

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 73/2021

Urteil vom 1. Juni 2021

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterin Niquille,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roman Bögli,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Bürgi,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Sittenwidrigkeit; Übervorteilung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Thurgau vom 18. August 2020 (ZBR.2020.13).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die A. _____ AG (Klägerin, Beschwerdeführerin) entwickelte zusammen mit der C. _____ AG ein Bauprojekt, das ein Logistikcenter für die D. _____ auf der Liegenschaft Nr. xxx, in U. _____, Grundbuch V. _____, beinhaltete. Das entsprechende Baugesuch lag vom 29. Oktober bis 17. November 2015 auf. Die Baubewilligung wurde Ende 2015 erteilt und trat in Rechtskraft.

Mit Grundstückskaufvertrag vom 22. Dezember 2015 zwischen der Klägerin und der E. _____ Limited (nachfolgend: Erwerberin), wurde die Parzelle mit Bauverpflichtung (schlüsselfertige Erstellung des Logistikgebäudes) verkauft. Das Eigentum sollte nach Fertigstellung des Gebäudes und erfolgter Übergabe an die D. _____ Immobilien AG (nachfolgend: Mieterin) abgetreten werden. Falls das Gebäude der Mieterin nicht bis zum 1. März 2017 übergeben würde, sah der Vertrag ein Rücktrittsrecht der Erwerberin vor.

A.b. In der weiteren Planung mit der Mieterin zeigte sich, dass die ursprünglich geplante Anfahrt für die Fahrmanöver mit Schleppern und Anhängern nicht genügte, und folglich die Rampenanfahrten baulich anzupassen seien. Als Folge davon musste der Platz im Grenzbereich zwischen der zu bebauenden Parzelle Nr. xxx und der bestehenden Liegenschaft Nr. yyy vergrössert werden, was eine Stützmauer an der Grenze zur Liegenschaft Nr. yyy voraussetzte. Auf dieser Nachbarparzelle betreibt die B. _____ AG (Beklagte, Beschwerdegegnerin) ihren Betrieb. Eigentümerin dieser Parzelle ist die F. _____ GmbH, welche die Parzelle an die Beklagte vermietet hat. Die Klägerin schloss am 9. März 2016 mit der F. _____ GmbH einen Grunddienstbarkeitsvertrag betreffend die Gewährung eines Grenzbaurechts zur Erstellung der Stützmauer ab. Am 22. Februar 2016 reichte sie das ergänzende Baugesuch ein, das vom 1. bis 20. März 2016 öffentlich aufgelegt wurde.

A.c. Am 10. März 2016 erhob die Beklagte Einsprache gegen die geplante Stützmauer und

begründete dies damit, dass diese die Arbeitshygiene in ihren Produktionsräumen stark beeinträchtigte (Wegnahme von Tageslicht und der Nichteinhaltung des Grenzabstands). Im Anschluss an zwei Besprechungen zwischen Vertretern der Parteien wurde am 22. März 2016 eine Vereinbarung (nachfolgend: Verichtsvereinbarung) getroffen. Darin verpflichtete sich die Klägerin, der Beklagten unter allen Titeln (Beeinträchtigungen, mögliche Folgekosten, Ersatzmassnahmen, amtliche und ausseramtliche Kosten, etc.) "à fonds perdu" den Betrag von Fr. 240'000.-- zu bezahlen und die Beklagte verpflichtete sich, ihre Einsprache zurückzuziehen. Die Klägerin überwies die vereinbarte Summe am 22. März 2016, worauf die Beklagte ihre Einsprache zurückzog. Die Gemeinde V. _____ bewilligte der Klägerin am 24. März/8. April 2016 den Bau der Stützmauer.

A.d. Mit Schreiben vom 17. Februar 2017 erklärte die Klägerin, die Verichtsvereinbarung sei aufgrund von Sittenwidrigkeit und Willensmängeln nichtig bzw. einseitig unverbindlich. Sie verlangte von der Beklagten die Rückzahlung von Fr. 240'000.--, was diese ablehnte.

B.

Mit Klage vom 4. September 2017 beim Bezirksgericht Münchwilen beantragte die Klägerin, die Beklagte sei zu verpflichten, ihr Fr. 240'000.-- nebst Zins zu bezahlen. Mit Entscheid vom 14. November 2019 wies das Bezirksgericht die Klage ab.

Eine dagegen erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Thurgau mit Entscheid vom 18. August 2020 ab. Es erwog, es sei davon auszugehen, dass die Klägerin irrtumsfrei und freiwillig geleistet und sich nicht in einer unzumutbaren starken wirtschaftlichen Bedrängnis befunden habe. Sie könne die geleistete Abgeltung von Fr. 240'000.-- somit nicht zurückfordern.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 1. Februar 2021 beantragt die Beschwerdeführerin, der Entscheid des Obergerichts sei kostenfällig aufzuheben und die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, ihr den Betrag von Fr. 240'000.-- nebst Zins zu bezahlen. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an das Obergericht zurückzuweisen. Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen. Die Vorinstanz beantragt, die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist 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, 115 E. 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 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, 264 E. 2.3). 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 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 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). 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).

3.

Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift,

wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 135 II 356 E. 4.2.1). Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkennt, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 140 III 264 E. 2.3; 137 III 226 E. 4.2). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2).

4.

Umstritten ist, ob die Beschwerdegegründete die geleistete Summe von Fr. 240'000.-- infolge Nichtigkeit (Sittenwidrigkeit) der Verzichtvereinbarung bzw. fehlender Freiwilligkeit der Zahlung im Sinne von Art. 63 OR zurückfordern kann.

4.1.

4.1.1. Nach Art. 20 Abs. 1 OR ist ein Vertrag nichtig, der einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat oder gegen die guten Sitten verstösst. Sittenwidrig sind Verträge, die gegen die herrschende Moral, das heisst gegen das allgemeine Anstandsgefühl oder gegen die der Gesamtrechtsordnung immanenten ethischen Prinzipien und Wertmassstäbe verstossen (BGE 132 III 455 E. 4.1; 129 III 604 E. 5.3; 123 III 101 E. 2).

4.1.2. Nicht jeder entgeltliche Verzicht auf ein Rechtsmittel im Bauverfahren ist sittenwidrig. Eine verpönte Kommerzialisierung liegt vielmehr erst dann vor, wenn mit der entgeltlichen Verzichtvereinbarung allein der drohende Verzögerungsschaden des Bauherrn vermindert werden soll. Soweit sich der wirtschaftliche Wert des Verzichts bloss aus dem möglichen Schaden wegen der Verlängerung des Bewilligungsverfahrens, nicht aber aus schutzwürdigen Interessen des Nachbarn ergibt, ist die Kommerzialisierung des Verzichts sittenwidrig (BGE 123 III 101 E. 2c; Urteil 4A 21/2009 vom 11. März 2009 E. 5.1; Urteil 4A 657/2011 vom 8. Februar 2012 E. 3). Die Verabredung einer Vergütung für den Rückzug eines nicht aussichtslosen Baurekurses ist nicht sittenwidrig (BGE 115 II 232 E. 4b; zit. Urteil 4A 21/2009 E. 5.1; Urteil 4A 37/2008 vom 12. Juni 2008 E. 3).

4.2.

4.2.1. Die Vorinstanz verneinte, dass die Einsprache missbräuchlich erfolgt sei. Die Beschwerdegegnerin sei zuvor nie über das Bauprojekt orientiert worden. Es sei nicht bewiesen, dass sie zum Zeitpunkt der Einsprache Kenntnis von der Vereinbarung betreffend das Grenzbaurecht gehabt habe. Ihr sei das Projekt offensichtlich nicht genügend bekannt gewesen, weshalb die Einsprache in guten Treuen erfolgt sei. Massgebend für die Beurteilung der Sittenwidrigkeit sei ohnehin der Zeitpunkt des Abschlusses der Verzichtvereinbarung. Es sei unbestritten, dass zwischen dem Einreichen der Einsprache am 10. März 2016 und dem Abschluss der Verzichtvereinbarung am 22. März 2016 zwei Besprechungen zwischen den Parteien stattgefunden hätten. Erwiesen sei weiter, dass Vertreter der Beschwerdegegründeten beide Besprechungen veranlasst hätten. Aus den Aussagen der an den Sitzungen teilnehmenden Personen ergebe sich auch, dass die Beschwerdegegründete unter Zeitdruck gestanden habe, und die Beschwerdegegnerin dies - zumindest in den Grundzügen - gewusst habe. Aus den Aussagen gehe indessen nicht genügend hervor, dass der Beschwerdegegnerin oder der ihrer Sphäre zuzurechnenden Personen (G. _____, H. _____, I. _____ sowie J. _____ und K. _____) im

Detail erläutert worden sei, wie hoch der zeitliche Druck oder ein allfälliger Verspätungsschaden sei. Im Ergreifen eines Rechtsbehelfs habe keine verpönte Kommerzialisierung einer Rechtsposition gelegen. In der Folge habe die Beschwerdegegnerin zwar Kenntnis vom Zeitdruck erlangt, unter dem die Beschwerdegegründete gestanden habe, sie habe aber nicht sämtliche Umstände gekannt. Es könne daher nicht gesagt werden, sie habe eine Rechtsposition kommerzialisieren, indem sie in Kenntnis der aus dem Festhalten an der Einsprache für die Bauherrschaft entstehenden Verzögerungsschäden, verbunden mit der Bereitschaft, das Rechtsmittelverfahren auch mindestens an die nächste Instanz zu führen, eine Verzichtvereinbarung abgeschlossen habe. Zu prüfen bleibe, ob die vereinbarte Summe noch als Ausgleich für negative Auswirkungen auf das Nachbargrundstück verstanden

werden könne. Die Beschwerdegegnerin bringe vor, die Einsprache sei aus zwei Gründen eingereicht worden: Zum einen seien die baurechtlichen Abstandsvorschriften nicht eingehalten worden, und zum anderen hätte die Stützmauer die Arbeitshygiene in den Produktionsräumen stark beeinträchtigt. Unbestritten sei, dass sie vor Abschluss der Verichtsvereinbarung über die Zustimmung der F. _____ GmbH zum Grenzbaurecht informiert worden sei. Folglich habe sie an dieser Begründung der Einsprache

auch nicht festgehalten und argumentiere hauptsächlich mit der durch die Stützmauer beeinträchtigten Arbeitshygiene. Die Erstinstanz habe sich zum angemessenen Verhältnis zwischen der Abgeltung von Fr. 240'000.-- und den durch das Bauprojekt hinzunehmenden Nachteilen konkret nicht geäußert. Die Frage könne aber offenbleiben, da der Rückforderungsanspruch aus einem anderen Grund scheitere.

4.2.2. Wer eine Nichtschuld freiwillig bezahlt habe, könne nämlich - so die Vorinstanz weiter - gemäss Art. 63 Abs. 1 OR das Geleistete nur zurückfordern, wenn er nachzuweisen vermöge, dass er sich über die Schuldspflicht im Irrtum befunden habe. Habe sich der Leistende bei der Erbringung der Leistung nicht im Irrtum befunden, könne er diese nur zurückfordern, wenn er sie unfreiwillig erbracht habe. Unfreiwilligkeit liege vor, wenn eine Leistung durch widerrechtliche Drohung erzwungen worden sei oder der Leistende sich durch eine Notlage zur Leistung veranlasst gesehen habe.

Die Beschwerdeführerin habe sich zwar immer wieder auf den grossen zeitlichen Druck berufen, unter dem sie gestanden habe. Sie habe in der Klageschrift aber keine konkreten Ausführungen dazu gemacht, dass sie sich aufgrund der drohenden Bauverzögerung in starker wirtschaftlicher Bedrängnis befunden habe. Insbesondere habe sie den Verzögerungsschaden nicht konkret substantiiert. Auch in der Replik habe sie lediglich ausgeführt, bis zum Zeitpunkt der Einsprache seien allein Planungskosten von rund Fr. 345'600.--, Kosten für die Einräumung eines Kaufrechts von Fr. 50'000.-- sowie die Verzinsung einer Kaufpreiszahlung aufgelaufen. Weiter habe sie geltend gemacht, ihre Kosten und diejenigen der C. _____ AG vor Bauausführung seien nicht berücksichtigt; ihr wäre ein massgeblicher Gewinn definitiv entgangen. An der Hauptverhandlung habe sie ohne nähere Substanziierung von einem "erheblichen Schaden" gesprochen. Diese Schadenspositionen seien von der Beschwerdegegnerin bestritten worden.

Zutreffend sei, dass gemäss Kaufvertrag der Antritt des Kaufobjekts am 31. Oktober 2016 vorgesehen, und die Erwerberin berechtigt gewesen sei, vom Vertrag zurückzutreten, wenn die Übergabe an die Mieterin nicht bis zum 1. März 2017 erfolge. Ebenso hätte sie sämtliche Kosten aufgrund verspäteter Übergabe an die Mieterin tragen müssen. Auch die Mieterin habe in diesem Fall über ein Rücktrittsrecht verfügt. Die Beschwerdeführerin habe aber nie geltend gemacht, dass die Erwerberin oder die Mieterin bei einer Fertigstellung des Gebäudes nach dem 1. März 2017 tatsächlich zurückgetreten wäre. Ebenso wenig habe sie rechtsgenüßlich substantiiert, dass diese Termine nicht verhandelbar gewesen seien, oder dass sie darüber mit der Erwerberin und/oder der Mieterin nach Kenntnis der Einsprache gesprochen habe. Vielmehr habe sie L. _____ sofort angewiesen, die Einsprache "wegzubringen", worauf dieser mit der Beschwerdegegnerin Kontakt aufgenommen habe. Ob an der ersten Sitzung vom 17. März 2016 finanzielle Entschädigungen ein Thema gewesen seien, sei nicht rechtsgenüßlich bewiesen. Nicht glaubhaft sei die Aussage von M. _____, K. _____ habe Fr. 400'000.-- vorgeschlagen und aufgrund dieses Vorschlags habe man weiter verhandelt. Laut Aussage

von G. _____ habe M. _____ an der Sitzung vom 21. März 2016 "relativ zackig" erklärt, er wolle die Sache erledigen und habe die Kompetenz bis Fr. 240'000.--, wenn die Beschwerdegegnerin damit einverstanden sei, könne er dies unterschreiben.

Unter diesen Umständen sei nicht erwiesen, dass sich die Beschwerdeführerin durch eine Notlage zur Bezahlung der Abgeltung veranlasst gesehen habe. Sie habe die Einsprache so schnell wie möglich vom Tisch haben wollen. Der Anstoss zu Verhandlungen sei von ihr gekommen. Als geschäftserfahrene Investorin habe sie offensichtlich den durch eine Bauverzögerung möglicherweise eintretenden Schaden gegenüber dem zu erwartenden Gewinn bei rechtzeitiger und vertragsgemässer Fertigstellung der Baute gegeneinander abgewogen, habe entsprechend die Höhe der Abgeltung für den Rückzug der Einsprache kalkuliert und Fr. 240'000.-- angeboten. Gemessen an den gesamten Kosten für das zu überbauende Land (Land- und Gebäudekosten von Fr. 10'400'000.--) entspreche dieser Betrag 2,3 % und bezogen auf den Gebäudepreis (Fr. 8'051'000.--) 3 %. Es sei somit davon auszugehen, dass sie sich nicht in einer unzumutbaren, starken wirtschaftlichen Bedrängnis befunden habe. Dies gelte umso mehr, als sie nicht substantiiert dargelegt habe, welche finanziellen Konsequenzen sie bei einer Bauverzögerung zu tragen gehabt habe. Auch schweige sie sich über den behaupteten "massgeblichen Gewinn" aus. Ebenso sei offen, ob bei einer verspäteten Übergabe des Gebäudes ein

Rücktritt durch die Erwerberin und/oder die Mieterin erfolgt wäre.

4.3. Mit der Vorinstanz kann offenbleiben, ob die Verzichtvereinbarung überhaupt als sittenwidrig zu beurteilen wäre. Entgegen der Beschwerdeführerin würde die Bejahung einer verpönten Kommerzialisierung der Rechtsposition durch die Beschwerdegegnerin nicht bereits ein Indiz dafür darstellen, dass die Beschwerdeführerin unzumutbare Nachteile in Kauf zu nehmen hatte. Denn die Frage, ob eine sittenwidrige Vereinbarung vorliegt, ist von der Frage der Möglichkeit der Rückforderung zu unterscheiden.

4.3.1. Die Beschwerdeführerin rügt, sie habe sich in einer Not-/ Zwangslage befunden und habe nicht freiwillig bezahlt. In ihrer Situation habe es sich für jede vernünftige Partei objektiv aufgedrängt, sich zu beugen, auch wenn die Beschwerdegegnerin keine Ansprüche habe. Die Verzögerung von Bauvorhaben durch Rechtsmittel und Rechtsmittelverfahren führe grundsätzlich regelmässig zur Schädigung der Bauherrschaft. Sie habe sich aufgrund eines Grundstückskaufvertrags verpflichtet, das schlüsselfertige Gebäude spätestens per 1. März 2017 zu übergeben, weil auf diesen Zeitpunkt der Mietbeginn vorgesehen gewesen sei. Die zeitliche Verzögerung hätte zu Verletzungen von Verträgen mit Dritten geführt. Nach der Lebenserfahrung hätte die Durchführung eines ordentlichen Einspracheverfahrens, einschliesslich allfälliger weiterer Rechtsmittelverfahren, Monate gedauert. Für eine Fertigstellung per 1. März 2017 sei aber schon nach der allgemeinen Lebenserfahrung ein unverzüglicher Baubeginn notwendig gewesen. Wenn die Vorinstanz hinsichtlich der Rücktrittsrechte bzw. deren Verhandlungbarkeit geltend mache, es sei ungewiss, ob ein Rücktritt erfolgt wäre, sei dies offensichtlich praxis- und lebensfremd. Auch werfe sie ihr zu Unrecht vor, sie habe den Verzögerungsschaden nicht substantiiert.

4.3.2. In BGE 123 III 101 äusserte sich das Bundesgericht - wie folgt - zu den Voraussetzungen des Rückforderungsanspruchs eines Bauherrn: Der Begriff der Unfreiwilligkeit wird im Gesetz nicht allgemein umschrieben. Was darunter zu verstehen ist, lässt sich aber aus einzelnen Bestimmungen ableiten. Ein Beispiel unfreiwilliger Leistung findet sich zunächst in Art. 63 OR selbst, gemäss dessen Absatz 3 die Rückforderung einer bezahlten Nichtschuld nach Schuldbetreibungs- und Konkursrecht vorbehalten wird. Daraus ergibt sich, dass Zahlungen, die unter Betreibungszwang erfolgen, als unfreiwillig gelten müssen. Unfreiwillig ist auch eine Leistung, zu der ein Bewucherter durch seine Notlage (Art. 21 OR) und ein widerrechtlich Bedrohter durch seine Furcht (Art. 29 f. OR) veranlasst wird. Diese Beispiele zeigen, dass eine eigentliche Zwangslage gegeben sein muss. Abgesehen von den erwähnten, gesetzlich umschriebenen Fällen liegt eine die Freiwilligkeit der Leistung ausschliessende Zwangslage nur vor, wenn der Leistende unzumutbare Nachteile in Kauf zu nehmen hätte, die er nicht anders als durch die Leistung abwenden kann. Die Zahlung muss als einzig möglicher und zumutbarer Ausweg erscheinen (BGE 123 III 101 E. 3b). Der Umstand, dass der Bauherr zur Bezahlung einer Geldsumme bereit ist, weil er eine Bauverzögerung verhindern will, mit welcher er wegen eines ergriffenen Rechtsmittels rechnen musste, reicht dafür nicht (BGE 123 III 101 E. 3c; vgl. SCHULIN/VOGT, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 7. Aufl. 2019, N. 4 zu Art. 63 OR). In BGE 123 III 101 verneinte das Bundesgericht aufgrund der tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, dass die Zahlung der einzig mögliche und zumutbare Ausweg gewesen sei. Dies weil der Bauherr nicht dargetan habe, inwiefern ihm und seiner Mieterin durch die Bauverzögerung finanzielle Nachteile entstanden wären und er zudem auf eine Verfahrensbeschleunigung hätte hinwirken können. Zudem sei die Initiative von ihm ausgegangen (BGE 123 III 101 E. 3c).

In der Lehre ist kritisiert worden, das Bundesgericht habe die Schwelle für die Rückforderung zu hoch angelegt, sodass eine solche nur in krassen Fällen möglich sei (ERIK LUSTENBERGER, Missbräuchliche Einsprachen - Möglichkeiten und Grenzen der Sanktionierung, BR 2006 S. 36, 39; MARKUS BÜCHI, Entscheidungen, Baueinspracherückzug gegen Geldleistung, AJP 1998 S. 102 ff., 105; TERCIER/ZUFFEREY, La rémunération liée au retrait d'un recours, BR 1997 S. 113 ff., 117 f.). Dieser Kritik ist insofern Rechnung zu tragen, als die Anforderungen an den Nachweis der Unzumutbarkeit nicht überspannt werden dürfen. So kann jedenfalls nicht (allein) entscheidend sein, von wem die Initiative für die Verzichtvereinbarung ausging. Die Ansicht von LUSTENBERGER, dass der Bereicherungsanspruch nicht ausgeschlossen sein dürfe, wenn die Abgeltung eines Rechtsbehelfs zwar nicht der einzig mögliche zumutbare Ausweg sei, sich aber einem vernünftigen Bauherrn zur Vermeidung finanzieller (oder anderer) Nachteile aufdränge, geht aber zu weit (LUSTENBERGER, a.a.O., S. 39). Ansonsten würde der Bauherr in den meisten Fällen nach Eintritt des Erfolgs (Rückzug des Rechtsmittels) sein Geld zurückfordern können. Es ist aber auch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Bauherr sich zum Rechtsauskauf entschieden hat, statt das jeweilige Verfahren abzuwarten und allfällige Verzögerungsschäden als Schadenersatz geltend zu machen (vgl. WOLFGANG WIEGAND, Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 1997, ZBJV 134/1998 S. 677, 681, wobei WIEGAND den Ansatz der "verpönten Kommerzialisierung" an sich ablehnt).

4.3.3. Die Vorinstanz hat nicht als erwiesen erachtet, dass die Beschwerdeführerin sich durch eine Notlage zur Bezahlung der Abgeltung veranlasst sah. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit den diesbezüglichen vorinstanzlichen Erwägungen nicht hinreichend auseinander, sondern übt über weite Strecken appellatorische Kritik. Der allgemeine Hinweis auf den Umstand, dass die Verzögerung von Bauvorhaben durch Rechtsmittel und Rechtsmittelverfahren regelmässig zur Schädigung der Bauherrschaft führt, reicht dafür nicht. Die Beschwerdeführerin verweist zwar erneut auf die vertraglichen Rücktrittsrechte der Erwerberin und der Mieterin, zeigt aber nicht mit Aktenhinweis auf, dass sie vor den Vorinstanzen dargelegt hätte, dass bei einer Fertigstellung nach dem 1. März 2017 tatsächlich ein Vertragsrücktritt durch die Erwerberin bzw. die Mieterin erfolgt wäre bzw. die Termine nicht verhandelbar gewesen wären. Sie wendet dagegen ein, dies sei offensichtlich praxis- und lebensfremd. Damit genügt sie den Anforderungen an eine Willkürüge (vgl. hiervor E. 3) nicht. Es ist nicht ersichtlich, weshalb solche Verhandlungen zum vornherein zum Scheitern verurteilt gewesen wären. Sie macht diesbezüglich geltend, für Verhandlungen hätte offensichtlich die Zeit gefehlt, und sie hätte nicht einmal einen anderen Übergabe- bzw. Mietantrittstermin nennen können, da die Beschwerdegegnerin das baurechtliche Verfahren auf unbestimmte Zeit hätte herauszögern können. Das baurechtliche Einspracheverfahren hätte zwar zu einer Verzögerung geführt; dass die Dauer nicht zumindest ansatzweise hätte abgeschätzt werden können, wie die Beschwerdeführerin behauptet, ist aber nicht ersichtlich, zumal sie sich an anderer Stelle ihrer Beschwerde auf den Standpunkt stellt, die Einsprache sei aussichts- und haltlos gewesen. Sie führt sodann selbst aus, das Kauf-/Mietobjekt als Logistikcenter der D._____ sei auf deren Bedürfnisse "massgeschneidert" gewesen. Sie macht diese Ausführungen, um zu belegen, dass der geplante Bau für Dritte nicht geeignet gewesen wäre bzw. mit hohen Kosten gleich wieder hätte umgebaut werden müssen. Daraus ergibt sich aber gerade auch, dass die D._____ an der Planung des Logistikcenters erheblich mitgewirkt haben muss, anders ist die Erstellung eines "massgeschneiderten" Gebäudes gar nicht denkbar. Dies spricht aber dafür, wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführt, dass die Erwerberin bzw. die Mieterin im Falle von zeitlichen Verzögerungen wohl kaum ohne Weiteres vom Vertrag zurückgetreten wären, sondern sich auf Verhandlungen eingelassen und allenfalls ihrerseits (weitere) Ansprüche gestellt hätten. Vor diesem Hintergrund ist auch die vorinstanzliche Feststellung, die Beschwerdeführerin habe den Verzögerungsschaden nicht substantiiert behauptet, nicht zu beanstanden. Die Schadensberechnung der Beschwerdeführerin geht von einem definitiven Scheitern des Projekts aus. Sie zeigt aber nicht hinreichend auf, weshalb sie zum Zeitpunkt des Abschlusses der Verichtsvereinbarung von einem definitiven Scheitern des Projekts hätte ausgehen müssen, wenn sie auf den Auskauf des Rechtsmittels verzichtet hätte. Soweit sie rügt, die Beschwerdegegnerin habe im Schriftenwechsel nie die Auffassung vertreten, es wäre möglich gewesen, über Rücktrittsrechte zu verhandeln, übergeht sie, dass es ihr oblag, die Umstände darzutun, aufgrund derer von einer die Freiwilligkeit der Leistung ausschliessende Zwangslage ausgegangen werden müsste.

Die Beschwerdeführerin tut somit insgesamt nicht hinreichend dar, dass sie zur Vermeidung unzumutbarer finanzieller oder anderer Nachteile die Verichtsvereinbarung abschliessen musste. Die Vorinstanz durfte somit ohne Verletzung von Bundesrecht davon ausgehen, eine Rückforderung der bezahlten Summe scheitere an Art. 63 OR.

5.

Umstritten ist weiter, ob die Beschwerdeführerin im Hinblick auf die Verichtsvereinbarung übervorteilt wurde.

5.1. Einleitend ist anzumerken, dass ein allfälliges Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung eine Sittenwidrigkeit nicht zu begründen vermöchte. Dieser Problemkreis wird vielmehr abschliessend vom - hier zu prüfenden - Übervorteilungstatbestand des Art. 21 OR erfasst (BGE 115 II 232 E. 4c; zit. Urteil 4A 21/2009 E. 5.2; Urteil 4A 542/2012 vom 24. Januar 2013 E. 2.5).

Eine Übervorteilung gemäss Art. 21 OR setzt objektiv ein offenes Missverhältnis zwischen den Austauschleistungen und subjektiv eine Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit (Notlage, Unerfahrenheit oder Leichtsinns) der benachteiligten Vertragspartei auf der einen und deren Ausbeutung auf der andern Seite voraus. Der Übervorteilte kann den Vertrag während eines Jahres für unverbindlich erklären und seine Leistung zurückfordern.

Eine Notlage ("gêne", "bisogni") im Sinne von Art. 21 OR liegt vor, wenn sich eine Partei bei Vertragsabschluss in starker Bedrängnis, in einer Zwangslage befindet. In Betracht fällt dabei nicht nur die wirtschaftliche Bedrängnis, sie kann auch persönlicher, familiärer, politischer oder anderer rechtserheblicher Natur sein. Entscheidend ist, dass ein Verhandlungspartner den Abschluss des für ihn ungünstigen Vertrags gegenüber der Inkaufnahme drohender Nachteile als das kleinere Übel

betrachtet, sofern diese Güterabwägung auch in objektiver Betrachtung (Art. 2 Abs. 1 ZGB) als vertretbar erscheint (BGE 123 III 292 E. 5; 61 II 31 E. 2b).

Die Feststellungen der Vorinstanz zur Situation der Beschwerdeführerin und zu den Umständen des Vertragsschlusses sind tatsächlicher Natur und binden das Bundesgericht (vgl. hiervor E. 2). Die Frage, ob die Beschwerdeführerin gestützt auf diese Tatsachen in ihrer Entscheidungsfreiheit beeinträchtigt war, wie auch die Frage, ob die Beschwerdegegnerin dies ausgebeutet hat, ist demgegenüber eine frei überprüfbare Rechtsfrage (zit. Urteil 4A 254/2020 E. 4.1 mit Hinweisen; Urteil 4A 491/2015 vom 14. Januar 2016 E. 4.3).

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Bejahung einer Übervorteilung im Sinne von Art. 21 OR angesichts eines von der Privatautonomie beherrschten Vertragsrechts die Ausnahme bleiben muss (zit. Urteile 4A 254/2020 E. 4.1 und 4A 491/2015 E. 4.1; je mit Hinweisen).

5.2. Die Vorinstanz hat sich im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen von Art. 63 OR ausführlich zur Frage der Unfreiwilligkeit der Zahlung geäußert (vgl. hiervor E. 4.2.2) und anschliessend erwogen, aus den dargelegten Gründen sei auch eine Notlage im Sinne von Art. 21 Abs. 1 OR zu verneinen. Ergänzend verwies sie auf den erstinstanzlichen Entscheid.

5.3. Die Beschwerdeführerin rügt, sie habe sich bei Abschluss der Verzichtvereinbarung in einer Notlage befunden. Sie habe es tatsächlich als kleineres Übel angesehen, aus einer Notlage heraus den exorbitanten Betrag von Fr. 240'000.-- zu bezahlen, um nicht das Risiko einzugehen, mit dem Bau nicht beginnen zu können, Miet- und Grundstückkaufverträge mit Dritten zu verletzen und Rücktritte der Erwerberin oder der Mieterin in Kauf nehmen. Sie habe sich in einer subjektiven Ausnahmesituation befunden, die ein freies Aushandeln von Vertragsbedingungen ausgeschlossen habe.

Die Beschwerdeführerin hatte die Umstände konkret darzulegen, aufgrund derer auf eine eigentliche Notlage geschlossen werden könnte. Dazu hätte sie darlegen müssen, dass sie sich wegen der drohenden Bauverzögerung infolge des hängigen Rechtsmittels in so starker wirtschaftlicher Bedrängnis befunden hatte, dass ihr der Abschluss des für sie ungünstigen Vertrags noch als das kleinere Übel erschienen wäre (zit. Urteil 4A 21/2009 E. 3.4). Sie hat aber nicht hinreichend dargetan, dass sie sich aufgrund der Einsprache in derart starker wirtschaftlicher Bedrängnis befunden hatte, dass ihre Entscheidungsfreiheit betreffend den Abschluss der Verzichtvereinbarung beeinträchtigt gewesen wäre. Es kann auf die Ausführungen in E. 4.3.3 hiervor verwiesen werden.

Es verletzt daher kein Bundesrecht, wenn die Vorinstanz eine eigentliche Notlage der Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Abschlusses der Verzichtvereinbarung verneinte. Damit erübrigt sich eine Prüfung der übrigen Voraussetzungen von Art. 21 OR. Es muss namentlich nicht geprüft werden, ob überhaupt ein offenkundiges Missverhältnis der Austauschleistungen vorliegt.

6.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin wird 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. 6'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Thurgau schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 1. Juni 2021

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Gross