

## Obligationenrecht Droit des obligations

*Obligationenrecht - Grundstückkauf - Urteil Bezirksgericht Brig, Östlich-Raron und Goms vom 30. Mai 2016, X. und Y. c. Z. - BRI Z1 14 71*

### **Grundstückkauf: Willensmängel beim Vertragsabschluss**

- Führt der Immobilienmakler für die Verkäuferin die Vertragsverhandlungen mit Kaufinteressenten, so handelt er als ihr Vertreter; seine Handlungen und Unterlassungen sind deshalb der Verkäuferin zuzurechnen (E. 3.1.1).
- Beim Kauf von Bauland bildet die Überbaubarkeit einen objektiv wie auch subjektiv wesentlichen Punkt; macht der Vertreter der Verkäuferin dazu, ohne sich vorgängig zu vergewissern, falsche Angaben, liegen regelmässig sowohl eine absichtliche Täuschung (E. 3.1) als auch ein Grundlagenirrtum (E. 3.2) vor.

### **Vente immobilière ; vices du consentement lors de la conclusion du contrat**

- Si le courtier immobilier conduit, pour la venderesse, les pourparlers contractuels avec les acquéreurs intéressés, il agit comme son représentant ; ses actions et ses manquements sont, dès lors, imputables à la venderesse (consid. 3.1.1).
- Lors de l'achat d'un terrain à bâtir, la possibilité d'y construire constitue un élément tant objectivement que subjectivement essentiel ; si, sans avoir procédé à des vérifications préalables, le représentant de la venderesse fournit de faux renseignements à ce sujet, il y a, en principe, à la fois une tromperie intentionnelle (consid. 3.1) et une erreur de base (consid. 3.2).

## **Aus den Erwägungen**

**2.1** Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 20. Januar 2014, im Grundbuch eingetragen am 27. Januar 2014, kauften die Kläger X. und Y. für Fr. 127 000.- von der Beklagten Z. die in Brig-Glis gelegene Parzelle A. mit einer Fläche von 857 m<sup>2</sup>. Das prinzipiell eine Dreiecksform aufweisende Grundstück grenzt im Nordosten und Nordwesten an die im Eigentum der Beklagten stehende Parzelle B. Die Erschliessung dieser mit einem Chalet überbauten Parzelle, so insbesondere die private Zufahrtsstrasse, verläuft über das Grundstück A. der Kläger. Im Süden beider Parzellen befindet sich die Nationalstrasse A9 [fortan: A9], deren Baulinie in einem Abstand von 25 m von der Strassenachse über die Parzellen der Parteien verläuft.

### 2.1.1 (...)

**2.1.2** Der strittige Grundstückkaufvertrag war auf Vermittlung der von der Beklagten im April 2012 beauftragten Maklerin G-Immobilien GmbH bzw. deren Geschäftsführer G. zustande gekommen. Aufgrund des Auslandwohnsitzes der Beklagten hatte G. für diese auch die Verhandlungen zum Vertragsabschluss mit den Klägern geführt. Die G-Immobilien GmbH hatte das Grundstück auf ihrer Homepage für Fr. 127 000.- als erschlossene Bauparzelle in der Wohnzone W2 mit einer Fläche von 857 m<sup>2</sup> „für ein Einfamilienhaus“ angepriesen (...). Nachdem die Kläger über Internet darauf gestossen waren, hatten sie G. kontaktiert und mit diesem am 30. Oktober 2013 das Grundstück besichtigt. (...) Am 11. November 2013 hatten die Kläger eine Reservationsbestätigung unterzeichnet, mit welcher sie sich verpflichtet hatten, für den „Bauplatz mit 857 m<sup>2</sup> für Einfamilienhaus“ eine Anzahlung von Fr. 10 000.- zu bezahlen, welchen Betrag sie in der Folge überwiesen hatten.

**2.1.3** Am 18. November 2013 hatten die Kläger mit dem im Kanton Luzern wohnhaften S. einen Generalunternehmervertrag abgeschlossen. Demnach sollte das Grundstück zu einem Werkpreis von Fr. 380 000.- mit einem Einfamilienhaus überbaut werden. Auf Ersuchen der Kläger hatte der Grundbuchgeometer am 20. November 2011 einen Situationsplan erstellt, auf welchem der Generalunternehmer in der Folge das Bauprojekt im Grundriss einzeichnete.

**2.1.4** Am 23. November 2013 hatten die Kläger das Grundstück zusammen mit ihrem Bekannten L. besichtigt und mit diesem den zu überbauenden Bereich abgemessen. Bei dieser Gelegenheit hatten sie zufällig die Beklagte und deren Ehemann angetroffen. Die Klägerin hatte diesen dabei erklärt, dass ihr Bauvorhaben die Grenzabstände einhalten würde.

**2.2** Am 20. Februar 2014 reichten die Kläger das Baugesuch ein. Gleichentags wurden sie von der Bereichsleiterin des Bauamtes darauf hingewiesen, dass das Bauprojekt in dieser Form nicht realisiert werden könne, da dieses teilweise in der durch die Baulinie der A9 begründeten Bauverbotszone liege. In der Folge setzten die Kläger die Beklagte darüber in Kenntnis. Am 26. Februar 2014 teilte die Beklagte den Klägern mit, dass die Parzelle ihnen verkauft worden sei, weil sie erklärt hätten, den Grenzabstand einhalten und keine

neue Zufahrtsstrasse bauen zu wollen. Die Beklagte übermittelte den Klägern dabei einen von ihrem Ehemann erstellten Plan, wie sie ihr [kleineres] Haus „ohne grossen Aufwand“ trotzdem realisieren könnten. Gleichzeitig erklärte sie sich bereit, den Klägern auf der Nordseite ein Grenzbaurecht einzuräumen, wobei die Zufahrt zu ihrer eigenen Parzelle gewährleistet werden müsse. Am 27. Februar 2014 erklärte die Klägerin der Beklagten, dass die Abmessungen („Grösse“) des Hauses nicht geändert werden könnten und die Strasse versetzt werden müsse. Am 28. Februar 2014 teilte die Beklagte den Klägern mit, dass die Verschiebung der Zufahrtstrasse und das Grenzbaurecht „nicht umsonst zu haben“ seien und sie hierfür Fr. 22 000.- sowie den „kostenlosen Neubau [ihrer] Zufahrt“ verlangten.

**2.3** Die Kläger kontaktierten daraufhin Notar P., der den Kaufvertrag beurkundet hatte. Dieser wies die Beklagte am 12. März 2014 insbesondere darauf hin, dass die Kläger lediglich gewusst hätten, dass zur A9 ein Abstand von 9 m einzuhalten sei, und ersuchte sie zwecks Realisierung einer Bauvariante („Notlösung“) um entschädigungslose Einräumung eines Grenz- und Näherbaurechtes.

**2.4** Am 20. März 2014 zeichnete die Bereichsleiterin des Bauamtes die „bebaubare Fläche“ [von 118 m<sup>2</sup>] auf einem Situationsplan ein. Am 24. März 2014 übermittelte der Notar dem Bauamt ein abgeändertes Bauprojekt mit Verschiebung der Zufahrtsstrasse auf die Parzelle B. der Beklagten. Die Bereichsleiterin teilte am 25. März 2014 mit, dass die Verschiebung der Strasse privatrechtlich zu regeln sei. Im Übrigen wies sie darauf hin, dass im Bereich der Baulinie der A9 keine Terrainveränderungen vorgenommen oder Bauwerke erstellt werden dürften.

**2.5** Am 28. März 2014 teilte der Notar der Beklagten mit, dass die Kläger den Kaufvertrag wegen Grundlagenirrtums und absichtlicher Täuschung für unverbindlich hielten und dessen Rückabwicklung mit Erstattung des Kaufpreises und der Verurkundungskosten verlangten. Mit Schreiben vom 10. April 2014 widersetzte sich die Beklagte dem Begehren.

**3.** Nach ständiger Rechtsprechung kann der Käufer bei unrichtiger Erfüllung entweder gemäss Art. 197 ff. OR auf Gewährleistung klagen oder nach Art. 97 ff. OR Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen oder den Vertrag wegen eines Willensmangels im Sinne von

Art. 23 ff. OR anfechten. Vorliegend fechten die Kläger den Grundstückskaufvertrag wegen eines Willensmangels an - primär wegen absichtlicher Täuschung nach Art. 28 OR und subsidiär wegen Grundlagenirrtums nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR. Da sie sich für die Anfechtung entschlossen haben, dürfen sie bei ihrer Erklärung, den Vertrag als nicht bestehend anzusehen und daher nicht halten zu wollen, behaftet werden. Der Richter braucht mithin nicht danach zu forschen, wie die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragspartner unter den anderen Gesichtspunkten zu beurteilen wären (vgl. BGE 108 II 102 E. 2a mit weiteren Hinweisen).

**3.1** Gemäss Art. 28 Abs. 1 OR ist der Vertrag für die absichtlich getäuschte Vertragspartei nicht verbindlich. Die Täuschungshandlung kann aktiv oder passiv erfolgen. Aktiv täuscht, wer dem Getäuschten falsche Tatsachen vorspiegelt oder wahre Tatsachen unterdrückt. Die passive Täuschungshandlung besteht darin, dass der Täuschende seinen Partner über die wirklichen Tatsachen nicht aufklärt, obwohl Treu und Glauben dies geböten. Die passive Form der Täuschung besteht - mit anderen Worten - im Verschweigen von Tatsachen, deren Kenntnis den Vertragsschliessenden vom Vertragsabschluss abhalten würde. Ob man das Verschweigen als Täuschung zu qualifizieren hat, hängt vom Bestehen einer Aufklärungspflicht ab. Eine solche kann sich auch ergeben, wenn eine Mitteilung nach Treu und Glauben und den herrschenden Anschauungen geboten ist (Bundesgerichtsurteil 4A\_316/2008; BGE 132 II 161, E. 4.1; 116 II 431).

Zum Tatbestand der Täuschung gehört Vorsatz (Schmidlin, Berner Kommentar, Bern 2013, N. 73 zu Art. 28 OR). Gegenstand der Täuschung sind die als wahr vorgespiegelten Tatsachen, die den Getäuschten zum Vertragsabschluss bewegen und von denen der Täuschende weiss, dass sie in Wirklichkeit nicht vorliegen (Schmidlin, a.a.O., N. 58 zu Art. 28 OR). Der Täuschende muss von der Unrichtigkeit seiner Behauptung ausgehen (Schmidlin, a.a.O., N. 63 zu Art. 28 OR). Absichtlich handelt der Täuschende immer dann, wenn er die Unrichtigkeit der vorgegebenen Tatsachen kannte und mit dem Willen handelte, den Partner in einen Irrtum zu führen, um ihn zum Vertragsabschluss zu motivieren. Der absichtlichen Täuschung ist die Eventualtäuschung gleichzustellen. Ein Eventualvorsatz liegt dabei [u.a.] vor, wenn der Täuschende beim Vertragsabschluss seinem Partner Tatsachen vorlegt, von deren Bestehen oder Nichtbestehen er nichts Sicheres weiss. Die Täuschung ist absichtlich, weil es der Geschäfts-

partner darauf ankommen lässt, dass der vorgegebene Tatbestand nicht besteht, sich aber so verhält, als würde er bestehen (Schmidlin, a.a.O., N. 69 ff. zu Art. 28 OR).

**3.1.1** Im zu beurteilenden Fall wurden die Verhandlungen zum Kaufvertragsabschluss seitens der Beklagten vom Makler G. geführt. Die Tätigkeit des Maklers ging somit über eine blossе Vertragsvermittlung hinaus, was im Übrigen auch aus Aussagen der Beklagten und deren Ehegatten hervorgeht (...). Mit der Beklagten ist denn auch davon auszugehen, dass im Vorfeld des Kaufvertragsschlusses kein Schriftverkehr und kein nennenswerter persönlicher Kontakt zwischen den Parteien selbst bestanden hat. Da G. indessen im Dienst der Beklagten und in deren Interesse handelte und für sie die Vertragsverhandlungen führte bzw. den Vertragsabschluss vorbereitete, gab er die Stellung eines unbeteiligten, aussenstehenden Dritten auf. Das diesbezügliche Verhalten des Maklers ist deshalb der Beklagten zuzurechnen (vgl. Schmidlin, a.a.O., N. 112 zu Art. 28 OR; vgl. auch BGE 63 II 77).

**3.1.2** In tatsächlicher Hinsicht ist insbesondere strittig, ob die Parteien bei Vertragsschluss Kenntnis davon hatten, dass das Grundstück aufgrund der bestehenden Baulinie der A9 nur eingeschränkt überbaubar ist, nämlich - ohne Einräumung von Grenz- und Näherbaurechten - lediglich auf einer Fläche von 118 m<sup>2</sup>.

**3.1.2.1** Die Kläger berufen sich in diesem Zusammenhang darauf, stets davon ausgegangen zu sein, dass die Parzelle zum Bau eines Einfamilienhauses gross genug sei und weder die Verlegung der Zufahrtsstrasse noch die Errichtung von Dienstbarkeiten (Grenz- und Näherbaurecht) erforderlich wären. Zur Begründung führen sie insbesondere aus, G. habe sie vor Vertragsabschluss fälschlicherweise darauf aufmerksam gemacht, dass zur A9 hin ein Abstand von 9 m einzuhalten sei (...).

**3.1.2.2** G. bestätigte vor Gericht ausdrücklich, den fraglichen Abstand mit 9 m angegeben zu haben. Da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Zeuge G. in diesem Punkt nicht glaubwürdig sein sollte, kann die klägerische Darstellung an sich ohne weitere Beweiswürdigung als erwiesen angesehen werden. Ergänzend sei immerhin erwähnt, dass noch weitere Indizien für die Version der Kläger sprechen - so beispielsweise die Aussagen des Zeugen L., wonach beim

Vermessen des Grundstücks das Bauvorhaben aufgrund des angegebenen 9 m-Abstands als realisierbar angesehen worden sei [...]; oder die E-Mail der Beklagten vom 26. Februar 2014, aus welcher hervorgeht, dass die Kläger bezüglich ihres Bauvorhabens angaben, „sich an den Grenzabstand halten und keine neue Strasse bauen“ zu wollen, was bei Berücksichtigung der effektiven Bauverbotszone höchst unwahrscheinlich gewesen wäre (vgl. dazu weiter unten). Aufgrund dieser klaren Beweislage ist erstellt, dass die Kläger gestützt auf die Angaben von G. im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses irrtümlich glaubten, der einzuhaltende Abstand zur A9 betrage lediglich 9 m.

**3.1.2.3** G. handelte dabei nach Ansicht des Gerichts zumindest eventualvorsätzlich, indem er es darauf ankommen liess, dass der erwähnte Abstand in Wirklichkeit nicht richtig war. Dabei ist im Ausgangspunkt festzuhalten, dass der Abstand vom Makler positiv und ohne jeglichen Vorbehalt mit 9 m behauptet wurde. Dieses [positive, vorbehaltlose und metermässige] Behaupten eines Abstands hat zur Folge, dass die Rechtspflicht zur Wahrhaftigkeit grösser ist (vgl. Schmidlin, a.a.O., N. 33 zu Art. 28 OR). Dabei ist ergänzend zu berücksichtigen, dass G. spätestens ab April/Mai 2013 - und damit vor den Vertragsverhandlungen mit den Klägern - im Besitz von Plänen war, denen sich der tatsächliche Verlauf der Baulinie entnehmen lässt bzw. entnehmen liesse. Auf dem Grundbuchplan ist der Abstand der Baulinie sogar richtig mit 25 m ab der Strassenachse handschriftlich vermerkt. Die Beklagte selber wie auch deren Ehemann räumten denn auch explizit ein, dass ihrem Makler die Thematik der Baulinie bekannt gewesen sei. Ist dem aber so, ist von einer erhöhten Rechtspflicht zur Wahrhaftigkeit bei der metermässigen Angabe des fraglichen Abstandes auszugehen. Indem G. den Klägern vor Vertragsabschluss den Abstand zur A9 mit 9 m vorbehaltlos als Tatsache vorlegte und es trotz seiner Kenntnis über die Problematik der Baulinie darauf ankommen liess, dass der vorgegebene Tatbestand nicht der Wahrheit entspricht, verletzte er diese Rechtspflicht.

**3.1.2.4** Daran ändert nichts, dass G. anlässlich der Besichtigung den Abstand zudem grob aufzeigte und die Kläger den wirklichen Verlauf der Baulinie selber hätten feststellen können, wie dies die Beklagte dartut. Das Aufzeigen des vermeintlichen Abstandes an Ort und Stelle dürfte die Kläger in ihrer Sichtweise, dass die fragliche Parzelle für ihr Bauvorhaben gross genug war und weder die Begründung von Nä-

herbaurechten oder die Verlegung der Strasse bedingte, - ganz im Gegenteil - eher noch bestärkt haben. Und was die Möglichkeit der Feststellung des tatsächlichen Baulinienverlaufs durch die Kläger selber anbelangt, ist zu berücksichtigen, dass es sich bei G. um einen Immobilienfachmann handelt, dessen Behauptung deshalb erhöhte Glaubwürdigkeit zukommen durfte, da er bezüglich des kommunizierten Abstandes zudem keinerlei Vorbehalte anbrachte. Mithin durften die Kläger dies im Vertrauen darauf unterlassen, zumal die Angaben des Maklers ihnen genügten und diese ihnen auch vertrauenerweckend erschienen. Eine Eventualtäuschung bezüglich des Baulinienabstands ist daher zu bejahen.

### **3.1.3 [...]**

**3.1.4** Es ist daher festzuhalten, dass die Kläger durch G. über den effektiv zur A9 hin einzuhaltenden Abstand getäuscht und dadurch zum Vertragsabschluss verleitet wurden, weil sie glaubten, dass Grundstück sei für ihr Bauvorhaben gross genug. Da G. für die Beklagte die Vertragsverhandlungen mit den Klägern führte, ist dessen täuschendes Verhalten der Beklagten zuzurechnen. Dies führt dazu, dass der strittige Grundstückkaufvertrag [bereits] im Sinne von Art. 28 Abs. 1 OR für die Kläger nicht verbindlich ist.

**3.2** Wie im Folgenden zu zeigen ist, wäre der Vertrag zudem auch infolge Grundlagenirrtums aufzuheben.

**3.2.1** Der Vertrag ist für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat (Art. 23 OR). Ein wesentlicher Irrtum liegt unter anderem vor, wenn der Irrtum einen bestimmten Sachverhalt betraf, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet wurde (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR).

**3.2.1.1** Der Grundlagenirrtum beruht mithin auf einem grundlegend fehlerhaft gebildeten Willen (Bundesgerichtsurteil 4A\_417/2007, E. 3.2). Zur Vertragsgrundlage gehört alles, was nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr dazugerechnet werden darf, also nicht nur der Vertragsgegenstand, sondern auch die Vertragsumstände, die den Irrenden zum Vertragsabschluss bewogen haben (Schmidlin, a.a.O., N. 93 zu Art. 23/24 OR). Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR erlaubt dem Irrenden, den Vertrag anzufechten, wenn sein Irrtum die auch nach allgemeinem Geschäftsverkehr geltende Grundlage aufhebt und ihm

nach Treu und Glauben die Durchführung des Vertrages nicht zumutbar ist. Nicht zumutbar ist das Geschäft dann, wenn jeder vernünftige Verkehrsteilnehmer, in die Lage des Irrenden versetzt, das Geschäft nicht eingegangen wäre und ein Beharren darauf Treu und Glauben verletzt (Schmidlin, a.a.O., N. 105 zu Art. 23/24 OR).

**3.2.1.2** Art. 24 Ziff. 4 OR hat in erster Linie den Fall im Auge, dass sich der Irrtum nicht auf den Vertragsinhalt bezieht, sondern auf einen Umstand, der beim Vertragsabschluss als gegeben vorausgesetzt wurde, und der derart wichtig ist, dass er bei objektiver Betrachtung vom Standpunkt des loyalen Geschäftsverkehrs aus als unerlässlich erscheint, so dass ein Irrtum über ihn nicht als blosser unbeachtlicher Motivirrtum angesehen werden kann (BGE 79 II 155). Ein Grundlagenirrtum ist als erfüllt anzusehen, wenn Voraussetzungen in Frage stehen, auf deren Zutreffen nach den Verkehrsanschauungen bei einem Geschäft der betreffenden Art nicht verzichtet werden kann (BGE 43 II 775). Beim Kauf von Bauland ist die Überbaubarkeit des Grundstücks - aufgrund allgemeiner Verkehrsanschauungen - objektiv wesentlich (BGE 98 II 15; 91 II 275; Schmidlin, a.a.O., N. 106 zu Art. 23/24 OR). Weil die Vertragsgrundlage im Rahmen von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr zu überprüfen ist, weitet sich die Überprüfung auf alles aus, was die Vertragsgrundlage umfasst. Dazu gehören auch die besonderen Umstände, die das Verhältnis zwischen den Parteien bestimmen und zum Vertragsabschluss Anlass gegeben haben. Auch sie sind Sachverhalte, die als Teil der Vertragsgrundlage betrachtet werden dürfen (BGE 79 III 117). Beim Kauf eines Grundstücks bildet die Eignung für ein konkretes Bauvorhaben in der Regel keinen objektiv wesentlichen Sachverhalt, da das konkrete Bauvorhaben den allgemeinen Wert des Baugrundstückes nicht verändert und als äusseres Motiv das Geschäft nicht berührt. Wenn jedoch der Käufer dem Verkäufer klagemacht hat, für welchen Bau er das Grundstück kaufen will, so gehört dieses Vorhaben als besonderer Umstand zur Vertragsgrundlage. Dieser besondere Umstand verlangt, die Realisierbarkeit des konkreten Projektes nicht nach den allgemeinen Anschauungen im Geschäftsverkehr, sondern nach Treu und Glauben im konkreten Einzelfall zu überprüfen (BGE 43 II 775, Schmidlin, a.a.O., N. 110 zu Art. 23/24 OR). Die subjektiv notwendige Grundlage des Vertrages bedeutet *conditio sine qua non*, d.h. dass an den Vertrag nicht gebunden ist, wer sich bei seinem Abschluss über einen bestimmten Sachverhalt geirrt hat, der ihm notwendige Grund-

lage des Vertrages war (Schmidlin, a.a.O., N. 161 f. zu Art. 23/24 OR). Dem steht nachlässiges oder gleichgültiges Verhalten entgegen (Schmidlin, a.a.O., N. 171 zu Art. 23/24 OR). Gleichgültigkeit in der subjektiven Erwartung liegt vor, wenn der Irrende es unterlässt, den irrtümlichen Sachverhalt selbst zu überprüfen.

**3.2.1.3** Grundlagenirrtum kann nur dann geltend gemacht werden, wenn der nicht irrende Vertragsgegner die Bedeutung des für den Irrenden angenommenen Umstandes für den Vertragsabschluss erkennen konnte (Schmidlin, a.a.O., N. 180 zu Art. 23/24 OR). Die Erkennbarkeit dieser Bedeutung ist für den Grundlagenirrtum konstitutiv (siehe insbesondere Bundesgerichtsurteil 4A\_641/2010 E. 5.1, Schmidlin, a.a.O., N. 181 zu Art. 23/24 OR mit weiteren Hinweisen). Dies schützt den Vertragspartner vor unvorsehbarer, überraschender Irrtumsanfechtung, zwingt ihn aber, eine Anfechtung in Kauf zu nehmen, wenn der Irrtum die auch von ihm anerkannte Vertragsgrundlage betrifft. Immerhin wird von ihm nicht verlangt, bei Vertragsverhandlungen nach den eventuellen Irrtümern des Gegners zu forschen (BGE 102 II 81). Die Überbaubarkeit des Grundstücks ist bei Bauland selbstverständlich (BGE 91 II 275).

**3.2.2** Das täuschende Verhalten über den einzuhaltenden Abstand zur A9 hatte vorliegend zur Folge, dass die Kläger davon ausgingen, dass das Grundstück für ihr geplantes Einfamilienhaus gross genug sei bzw. weder die Begründung eines Grenz- oder Näherbaurechts noch die Verlegung der Zufahrtsstrasse erfordere. Dies geht nicht nur aus Aussagen der Klägerin hervor. Auch die E-Mail der Beklagten vom 26. April 2014 lässt den entsprechenden Schluss zu („Wir haben Ihnen die Parzelle A. verkauft, weil Sie sagten, Sie wollen sich an den Grenzabstand halten und keine neue Strasse bauen“), wie im Übrigen auch die [bereits erwähnten] Aussagen des Zeugen L. oder der Grundrissplan des Generalunternehmers, welche ebenfalls dafür sprechen, dass die Kläger die überbaubare Fläche für ihr Bauvorhaben für gross genug hielten. Für diese Sichtweise spricht auch, dass die allenfalls zu errichtenden Dienstbarkeiten gegenüber den Klägern von der Beklagten und deren Ehemann erst nach Kaufvertragsabschluss thematisiert wurden bzw. erst, nachdem den Klägern mitgeteilt worden war, dass ihr Bauvorhaben aufgrund der Bauverbotszone nicht realisierbar sei. Soweit die Beklagte einwandte, das Benennen des 9 m Abstandes durch G. habe sich in keinster Weise auf die Willensbildung der Kläger ausgewirkt, ist ihr daher nicht zu folgen.

**3.2.3** Die Kläger durften nach Treu und Glauben auch davon ausgehen, dass die Parzelle für ein reguläres Einfamilienhaus gross genug war. Dabei ist namentlich zu berücksichtigen, dass ihnen vom Makler ein falscher Baulinienabstand mitgeteilt worden war, mit der Folge, dass sie die überbaubare Fläche für gross genug und die Begründung von Grenz- oder Näherbaurechten und die Verlegung der Zufahrtsstrasse für gar nicht notwendig hielten. Auch die weiteren Vertragsumstände dürften die Kläger jedoch in diesem Glauben bestärkt und damit zum Vertragsabschluss bewogen haben. So die Aufmachung und Wortwahl des Internetangebots und der Verkaufsdokumentation, die vorgaben, die fragliche Parzelle verfüge über eine Fläche von 857 m<sup>2</sup> „für ein Einfamilienhaus“. Damit durften die Kläger subjektiv und vorbehaltlich des vermeintlichen Abstands zur A9 und der üblichen Grenzabstände zur Nachbarparzelle B. der Beklagten voraussetzen, dass die Bauparzelle für den Bau eines regulären Einfamilienhauses gross genug war. Denn Einschränkungen in Bezug auf die überbaubare Fläche oder die Grösse des zu realisierenden Einfamilienhauses enthielten weder das den Klägern bekannte Internetangebot noch die Verkaufsdokumentation des Maklers. In diesem Zusammenhang ist in tatsächlicher Hinsicht denn auch als erwiesen anzusehen, dass den Klägern das zeitlich spätere Internetangebot mit Angaben zu möglichen Gebäudemassen bis zum vorliegenden Verfahren nicht bekannt war. Damit enthielt die den Klägern bekannte Anpreisung gemäss [erstem] Internetangebot und Verkaufsdokumentation an sich zwar keine falschen Fakten. Entscheidend ist indessen, dass mit der Wortwahl des Internetangebots und der Verkaufsdokumentation bei den Klägern als Kaufinteressenten falsche Vorstellungen erregt wurden - nämlich, dass die Parzelle ohne weitere Einschränkungen mit einem regulären Einfamilienhaus überbaubar sei. Dies ist indessen aufgrund der bestehenden Baulinie der A9 (von 25 m) und der Parzellenform (prinzipiell Dreieck) ohne Einräumung von Grenz- und Näherbaurechten (zur angrenzenden Parzelle B. der Beklagten) und ohne Verlegung der Zufahrtsstrasse nicht der Fall. Die damals zuständige Bereichsleiterin des Bauamtes gab vor Gericht denn auch ausdrücklich zu Protokoll, dass die Parzellenform eine standardmässige Überbauung eher nicht zulasse.

**3.2.4** Von einer standardmässigen Überbauung mit einem Einfamilienhaus durften die Kläger indessen ausgehen. Aufgrund des Internetangebots und der Verkaufsdokumentation mussten sie insbeson-

dere nicht damit rechnen, dass die überbaubare Fläche ohne Begründung von zusätzlichen Dienstbarkeiten sich mit 118 m<sup>2</sup> auf eine Grösse beschränkt, die lediglich den Bau eines Kleinhauses (Chalets) zulässt. Hinzu kommt, dass die Kläger auch angesichts des vereinbarten Preises (Fr. 127 000.-) objektiv betrachtet mit einer tatsächlich bedeutend grösseren überbaubaren Fläche als den letztendlich resultierenden 118 m<sup>2</sup> rechnen durften. Jedenfalls wäre bei Berücksichtigung des vermeintlichen Abstandes zur A9 und einem Grenzabstand von 3 m zur Parzelle B. der Beklagten von einer bebaubaren Fläche von rund 217 m<sup>2</sup> (29 m [Grundlinie] x 15 m [Höhe] / 2 = 217.5 m<sup>2</sup>) auszugehen, die damit um fast 100 m<sup>2</sup> grösser als die nun effektiv bebaubare Fläche ist.

**3.2.5** Die irrige Vorstellung darüber, dass die Parzelle mit einem regulären Einfamilienhaus ohne Begründung von Näher- oder Grenzbaurechten überbaubar sei, war Voraussetzung dafür, dass die Kläger sich für das Grundstück interessierten und es schliesslich kauften. Die Kläger unterstellten somit einen Sachverhalt, der für sie die Grundlage des Vertrages bildete und von den Klägern nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr auch als gegeben vorausgesetzt werden durfte. Ein solcher Irrtum ist wesentlich im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR. Der Grundstückkaufvertrag vom 20. Januar 2014 ist daher auch aus diesem Grund für unverbindlich zu erklären.

**3.3** Die Unverbindlichkeit des Kaufvertrages hat zur Folge, dass die Beklagte das Grundstück zurücknehmen und den Klägern den bezahlten Kaufpreis sowie die unnütz gewordenen Verurkundungskosten zurückzuerstatten hat (Art. 31 Abs. 3 OR). Die Forderungen der Kläger von Fr. 127 000.- und Fr. 4 522.20 sind der Höhe nach nicht bestritten, womit der Gesamtbetrag von Fr. 131 522.20 den Klägern zugesprochen werden kann. Was den geltend gemachten gesetzlichen Verzugszins von 5% anbelangt, ist dieser grundsätzlich zuzusprechen, indessen nicht bereits ab dem jeweiligen Überweisungsdatum, sondern erst ab dem 31. März 2014, als die Beklagte (über ihren damaligen Rechtsvertreter) von der Anfechtungserklärung (vom 28. März 2014) und den Forderungen der Kläger Kenntnis erhielt.

**3.4** Das Begehren der Kläger, die streitige Parzelle im Grundbuch wieder auf den Namen der Beklagten einzutragen, ist der Sache nach eine Berichtigungsklage im Sinne von Art. 975 ZGB, denn der Registereintrag vom 27. Januar 2014 erfolgte gestützt auf ein ungültiges

Rechtsgeschäft. Zwar sieht Art. 975 Abs. 1 ZGB vor, dass zur Klage nur berechtigt ist, wer durch den Eintrag in seinen dinglichen Rechten verletzt ist, was bei den Klägern an sich nicht der Fall ist. Gleichwohl rechtfertigt es sich, ihr Klagerecht zu bejahen, zumal sie im Grundbuch zu Unrecht als (hälftige) Miteigentümer eingetragen wurden und sie ein schutzwürdiges Interesse daran haben, den ungerechtfertigten Eintrag beseitigen zu lassen (vgl. auch BGE 98 II 15 E. 4 mit Hinweisen).

Die Kläger machen die Änderung des Grundbucheintrages von der Bedingung abhängig, dass der von der Beklagten zu leistende Betrag (Kaufpreis und Schadenersatz inklusive Zinsen) bankseits sichergestellt oder auf ein vom Gericht zu bestimmendes Treuhandkonto überwiesen worden ist. Dementsprechend rechtfertigt es sich, eine Hinterlegung des von der Beklagten zu leistenden Betrages von insgesamt Fr. 131 522.20 nebst Zins zu 5 % seit 31. März 2014 auf dem Postkonto des Bezirksgerichts Brig anzuordnen. Dem Begehren ist daher zu entsprechen und das Grundbuchamt Brig folglich anzuweisen, die Beklagte wieder als Alleineigentümerin der Parzelle A. einzutragen, unter der Voraussetzung, dass der von der Beklagten zu leistende Betrag von Fr. 131 522.20 nebst Zins zu 5 % treuhänderisch auf dem Postkonto des Bezirksgerichts Brig eingegangen ist. Dieses wird alsdann den Klägern zustehenden Betrag auf ein von diesen noch zu bezeichnendes Bankkonto überweisen.

**3.5** Soweit die Kläger beantragen, dass der Registerschuldbrief Nr. ... im Betrag von Fr. 60 000.- im 1. Rang zugunsten der Walliser Kantonalbank, Sitten, sowie zulasten des Grundstücks A. in Brig-Glis, gelöscht wird oder von der Beklagten bei gleichzeitiger Löschung der aktuellen Hypothekargläubigerin auf deren Wunsch unter Kostenfolge zu übernehmen ist, kann dem Begehren in der gestellten Form ebenfalls entsprochen werden. Entsprechendes gilt gestützt auf Art. 31 Abs. 1 OR für die anfallenden Kosten der Grundbuchmutationen (Grundbuchkosten, Handänderungskosten des Registeramtes sowie allfällige Notariatskosten), die vollumfänglich zulasten der Beklagten gehen.