akten an das Handelsgericht zurückzuweisen zur Beurteilung des von ihr im kantonalen Verfahren gestellten Eventualantrags. Während das Handelsgericht auf eine Vernehmlassung verzichtet hat, haben die Parteien unaufgefordert repliziert bzw. dupliziert.

Erwägungen:

1.

Da die Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde in Zivilsachen unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) einzutreten.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen an eine Beschwerde (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f. mit Hinweisen). Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegen soll. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116). Erfüllt eine Beschwerde diese Anforderungen nicht, ist darauf nicht einzutreten.

Die Begründung hat in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen. Die beschwerdeführende Partei darf eine allfällige Replik nicht dazu verwenden, ihre Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern. Zulässig sind nur Vorbringen, zu denen erst die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben (vgl. BGE 135 I 19 E. 2.2 S. 21; 132 I 42 E. 3.3.4 S. 47; Urteil 4A_279/2013 vom 12. November 2013 E. 2). Bereits deshalb ist die erst in der Replik vorgetragene Sachverhaltsergänzung unbeachtlich, wonach die Beschwerdeführerin bestritten haben will, dass ihr Verwaltungsratspräsident bei der öffentlichen Beurkundung den Wortlaut der Dienstbarkeiten als ihm bekannt bezeichnet habe. Im Übrigen widerspricht dieses (im kantonalen Verfahren mangels Anführung von Beweismitteln gar nicht erst zum Beweis verstellte) Vorbringen den eigenen Ausführungen der Beschwerdeführerin in der Beschwerde und steht im Widerspruch zum Text des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags (Art. 9 ZGB).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f. mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5 S. 401). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90 mit Hinweisen). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

In der Beschwerde wird der Sachverhalt in erheblichem Ausmass erweitert. Dies erstaunt insofern nicht, als dass die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen ausgesprochen knapp sind; teilweise finden sie sich unter dem Titel "Rechtliches" und ein Beweisverfahren wurde nicht durchgeführt. Nach Darstellung der Beschwerdeführerin handelt es sich bei ihren diesbezüglichen Vorbringen um unbestrittene, von der Vorinstanz aber unberücksichtigte Sachverhaltselemente. Die Beschwerdegegnerin weist jedoch zu Recht darauf hin, dass es sich hierbei vielmehr um "einen Mix aus bestrittenen und unbestrittenen, tatsächlichen und rechtlichen Parteibehauptungen" handelt. Wie es sich damit im Einzelnen verhält, kann hier offen bleiben. Wie sich zeigen wird (E. 4.4), ist die vorinstanzliche Auffassung im Ergebnis selbst bei Berücksichtigung der (sachverhaltsergänzenden) Vorbringen der Beschwerdeführerin zu teilen, weshalb sich diese als für den Verfahrensausgang nicht relevant erweisen.

3.

Die Beschwerdeführerin stellt sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, sie habe sich beim

Vertragsschluss in einem Grundlagenirrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR befunden. Die Überbaubarkeit des Grundstücks sei für sie eine *conditio sine qua non* für den Erwerb gewesen, zumal sie auch einen Baulandpreis bezahlt habe. Das Grundstück könne nun aber aufgrund einer Dienstbarkeit nicht überbaut werden. Nach Entdeckung ihres Irrtums im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens habe sie gegenüber der Beschwerdegegnerin den Rücktritt vom Vertrag erklärt.

3.1. Die Vorinstanz hielt als unbestrittenen Sachverhalt fest, die Beschwerdeführerin, handelnd durch ihren einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsratspräsidenten, habe von der Beschwerdegegnerin, vertreten durch deren Geschäftsführer, mit Kaufvertrag vom 19. August 2013 das Grundstück Kat.-Nr. xxx in U._____ für den Preis von Fr. 675'000.-- erworben. Der Kaufvertrag sei anschliessend beidseits erfüllt worden. Das Grundstück sei mit einem Pflanz- und Benützungsrecht dinglich belastet, wonach der Eigentümer des berechtigten Grundstücks das Recht habe, die Erdoberfläche des belasteten Grundstücks alleine als Gartenfläche zu benutzen und zu bepflanzen.

3.2. Im rechtlichen Teil ihres Urteils stellte sie sodann weiter fest, dieses "Pflanz- und Benützungsrecht" sei im Kaufvertrag auf der zweiten Seite unter dem Titel "Dienstbarkeiten" als "Last" aufgeführt. Der Verwaltungsratspräsident der Beschwerdeführerin habe (auch) diese Seite des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags mit seinem Kürzel versehen. Dienstbarkeiten seien im Kanton Zürich auf dem Grundbuchblatt jeweils mit einem Stichwort eingetragen und ihr vollständiger Wortlaut sei in Servitutenprotokollen aufgeführt, die Bestandteil des Grundbuchs seien. Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses sei diese Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen und im Servitutenprotokoll umschrieben gewesen. Gemäss Letzterem räume sie dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks das Recht ein, "die Erdoberfläche des dienstbarkeitsbelasteten Grundstückes alleine als Gartenfläche zu benutzen und zu bepflanzen (...)".

3.3. In rechtlicher Hinsicht erwog die Vorinstanz, ein Irrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR sei eine "nicht bewusste mangelhafte Vorstellung", wohingegen die "bewusst gewollte Unkenntnis" nicht darunter falle. Art. 970 Abs. 3 [recte: Abs. 4] ZGB schliesse die Einwendung aus, dass jemand einen Grundbucheintrag nicht gekannt habe, womit die Kenntnis zur Fiktion werde. Im unterzeichneten Vertrag sei die Dienstbarkeit aufgeführt, weshalb sich die Beschwerdeführerin nicht darauf berufen könne, in Unkenntnis darüber gewesen zu sein. Sofern sie sich darauf berufen sollte, den Vertrag oder zumindest diese Klausel nicht gelesen zu haben, könne sie sich insofern ebenfalls nicht auf einen Irrtum berufen. Durch Unterzeichnung eines (teilweise) nicht gelesenen Vertrags hätte sie nämlich bewusst in Kauf genommen, dass dieser einen von ihren Vorstellungen abweichenden Inhalt aufweisen könnte. Die Beschwerdeführerin habe sich sodann mit dem aus dem Kaufvertrag ersichtlichen Hinweis bezüglich Dienstbarkeit begnügt. Die sich daraus für die Überbaubarkeit des Grundstücks ergebenden Probleme hätten sie nicht interessiert und sie habe diesbezüglich keine weitergehenden Informationen eingeholt. Ohne Weiteres hätte sie etwa Einsicht in das Servitutenprotokoll nehmen oder den Notar um Erläuterungen dazu ersuchen können, anstatt auf ein Verlesen des Inhalts der Dienstbarkeit zu verzichten. Eine insofern falsche Vorstellung über den Sachverhalt bestehe bei dieser Ausgangslage nicht, vielmehr sei dies dem bewussten Nichtwissen zuzuordnen. Auf einen Irrtum könne sie sich damit nicht berufen, wobei unerheblich sei, ob die Beschwerdegegnerin sich der Tragweite der Dienstbarkeit bei Vertragsschluss bewusst gewesen sei oder nicht. Da bereits ein Irrtum zu verneinen sei, brauche nicht geprüft zu werden, ob einer Berufung auf Grundlagenirrtum ausserdem der vertraglich vereinbarte Gewährleistungsausschluss entgegenstünde. Gewährleistungsansprüche mache die Beschwerdeführerin nicht geltend, weshalb offen bleiben könne, ob die Beschwerdegegnerin die Zusicherung abgegeben habe, es handle sich um "voll erschlossenes Bauland".

3.4. Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, eine Irrtumsanfechtung bei bewusstem Nichtwissen sei gemäss BGE 49 II 167 nur dann ausgeschlossen, wenn ersichtlich sei, dass sich der Erklärende im Bewusstsein der Unkenntnis des Inhalts des Erklärten allem unterwerfe, was die Gegenseite wolle. Wenn eine solch blinde Unterwerfung erwiesen sei, liege in der Tat kein Irrtum vor. Das sei hier aber nicht der Fall. Selbst wenn der Beschwerdeführerin mit der Vorinstanz vorgeworfen werden könnte, sie habe sich nicht für die problematischen Rechtsfragen hinsichtlich der Überbaubarkeit interessiert, die sich aus der Dienstbarkeit ergäben, könne dies doch keinesfalls bedeuten, sie habe sich in Unkenntnis des Umfangs und der Tragweite der Dienstbarkeit dem Willen der Beschwerdegegnerin unterworfen, das Grundstück selbst dann zum vereinbarten Baulandpreis zu kaufen, wenn es nicht überbaubar sein würde. Die "Einschränkung der nicht blinden Unterwerfung" stehe auch im Einklang mit dem fahrlässigen Irrtum gemäss Art. 26 OR, denn ohne sie bestünde kein Raum mehr für solche Fälle. Die Art. 23 ff. OR seien verschuldensneutral und ein wesentlicher Irrtum berechne immer zur

Anfechtung. Fahrlässiges Verhalten könne aber womöglich darauf schliessen lassen, dass der irrig angenommene Umstand nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr dem Vertragsgegner nicht als notwendige Grundlage des Vertrages erkennbar gewesen sei. Diesfalls könne der Irrende keinen Grundlagenirrtum geltend machen.

4. Die Kritik der Beschwerdeführerin an der vorinstanzlichen Begründung ist zwar teilweise berechtigt, vermag aber letztlich am Ergebnis nichts zu ändern.

4.1. In dem von ihr angerufenen BGE 49 II 167 ging es um einen Erklärungsirrtum. Dort wollten die Irrenden andere Verträge eingehen als sie durch ihre Unterschrift erklärten, nämlich einzig eine Hypothekarverschreibung für ihre jeweilige Liegenschaft und nicht zusätzlich noch Solidarbürgschaften (E. 5 S. 182 f.). Unter den im Urteil ausführlich geschilderten, konkreten Umständen war eine Anfechtung des Vertrags wegen Irrtum nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Solidarbürgschaft in den unterzeichneten, jedoch nicht durchgelesenen Vertragsdokumenten "in einem Nebensatz (...) versteckt" war (E. 6 S. 183 ff.). Vergleichbar aussergewöhnliche Umstände sind hier weder geltend gemacht noch ersichtlich. Es erübrigt sich bereits deshalb, weiter auf dieses Urteil aus dem Jahre 1923 einzugehen.

Klarzustellen ist sodann, dass die Vorinstanz mit ihren Ausführungen zur Unterzeichnung von nicht durchgelesenen Verträgen einzig begründet, weshalb sich die Beschwerdeführerin nicht auf den Standpunkt stellen könnte, trotz Unterzeichnung des Kaufvertrags nichts von der Existenz der darin genannten Dienstbarkeit gewusst zu haben. Die Beschwerdeführerin will sich aber primär über den Umfang und die Tragweite dieser Dienstbarkeit resp. über die Überbaubarkeit des Grundstücks geirrt haben. Ob sie ausserdem in Abrede stellen will, überhaupt Kenntnis von der Existenz der Dienstbarkeit gehabt zu haben, bleibt unklar, da ihre diesbezüglichen Ausführungen widersprüchlich sind. Sie unterlässt es aber jedenfalls, mit Aktenhinweisen anzugeben, an welcher Stelle im vorinstanzlichen Verfahren sie ihre fehlende Kenntnis der Existenz der Dienstbarkeit geltend gemacht haben will. Zudem fehlt eine hinreichende Auseinandersetzung mit den insofern zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz, wonach sich die Beschwerdeführerin nicht auf eine diesbezügliche Unkenntnis berufen könnte, sofern sie solches denn geltend machen sollte. Damit hat es sein Bewenden (E. 2.1) und es ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin Kenntnis von der Existenz der Dienstbarkeit hatte.

4.2. Befindet sich jemand beim Vertragsschluss in einem wesentlichen Irrtum, ist der Vertrag für ihn unverbindlich (Art. 23 OR). Ein solch wesentlicher Irrtum liegt u.a. dann vor, wenn er einen bestimmten Sachverhalt betrifft, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet wurde (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR, sogenannter Grundlagenirrtum). Vorausgesetzt wird damit nebst einem Irrtum als solchem, dass dieser einen Sachverhalt beschlägt, 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 (BGE 136 III 528 E. 3.4.1 S. 532; ferner etwa Urteil 4A_345/2016 vom 7. November 2016 E. 3.1; je mit Hinweisen).

Aus Art. 26 OR lässt sich ableiten, dass ein Grundlagenirrtum i.S.v. 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 S. 54 mit Hinweis). Eine Schranke für die Berufung auf Grundlagenirrtum bildet allerdings 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 (was im Einzelfall zu Überschneidungen führen kann, so INGEBOURG SCHWENZER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Aufl. 2015, N. 1 zu Art. 25 OR). 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 S. 365; 117 II 218 E. 3b S. 223 f.). Mit einer Berufung auf Grundlagenirrtum würde alsdann diese durch das Verhalten des Irrenden hervorgerufene berechnete Erwartung enttäuscht. Die Geltendmachung eines Grundlagenirrtums ist in solchen Fällen deshalb ausgeschlossen (siehe nur etwa Urteile 4A_162/2014 vom 26. August 2014 E. 1.2; 4A_408/2007 vom 7. Februar 2008 E. 3.2). Ein fahrlässiges Verhalten kann somit, gerade in Verbindung mit weiteren Umständen, eine Berufung auf Grundlagenirrtum als

treuwidrig und deshalb unzulässig erscheinen lassen (deutlich BGE 117 II 218 E. 3b S. 224).

4.3. Die Vorinstanz führte aus, die Beschwerdeführerin habe sich mit dem Hinweis aus dem Kaufvertrag bezüglich Existenz der Dienstbarkeit begnügt. Für die hinsichtlich der Überbaubarkeit problematische Rechtsfrage habe sie sich nicht interessiert und sie habe den diesbezüglichen Sachverhalt nicht abgeklärt, obwohl sich die Frage offenkundig gestellt habe. Damit liege ein "bewusstes Nichtwissen" vor, das bezüglich des entsprechenden Sachverhalts einen Irrtum ausschliesse. Insbesondere hätte die Beschwerdeführerin ohne Weiteres Einsicht in das Grundbuch nehmen können, wo diese Dienstbarkeit eingetragen gewesen sei. Auch hätte sie die Urkundsperson um Erläuterungen zur Dienstbarkeit bitten können anstatt auf das Verlesen des Inhalts zu verzichten. Die Beschwerdeführerin habe sich ihr Verhalten selber zuzuschreiben und dieses führe dazu, dass sie sich nicht auf Irrtum berufen könne. Unbeachtlich sei dabei, ob der Beschwerdegegnerin die Tragweite der Dienstbarkeit bei Vertragsschluss bewusst gewesen sei oder nicht. Im Übrigen sei ein Irrtum über die Rechtsfolgen einer Vertragsklausel und damit der Dienstbarkeit ohnehin nicht wesentlich.

4.3.1. Mit dieser Begründung schloss die Vorinstanz aufgrund der offenkundig gegebenen, aber dennoch nicht genutzten Möglichkeiten zur Abklärung auf das Wissen und Wollen der Beschwerdeführerin beim Vertragsschluss. Sie beurteilte somit, ob seitens der Beschwerdeführerin überhaupt ein Irrtum vorlag. Jemand der weiss, dass er etwas nicht weiss, irrt sich diesbezüglich eben nicht (so statt vieler GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 10. Aufl. 2014, Rz. 763 S. 175, auch Rz. 789 S. 179; GILBERT KOLLY, Der Grundlagenirrtum nach Art. 24 OR: Rechtsprechung des Bundesgerichts, 1978, S. 15 Rz. 70). Eine "bewusst gewollte Unkenntnis" ist - anders als eine fehlende Vorstellung oder eine "gewöhnliche" Unkenntnis - kein Irrtum (BRUNO SCHMIDLIN, in: Berner Kommentar, 3. Aufl. 2013, N. 14 i.V.m. 10 zu Art. 23/24 OR; ALFRED KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 3. Aufl. 2009, S. 253 f. § 14 Rz. 21 ff.). War sich die sich auf Irrtum berufende Person beim Vertragsschluss ihrer Unwissenheit bezüglich einer bestimmten Tatsache sowie deren Relevanz hinsichtlich der notwendigen Vertragsgrundlage bewusst, konnte sie sich über ebendiese Tatsache nicht in einem Grundlagenirrtum befinden.

Sie hat diesfalls spekuliert, nicht geirrt.

Um beurteilen zu können, ob sich eine Person irrte, sind diesbezügliche Sachverhaltsfeststellungen unerlässlich. Denn was eine Vertragspartei bei Vertragsschluss wusste und wollte, ist ebenso Tatfrage (vgl. BGE 113 II 25 E. 1a S. 27 mit Hinweisen) wie, ob und in welchem Umfang sie sich im Zeitpunkt ihrer Willensäusserung in einem Irrtum befand (BGE 134 III 643 E. 5.3.1 S. 650 mit Hinweis; so bereits BGE 108 II 410 E. 1b S. 412). Das trifft gleichermassen für den Zustand des "bewussten Nichtwissens" zu. Allein dass die Beschwerdeführerin zwar um die Existenz der Dienstbarkeit wissen musste, deren Inhalt aber nicht kannte, genügt dafür noch nicht. Die Dienstbarkeit mag aus objektiver Sicht "problematische[n] Rechtsfragen" "hinsichtlich der Überbaubarkeit des Grundstücks" aufgeworfen haben, doch ist damit noch nicht gesagt, dass sich die Beschwerdeführerin dessen bewusst war; und letzteres ist für ihr Wissen und Wollen entscheidend. Zusätzlich müsste also erstellt sein, dass sich die Beschwerdeführerin auch der Relevanz dieser Tatsache für die notwendige Vertragsgrundlage, d.h. für die Überbaubarkeit des Grundstücks, bewusst war - andernfalls war sie nicht in bewusst gewollter Unkenntnis hinsichtlich einer für die Vertragsgrundlage

notwendigen Tatsache. Feststellungen zum Wissen und Wollen der Beschwerdeführerin bei Vertragsschluss traf die Vorinstanz keine. Infolgedessen lagen die erforderlichen Fakten nicht vor, um gestützt darauf beurteilen zu können, ob sich die Beschwerdeführerin irrte oder ob sie sich in einem Zustand der bewusst gewollten Unkenntnis befand, der einen Irrtum gerade ausschloss.

Die diesbezügliche vorinstanzliche Beurteilung basiert denn auch nicht auf einer Würdigung des Sachverhalts. Vielmehr greift die Vorinstanz hierfür auf ein anderes Thema zurück. Sie beruft sich in diesem Kontext nämlich auf die Rechtsprechung, wonach eine Vertragspartei daraus, dass ihr Gegenüber sich aufdrängende Abklärungen unterlässt, nach Treu und Glauben schliessen darf, der entsprechende Punkt sei für die Gegenseite nicht eine notwendige Vertragsgrundlage. Unterlassene Abklärungen mögen nun zwar solch berechnete Schlüsse der Gegenseite zur fehlenden Wesentlichkeit zulassen (BGE 129 III 363 E. 5.3 S. 365) oder eine Fahrlässigkeit des Irrenden bezüglich seines Irrtums begründen (Art. 26 OR). Einzig daraus lässt sich ohne entsprechende Sachverhaltsfeststellungen aber nicht ableiten, es habe kein Irrtum vorgelegen (in gleichem Sinne auch VON DER CRONE/HOFFMANN-NOWOTNY, Wertungsparallelität und Interessenausgleich im Irrtumsrecht, SJZ 104/2008 S. 59). Dass unterbliebene Abklärungen nicht mit einer bewusst gewollten Unkenntnis (und damit einem fehlenden Irrtum) gleichzusetzen sind, führt auch Art. 970 Abs. 4 ZGB vor Augen, auf den sich die Vorinstanz ebenfalls bezieht. Nach dieser Bestimmung wird

die Kenntnis des Grundbuchs

fingiert. Diese Öffentlichkeit des Grundbuchs bewirkt nun aber nicht, dass auch zwischen den Vertragsparteien die Kenntnis der eingetragenen Rechte vorausgesetzt würde. Eine Irrtumsanfechtung bleibt daher - trotz Grundbucheintrag - möglich (Urteil 4C.458/1996 vom 20. Februar 1997 E. 3, in: ZBGR 79/1998 S. 49; auch GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., Rz. 763 S. 175). Obwohl der Käufer eines Grundstücks regelmässig fahrlässig handeln dürfte, wenn er nicht vorgängig vom Grundbuch Kenntnis nimmt, schliesst ein solches Unterlassen für sich das Vorliegen eines Irrtums nicht aus. Einer erfolgreichen Berufung auf Grundlagenirrtum könnte diesfalls allerdings im Wege stehen, wenn die Gegenseite daraus berechtigterweise gefolgert haben sollte, das Nichtvorhandensein eines aus dem Grundbuch ersichtlichen Punktes sei keine notwendige Vertragsgrundlage. Eine Berufung auf Grundlagenirrtum verhindern dürfte in einem solchen Fall ferner ein allfälliger Gewährleistungsausschluss (vgl. BGE 126 III 59 E. 3 S. 66).

Gestützt auf die vorinstanzliche Argumentation kann nach dem Gesagten nicht von einem bewussten Nichtwissen seitens der Beschwerdeführerin ausgegangen werden. Wie es sich damit verhält, namentlich ob sich die Beschwerdeführerin beim Vertragsschluss irrte, wäre anhand entsprechender Sachverhaltsfeststellungen zu beurteilen, was wiederum die Durchführung eines Beweisverfahrens bedingen würde, so die Tatsache des Irrtums denn überhaupt streitig sein sollte. Der Sachverhalt weist insofern wesentliche Lücken auf, womit der vorinstanzliche Entscheid Art. 112 Abs. 1 lit. b BGG nicht genügt. Es ist nun nicht Aufgabe des Bundesgerichts, derartige Sachverhaltsfeststellungen zu treffen und sich dadurch an die Stelle der Vorinstanz zu setzen, die ihrer Aufgabe nicht nachgekommen ist (BGE 141 IV 244 E. 1.2.1 S. 246; Urteil 4A_443/2015 vom 12. April 2016 E. 4.1).

4.3.2. Zur subjektiven und objektiven Wesentlichkeit äusserte sich die Vorinstanz bloss am Rande. Sie bemerkte unter Hinweis auf BGE 95 II 407 E. 1b S. 410 f., ein Irrtum über die Rechtsfolgen einer Vertragsklausel und damit der Dienstbarkeit sei ohnehin nicht wesentlich. Der Irrtum bezieht sich vorliegend allerdings - entgegen der Vorinstanz - nicht auf die rechtlichen Nebenfolgen des geschlossenen Vertrags, was als unwesentlicher Motivirrtum gelten würde (siehe zur diesbezüglichen Rechtsprechung etwa Urteil 4C.37/2004 vom 19. April 2004 E. 3.3 mit Hinweisen). Vielmehr bezieht er sich auf das tatsächliche Bestehen eines rechtlichen Zustands, namentlich auf die Überbaubarkeit des Grundstücks (allenfalls das Nichtvorhandensein entgegenstehender Dienstbarkeiten). "Der Irrtum über juristische Tatsachen ändert nichts daran, dass sich der Irrende eine falsche Vorstellung über Tatsachen gemacht hat, z.B. (...) über die Überbaubarkeit eines Grundstückes (...) " (SCHMIDLIN, a.a.O., N. 214 zu Art. 23/24 OR; vgl. auch SALOME WOLF, Rechtsirrtum im Privatrecht - Argument oder Anachronismus, 2003, S. 8 f., die einen derartigen Irrtum nicht unter den Begriff Rechtsirrtum einordnet). Ein solcher Rechtslageirrtum untersteht den gewöhnlichen

Voraussetzungen und die Wesentlichkeit ist nicht von vornherein ausgeschlossen.

Sowohl die subjektive als auch die objektive Wesentlichkeit wäre im Übrigen ohne Weiteres zu bejahen, sofern ein Baulandpreis vereinbart worden sein sollte. Da die Vorinstanz keine Feststellungen dazu traf, kann das Bundesgericht insofern keine abschliessende Beurteilung vornehmen.

4.3.3. Zu behandeln bleibt, ob die Gegenseite aus den unterbliebenen Abklärungen nach Treu und Glauben schliessen durfte, dieser Punkt sei für die Beschwerdeführerin nicht wesentlich, was eine Berufung auf Grundlagenirrtum ausschliessen würde. Um dies beurteilen zu können, ist mitentscheidend, wovon die Gegenseite selber beim Vertragsschluss ausging. Befand sie sich im selben Irrtum wie ihr Vertragspartner, folgte sie nämlich nichts daraus, dass dieser keine weiteren Abklärungen traf, obwohl solche aus objektiver Sicht geboten gewesen wären. Sie baute diesfalls keine Erwartungen auf, die durch eine Berufung auf Grundlagenirrtum enttäuscht werden könnten. Bei einer derartigen Konstellation widerspräche eine Berufung auf Grundlagenirrtum trotz den unterbliebenen Abklärungen nicht dem Grundsatz von Treu und Glauben.

Den Vorbringen beider Parteien ist nun zu entnehmen, dass genau dieser Sachverhaltsablauf - die Beschwerdegegnerin befand sich im selben Irrtum - zur Diskussion steht; allenfalls ist dies sogar unbestritten. Die Vorinstanz erachtete diesen Punkt aber ausdrücklich als unerheblich und traf keine diesbezüglichen Sachverhaltsfeststellungen. Es ist nun nicht am Bundesgericht, die Aufgabe des kantonalen Gerichts zu übernehmen, der dieses nicht nachgekommen ist (vgl. E. 4.3.1 in fine). Eine abschliessende Beurteilung durch das Bundesgericht ist demnach nicht möglich.

4.4. Im Ergebnis ist dem vorinstanzlichen Urteil aber trotzdem zu folgen, wenn auch aus einem anderen Grund:

Der öffentlich beurkundete Kaufvertrag führt das "Pflanz- und Benützungsrecht" ausdrücklich als eine auf dem erworbenen Grundstück liegende "Last" auf. Der Wortlaut der Dienstbarkeit wurde aber nicht

im Kaufvertrag aufgenommen, wofür gemäss § 156 der Verordnung des Obergerichtes [des Kantons Zürich] vom 23. November 1960 über die Geschäftsführung der Notariate (Notariatsverordnung; LS 242.2) die Zustimmung beider Parteien erforderlich ist. Zudem bestätigte die Beschwerdeführerin im Rahmen der öffentlichen Beurkundung, dass ihr der Wortlaut der Dienstbarkeiten bekannt sei. Hätte sie als Käuferin nicht ihre Kenntnis des Dienstbarkeitswortlauts versichert, wäre die Urkundsperson gemäss § 154 Abs. 1 und 2 Notariatsverordnung verpflichtet gewesen, die Dienstbarkeit in ihrem vollen Wortlaut vorzulesen. Die Kenntnis des Wortlauts der Dienstbarkeit hätte aber bereits genügt, um deren Umfang und Tragweite zu offenbaren; weiterer Abklärungen hätte es hierfür nicht bedurft. Dies gesteht die Beschwerdeführerin denn auch selber zu, wenn sie in ihrer Beschwerde nach Wiedergabe des Wortlauts der Dienstbarkeit festhält, damit werde "eine Überbaubarkeit offenkundig ausgeschlossen".

Aufgrund dessen ist es der Beschwerdeführerin nunmehr versagt, sich bezüglich der fehlenden Überbaubarkeit, die sich offenkundig aus dem auflastenden "Pflanz- und Benützungsrecht" ergibt, auf einen Grundlagenirrtum zu berufen. Sie bestätigte nämlich im Rahmen der öffentlichen Beurkundung, den Wortlaut der Dienstbarkeit zu kennen, obwohl dies gar nicht zutraf, wie sie selbst zugesteht. Ein Irrtum hinsichtlich der Überbaubarkeit des Grundstücks wäre bei Kenntnis des Wortlauts aber geradezu ausgeschlossen gewesen. Und ohne diese (unzutreffende) Bestätigung seitens der Beschwerdeführerin als Käuferin hätte die Urkundsperson die Dienstbarkeiten im vollen Wortlaut vorlesen müssen. Zu einem Irrtum bezüglich der Überbaubarkeit hätte es diesfalls nicht kommen können. Indem die Beschwerdeführerin geltend macht, sich hinsichtlich der Überbaubarkeit des Grundstücks geirrt zu haben, beruft sie sich auf einen Irrtum, der gerade nicht vorhanden sein könnte, wenn die von ihr abgegebene Bestätigung, d.h. ihre Kenntnis des Dienstbarkeitswortlauts, zutreffend gewesen wäre. Ihre im Rahmen der öffentlichen Beurkundung abgegebene Erklärung steht damit in einem unauflösbaren Widerspruch zu ihrer späteren Berufung auf Grundlagenirrtum. Ein derart in sich widersprüchliches Verhalten lässt sich nicht mit Treu und Glauben vereinbaren und verdient keinen Rechtsschutz (vgl. zu dieser Fallgruppe des Rechtsmissbrauchs BGE 138 III 401 E. 2.2 S. 403; Urteile 4C.202/2006 vom 29. September 2006 E. 3.1; 4A_167/2010 vom 11. Oktober 2010 E. 3.4.2). Der Beschwerdeführerin ist aus diesem Grund gestützt auf Art. 25 Abs. 1 OR eine Berufung auf Grundlagenirrtum zu versagen.

Offen bleiben kann bei diesem Ergebnis, ob der vereinbarte Gewährleistungsausschluss einer Irrtumsanfechtung ebenfalls entgegenstehen würde (siehe dazu nebst dem bereits zit. BGE 126 III 59 E. 3 S. 66 auch etwa Urteil 4A_492/2012 vom 22. November 2012 E. 5 mit Hinweisen).

4.5. Nicht zu behandeln ist die Andeutung der Beschwerdeführerin, es könnte sogar eine absichtliche Täuschung im Sinne von Art. 28 OR vorgelegen haben. Denn dieses Vorbringen beruht auf von der Vorinstanz nicht festgestellten Tatsachen zum Wissen der Beschwerdegegnerin, insbesondere bezüglich dessen, was die übrigen Beteiligten realisiert resp. nicht realisiert haben sollen. Da die Beschwerdeführerin weder angibt, welche Beweismittel sie zum Beleg für diese strittige Tatsachenbehauptung prozesskonform angeboten haben will, noch an den von ihr genannten Stellen in der vorinstanzlichen Replik Beweismittel aufgeführt sind, sind die Voraussetzungen für eine Berücksichtigung dieser Sachverhaltsergänzungen nicht erfüllt (vgl. E. 2.2).

5.

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 9'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 10'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Handelsgericht des Kantons Zürich schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 10. Februar 2017

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Lüthi