



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 3. Juni 2025 (400 24 322)

Obligationenrecht

Grundstückkaufvertrag: Die Übernahme einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer durch die Käufer stellt keinen Bestandteil des Kaufpreises dar (E. 4.5.1). «Bewusstes Nichtwissen» schliesst eine Berufung auf Grundlagenirrtum aus (E. 6.4 f.).

Parteien

A.____,

vertreten durch Advokat Christian Haidlauf, Hauptstrasse 8, Postfach
660, 4153 Reinach BL,

Kläger und Berufungskläger

gegen

B.____,

vertreten durch Advokatin Anne-Sophie Burckhardt-Buchs, böckli bühler
partner, St. Jakobs-Strasse 41, Postfach 2348, 4002 Basel,

Beklagte

C.____,

vertreten durch Advokatin Anne-Sophie Burckhardt-Buchs, böckli bühler
partner, St. Jakobs-Strasse 41, Postfach 2348, 4002 Basel,

Beklagter

Gegenstand

Forderung

Berufung gegen das Urteil der Dreierkammer des Zivilkreisgerichts
Basel-Landschaft Ost vom 9. Juli 2024

A. A.____ kaufte im Jahr 2015 die Parzelle Nr. zzz im Grundbuch X.____. Da er die Parzelle Nr. zzz verkaufen wollte und mehrere Interessenten dafür hatte, teilte er die Parzelle in zwei Teile und verkaufte den einen Teil mitsamt Wohnhaus und einer Scheune mittels öffentlich

beurkundeten Kaufvertrags vom 13. Januar 2020 den Ehegatten B._____ und C._____ zum Preis von CHF 293'000.00. Unter Punkt 2.11 «Gebühren und Steuern» vereinbarten die Parteien, dass die Erwerber die Gebühren für die Eintragung ins Grundbuch, die Handänderungssteuern sowie eine etwaige Grundstückgewinnsteuer vollumfänglich tragen.

B. Am 2. Februar 2022 erliess die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft die Veranlagungsverfügung Nr. 20/1942 für die Grundstückgewinnsteuer der Parzelle Nr. zzz im Grundbuch X._____ im Betrag von CHF 47'650.00. Diese Rechnung schickte der Verkäufer den Käufern zur Begleichung zu.

C. Da die Käufer die Grundstückgewinnsteuer nicht bezahlten und das am 12. August 2022 vom Verkäufer anhängig gemachte Schlichtungsverfahren zu keiner Einigung führte, wurde dem Verkäufer am 25. November 2022 die Klagebewilligung ausgestellt.

D. In der Folge reichte der Verkäufer am 16. März 2023 eine Klage beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost (nachfolgend Zivilkreisgericht) ein und forderte von den Käufern die Bezahlung von CHF 48'442.80 nebst Zins zu 5% seit dem 16. Juli 2022. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Käufer in solidarischer Verbindung.

E. Mit Urteil der Dreierkammer des Zivilkreisgerichts vom 9. Juli 2024 wurde die Klage abgewiesen, die Kosten des Schlichtungsverfahrens und die Gerichtsgebühr dem Verkäufer auferlegt und dieser überdies verpflichtet, den Käufern eine Parteientschädigung von CHF 13'938.95 zu bezahlen. Die Vorinstanz stellte im angefochtenen Entscheid fest, dass die Sachverhaltsschilderungen bezüglich der Geschehnisse anlässlich der Beurkundung nicht miteinander übereinstimmten. Gemäss Aussage des Verkäufers habe sich dieser nicht mehr an den seinerzeitigen durch ihn bezahlten Kaufpreis der Liegenschaft Nr. zzz im Grundbuch X._____ erinnern können. Die beklagten Käufer würden jedoch darauf beharren, dass der Verkäufer ausgesagt habe, die Grundstückgewinnsteuer werde zwischen CHF 1'000.00 und CHF 3'000.00 ausfallen, da er das Grundstück zu einem ähnlich hohen Preis gekauft habe. Es stelle sich daher die Frage, ob die unter Ziffer 2.11 des Kaufvertrags vereinbarte Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch die Käufer verbindlich sei oder nicht. Die Vorinstanz vertrat die Ansicht, die Käufer seien vom Verkäufer absichtlich getäuscht worden und hätten sich in einem Grundlagenirrtum befunden. Zudem sei die Steuerüberwälzungsklausel nicht gültig vereinbart worden, weshalb die Klage abzuweisen sei.

F. Gegen diesen Entscheid erhob der Verkäufer A._____ (nachfolgend Berufungskläger), vertreten durch Christian Haidlauf, mit Eingabe vom 9. Dezember 2024 Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, mit folgenden Begehren:

1. In Gutheissung der Berufung sei der Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 9. Juli 2024 aufzuheben und die Beklagten 1 und 2 seien - in Gutheissung der Klage des Berufungsklägers vom 16. März 2023 - in solidarischer Verbindung zu verurteilen, dem Kläger CHF 48'442.80 zzgl. Zins zu 5% seit 16. Juli 2022 zu bezahlen.
2. Eventualiter sei in Gutheissung der Berufung der Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 9. Juli 2024 aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Berufungsbeklagten 1 und 2 für das vorliegende und das erstinstanzliche Verfahren in solidarischer Verbindung.

G. In ihrer Berufungsantwort vom 29. Januar 2025 beantragten die Käufer B._____ und C._____ (nachfolgend Berufungsbeklagte), beide vertreten durch Anne-Sophie Burckhardt-Buchs,

die vollumfängliche Abweisung der Berufung sowie die Bestätigung des angefochtenen Urteils. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer und Auslagen) zulasten des Berufungsklägers.

H. Mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 30. Januar 2025 wurde der Schriftenwechsel geschlossen, die Parteien auf das unbedingte Replikrecht hingewiesen, der Antrag des Berufungsklägers auf Befragung der Zeugen D.____ und E.____ vorläufig abgewiesen, wobei ein anderslautender Entscheid der Dreierkammer vorbehalten blieb, und der Entscheid aufgrund der Akten in Aussicht gestellt.

I. Mit Eingabe vom 10. Februar 2025 stellte der Berufungskläger folgende Verfahrensanhträge:

1. Es sei das vorliegende Verfahren materiellrechtlich vorläufig auf die Beantwortung der Frage gemäss Ziffer 11 - 14 des angefochtenen Entscheids, ob der Kaufvertrag vom 13. Januar 2020 bzw. die Steuerüberwälzungsklausel gemäss Ziffer 2.11 des Kaufvertrags vom 13. Januar 2020 formungültig oder formgültig ist, zu beschränken; und die Fragen nach der «Absichtlichen Täuschung» gemäss Ziffer 8 - 9, nach dem «Grundlagenirrtum» gemäss Ziffer 10 sowie nach der «Antizipierten Beweiswürdigung» gemäss Ziffer 15 des angefochtenen Entscheids seien (noch) nicht zu beurteilen.
2. Eventualiter - sollte dem vorstehenden Antrag auf Verfahrensbeschränkung nicht stattgegeben werden - sei der ursprüngliche Antrag des Berufungsklägers auf Befragung der Zeugen D.____ und E.____ gutzuheissen.
3. Unter o-/e-Kostenfolge zu Lasten der Berufungsbeklagten 1 und 2 in solidarischer Verbindung.

Begründet wurden diese Anträge damit, dass im Falle der Beurteilung der Frage nach der Formgültigkeit oder -ungültigkeit des Kaufvertrags das vorliegende Berufungsverfahren bereits erledigt werden könne, was ein weitläufigeres Beweisverfahren einspare und Art. 125 ZPO entspreche.

J. In ihrer Stellungnahme vom 17. Februar 2025 beantragten die Berufungsbeklagten die Abweisung der Verfahrensanhträge, da die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben seien und dadurch weder Zeit noch Kosten eingespart würden.

K. Auf die Ausführungen der Parteien in ihren jeweiligen Eingaben wird in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

L. Mit Verfügung vom 11. Februar 2025 wurde den Parteien mitgeteilt, dass die Sache bereits der Dreierkammer zur Beurteilung überwiesen worden sei, weshalb der Entscheid über den Verfahrensanhtrag durch die Dreierkammer ergehe.

Erwägungen

1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide kann gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO Berufung erhoben werden, wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten die Berufung gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO nur zulässig ist, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden Berufungsverfahren verlangt der Berufungskläger von den Berufungsbeklagten die Bezahlung des Betrags von CHF 48'442.80 nebst Zins zu 5% seit dem 16. Juli 2022. Die Streitwertgrenze für eine Berufung ist somit erreicht. Der begründete Entscheid des Zivilkreisgerichts vom 9. Juli 2024 wurde dem Berufungskläger gemäss Rückschein der Schweizerischen Post am 8. November 2024 zugestellt. Die 30-tägige Rechtsmittelfrist endete somit unter Berücksichtigung der Verlängerung gemäss Art. 142 Abs. 2 ZPO bei Ablauf an einem

Wochenendtag am 9. Dezember 2024. Die am 9. Dezember 2024 bei der Post zum Versand aufgegebenen Berufung erfolgte somit fristgerecht (Art. 142 f. ZPO). Mit der Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Der Berufungskläger rügt mit seiner Berufung eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung sowie mehrere Gesetzesverletzungen und macht mithin zulässige Berufungsgründe im Sinne von Art. 310 ZPO geltend. Da auch die weiteren Formalien und Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 59 ZPO), insbesondere auch die fristgerechte Bezahlung des Kostenvorschusses, ist auf die Berufung einzutreten. Gemäss § 6 Abs. 1 lit. d EG ZPO ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Dreierkammern der Zivilkreisgerichte sachlich zuständig.

2. Nach Art. 317 Abs. 1 ZPO können neue Tatsachen und Beweismittel im Rechtsmittelverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Zum Vorbringen sog. unechter Noven, von Tatsachenbehauptungen oder Beweismitteln zu einem Sachverhalt, welcher sich bereits vor Abschluss des vorinstanzlichen Verfahrens verwirklicht hat, ist zudem auf die strenge Praxis des Bundesgerichts hinzuweisen, wonach der Rechtsmittelkläger die Gründe detailliert darzulegen hat, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (vgl. etwa BGE 143 III 43, E. 4.1). Die Berufungsbeklagten reichen mit ihrer Berufungsantwort als einzige Beilage eine Telefonnotiz vom 25. Juli 2022 ein, welche offensichtlich zu spät erfolgt und daher im vorliegenden Berufungsverfahren nicht berücksichtigt werden kann.

3. Der Berufungskläger beantragt mit Eingabe vom 10. Februar 2025 die Beschränkung des Prozessstoffes auf die Frage nach der Formgültigkeit der Steuerüberwälzungsklausel und die Fragen nach der absichtlichen Täuschung sowie des Grundlagenirrtums noch nicht zu beurteilen. Zur Begründung bringt er vor, für die Beantwortung der Frage nach der absichtlichen Täuschung sowie des Grundlagenirrtums sei die Befragung der Zeugen D.____ und E.____ unumgänglich. Da bereits die Vorinstanz und nunmehr auch das Kantonsgericht die entsprechenden Beweisanträge abgewiesen habe, könne lediglich die Frage nach der Formgültigkeit der fraglichen Klausel beantwortet werden. Allenfalls könne das vorliegende Verfahren bereits gestützt auf den beschränkten Prozessstoff erledigt werden, so dass eine Beschränkung des Verfahrens nach Art. 125 ZPO angezeigt erscheine. Das Kantonsgericht vertritt die Ansicht, dass auch die Frage nach der absichtlichen Täuschung sowie des Grundlagenirrtums ohne vorgängige Zeugenaussage beurteilt und entschieden werden kann. Da bereits ein Schriftenwechsel stattgefunden hat und sich die Parteien zu sämtlichen Erwägungen des angefochtenen Entscheids geäussert haben, wird durch die Beschränkung des Prozessstoffes keine Zeit gewonnen und es sind keine zusätzlichen Zeugenbefragungen notwendig. Daher ist der entsprechende Antrag des Berufungsklägers abzuweisen und nunmehr über sämtliche angefochtene Punkte zu entscheiden.

4.1 Es gilt daher, zunächst die Frage nach der Formgültigkeit der Steuerüberwälzungsklausel zu überprüfen. Diesbezüglich erwog die Vorinstanz, der Grundstückskaufvertrag bedürfe zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Mit Bezug auf den vertragswesentlichen Punkt des Kaufpreises bestehe in der Lehre Einigkeit, dass sich dieser aus der Gesamtheit aller (Geld-)Leistungen zusammensetze, welche der Käufer dem Verkäufer als Entgelt für die Übertragung des Eigentums am Grundstück erbringen müsse, und sich der Beurkundungszwang auf diesen Gesamtbetrag erstrecke. Der Kaufpreis müsse vollständig, klar und wahr beurkundet werden. Das Bundesgericht habe diese Kriterien in einem von den Käufern zitierten Fall (BGer 5A.33/2006 vom 24. April 2007) angewendet. In diesem Fall sei – ähnlich wie im vorliegenden Fall – im Kaufvertrag unter Ziffer 3 ein Kaufpreis von CHF 850'000.00 genannt worden. Vier Ziffern weiter hinten sei zudem festgehalten worden, dass der Käufer zusätzlich noch CHF 500'000.00 zu zahlen habe für die Ablösung eines Schuldbriefes. Das Bundesgericht sei zum Schluss gekommen, dass

dies den formellen Anforderungen nicht genüge. Der Vertrag beziffere den Kaufpreis auf CHF 850'000.00, was aber nicht richtig bzw. wahr sei, weil der Kaufpreis eigentlich CHF 500'000.00 mehr betrage. Es reiche nicht, dass die Ziffer 7 ebenfalls öffentlich beurkundet worden sei, die Darstellungsweise des Vertrags genüge nicht. Gemäss der Vorinstanz liessen sich diese Grundsätze ebenfalls auf den vorliegenden Fall anwenden. Vorliegend sei der Kaufpreis auf S. 3 der Urkunde mit CHF 293'000.00 beziffert. Drei Seiten weiter hinten seien zusätzlich noch weitere Elemente des Kaufpreises genannt worden, insbesondere die vorliegende strittige Grundstückgewinnsteuer. Erschwerend komme hinzu, dass sich der Urkunde selbst keinerlei Angaben entnehmen liessen, welche Höhe die Grundstücksteuer haben werde. Es werde weder ein Rahmen noch eine Schätzung angegeben. Sowohl bei der Übernahme bzw. Ablösung eines Schuldbriefs als auch bei der Übernahme der Grundstückgewinnsteuer gehe es jeweils um die Übernahme einer Schuld zu Gunsten des Verkäufers. Diese Schuldübernahme stelle somit einen Bestandteil des Kaufpreises dar, welche dem Klarheits- und Wahrheitsgebot genügen müsse. Der vorliegend in Streit stehende Vertrag genüge diesen Anforderungen nicht.

4.2.1 Der Berufungskläger stellt in seiner Berufung fest, vorliegend sei die öffentliche Beurkundung vorschriftsgemäss erfolgt. Auch die vertragliche Auferlegung der Grundstückgewinnsteuer an die Berufungsbeklagten sei richtig und klar beurkundet worden, und dies an der dafür üblichen Stelle im Kaufvertrag, sprich unter dem Titel «Gebühren und Steuern». Die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer sei auch nicht Bedingung für den Antritt der Liegenschaft durch die Berufungsbeklagten gewesen bzw. sei weder zeitlich noch inhaltlich mit der Eigentumsübertragung verknüpft worden. Demgegenüber sei die Sachlage in dem bereits von den Berufungsbeklagten und auch im vorinstanzlichen Entscheid zitierten Gerichtsurteil eben gerade anders gewesen. Da die Übernahme der Grundstückgewinnsteuer durch die Berufungsbeklagten als Käufer vorliegend weder zeitlich noch inhaltlich mit dem Antritt und der Eigentumsübertragung verknüpft worden sei, könne die Übernahme der Grundstückgewinnsteuer zumindest nicht als ein Kaufpreis-Bestandteil im engeren Sinne angesehen werden. Ebenso sei bei Abschluss des Kaufvertrags zwar klar gewesen, gestützt auf welche Daten die Grundstückgewinnsteuer einst erhoben werde, die genaue Höhe der Steuer aber sei keinem der betroffenen Parteien bei der Beurkundung bereits bekannt gewesen. Die Höhe der Steuer werde erst nach der Beurkundung ermittelt. Weiter werde die Übernahme der Grundstückgewinnsteuer üblicherweise erst unter dem auch vom Wortlaut her so lautenden Titel «Gebühren und Steuern» beurkundet, sodass die vorliegende Beurkundung erst unter der entsprechenden Ziffer absolut üblich und keineswegs irreführend oder falsch gewesen sei. Deshalb könne unter keinen Umständen von einer unrichtigen oder unvollständigen und damit formwidrigen Beurkundung gesprochen werden.

4.2.2 Die bundesgerichtliche Rechtsprechung lege – so der Berufungskläger weiter – den Formzwang einschränkend aus und bejahe die Gültigkeit des Vertrags, wenn der wesentliche Inhalt des Vertrags – so insbesondere der Kaufpreis – bestimmt oder auch nur bestimmbar sei. Entscheidend sei, dass der gewollte Preis objektiv, ohne neue Einigung der Parteien ermittelt werden könne, was vorliegend der Fall sei. Entsprechend müsse vorliegend auch von einer genügenden Beurkundung betreffend die Pflicht zur Übernahme der Grundstückgewinnsteuer ausgegangen werden, weil diese Übernahmepflicht klar und an der richtigen Stelle festgehalten und dort überdies auch auf die relevanten Gesetzesbestimmungen zur Grundstückgewinnsteuer verwiesen worden sei, aus denen wiederum die relevanten Eckdaten für die Berechnung der Höhe der Steuer von allen Beteiligten hätten eruiert werden können. Diese Entwicklung in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung widerspreche klar der im Jahre 2007 in der Lehre einst vertretenen (und von den Berufungsbeklagten und der Vorinstanz unter Ziffer 14 des angefochtenen Entscheids zur Begründung ebenfalls herangezogenen) Auffassung, wonach die Rechtmässigkeit einer erfolgten Steuerüberwälzungsklausel zu hinterfragen sei. Entsprechend sei die Eigentumsübertragung auch ohne weiteres vom Grundbuchamt im Grundbuch eingetragen und die Gültigkeit der Steuerüberwälzungsklausel von den involvierten Behörden nie in Frage gestellt worden.

4.2.3 Gemäss dem Berufungskläger sei nach erfolgter Beurkundung des Kaufpreises der gesamte Kaufvertrag nichtig. Zu beachten sei aber, dass der Vertrag im Falle eines Formmangels dann nicht ungültig sein könne, wenn diese Folge dem Gebot des Handelns nach Treu und Glauben bzw. dem Rechtsmissbrauchsverbot widerspreche. Dies werde bejaht, wenn eine Partei sich auf die Ungültigkeit eines Vertrags berufe, obwohl das Geschäft bereits abgewickelt worden sei, wogegen nur bei noch nicht erfüllten Verträgen die Berufung auf einen Formmangel und auf Nichtigkeit bzw. Ungültigkeit des Vertrags regelmässig als nicht rechtsmissbräuchlich angesehen werde. Vorliegend hätten beide Parteien den Kaufvertrag mit der vorliegend umstrittenen Klausel betreffend die Grundstückgewinnsteuer und im Wissen um die darin festgehaltene Auferlegung der Grundstückgewinnsteuern an die Berufungsbeklagten bereits anlässlich des ersten Termins unterzeichnet. Der Kaufvertrag sei bereits abgewickelt worden, indem der Kaufpreis bezahlt und Antritt und Eigentumsübertragung bereits erfolgt seien. Zudem hätten sich die Berufungsbeklagten in der Liegenschaft eingerichtet und seien dort wohnhaft und heimisch. Die Berufung der Berufungsbeklagten auf die Ungültigkeit der vereinbarten Pflicht zur Übernahme der Grundstückgewinnsteuer gestützt auf den geltend gemachten Formmangel sei somit treuwidrig und damit auch aus diesem Grund widerrechtlich.

4.3.1 Die Berufungsbeklagten bestreiten in ihrer Berufungsantwort die Ausführungen des Berufungsklägers und bringen vor, es sei irrelevant, ob die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer zeitlich oder inhaltlich mit der Eigentumsübertragung verknüpft gewesen sei. Relevant sei, dass die beabsichtigte Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer bzw. Überwälzung dieser Steuer auf die Berufungsbeklagten Bestandteil der Kaufpreisregelung gewesen sei. Das Bundesgericht betone im erwähnten Entscheid, dass nicht ausschlaggebend sei, ob die Zahlung durch Vermehrung der Aktiven oder Verminderung der Passiven des Verkäufers führe. Es sei nicht nachvollziehbar und werde bestritten, dass die Übernahme der Grundstückgewinnsteuer zumindest nicht als ein Kaufpreis-Bestandteil im engeren Sinne angesehen werden könne. Dem sei keineswegs so und der Berufungskläger führe denn auch nicht aus, inwiefern und aus welchen Gründen eine Qualifikation als «Kaufpreis-Bestandteil im weiteren Sinne» zu geringeren Anforderungen an die Beurkundung führen müsste. Der in Ziffer 2.1 des Grundstückkaufvertrags angegebene und öffentlich beurkundete Kaufpreis von CHF 293'000.00 wäre bei Gültigkeit der Steuerüberwälzungsklausel falsch, weil er den Betrag der ebenfalls Bestandteil des Kaufpreises bildenden Grundstückgewinnsteuer nicht umfassen würde. Es sei zutreffend, dass die Grundstückgewinnsteuer unter dem entsprechenden Titel «Gebühren und Steuern» abgehandelt werde. Jedoch nur, wenn sie vom Verkäufer getragen werde. Wenn nun aber die Grundstückgewinnsteuer durch die Käufernenschaft übernommen werde, dann werde diese Übernahme der Grundstückgewinnsteuer entsprechend der klaren bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der unbestrittenen Lehre Teil des Kaufpreises. Dementsprechend sei die Übernahme der Grundstückgewinnsteuer auch unter dem entsprechenden Titel «Kaufpreis» abzubilden. Das erstinstanzliche Urteil sei korrekt und zu bestätigen.

4.3.2 Wie von der Vorinstanz zu Recht hervorgehoben worden sei, präzisiere das Bundesgericht explizit, dass Bestimmbarkeit des Kaufpreises nur dann genüge, «sofern alle zur Bestimmung des Kaufpreises notwendigen Faktoren aus der Urkunde selbst ermittelt werden können und es dazu des Beizugs anderer Beweismittel nicht bedarf». Die zur Bestimmung notwendigen Faktoren hätten jedoch nicht vorgelegen, andernfalls die Berufungsbeklagten von der ungefähren Höhe der Grundstückgewinnsteuer Kenntnis gehabt und den Kaufvertrag so nicht abgeschlossen hätten. Es gehe vorliegend nicht um die Rechtmässigkeit der Überwälzung der Grundstückgewinnsteuer auf die Berufungsbeklagten, sondern die entsprechende Klausel sei vorliegend nicht formgültig vereinbart worden. Die Berufungsbeklagten hätten den Grundstückkaufvertrag weder irrtumsfrei noch freiwillig unterzeichnet. Denn sie hätten weder von der Höhe der Grundstückgewinnsteuer noch von der Formungültigkeit dieser Klausel Kenntnis gehabt. Deshalb sei die Berufung der Berufungsbeklagten auf die Ungültigkeit der Überwälzung der Grundstückgewinnsteuer

auf sie wegen Formmangels keineswegs treuwidrig und widerrechtlich. Es sei nicht korrekt, von der Nichtigkeit des gesamten Kaufvertrags auszugehen, wenn die Beurkundung des Kaufpreises falsch sei. Vielmehr sei gemäss Art. 11 Abs. 2 OR Teilnichtigkeit zu vermuten. Die Annahme der Nichtigkeit des gesamten vorliegenden Vertrages würde vor dem Hintergrund des Wortlauts, den Zusicherungen des Berufungsklägers bezüglich Höhe der Grundstückgewinnsteuer und den erfolgten Umbauarbeiten denn auch gegen Treu und Glauben und das Rechtsmissbrauchsverbot verstossen. Die Vorinstanz sei zu Recht von der Formungültigkeit der im Grundstückkaufvertrag vom 13. Januar 2020 beabsichtigten Überwälzung der Grundstückgewinnsteuer auf die Berufungsbeklagten ausgegangen

4.3.3 Selbst, wenn die Klausel betreffend Überwälzung der Grundstückgewinnsteuer vom Kantonsgericht als verbindlich angesehen würde, könnte – so die Berufungsbeklagten – sich der Berufungskläger nicht auf die Erfüllung dieser Klausel durch die Berufungsbeklagten berufen, da er seine vertraglichen Nebenpflichten in Bezug auf diese Klausel verletzt habe. Voraussetzung für die Anwendung der Steuerüberwälzungsklausel sei, dass der Berufungskläger als Steuersubjekt alles in seiner Macht Stehende tun müsse, um die Grundstückgewinnsteuer möglichst tief zu halten. Er sei verpflichtet, innert Frist sämtliche Abzüge bei der Steuerverwaltung geltend zu machen, die ihm in Rechnung gestellte Steuer innert Frist zu begleichen, gegebenenfalls innert der Rechtsmittelfrist Einsprache gegen die Veranlagungsverfügung zu erheben und die Berufungsbeklagten über den Veranlagungsprozess umfassend zu dokumentieren. Das alles habe der Berufungskläger aber nicht getan: Er habe den Berufungsbeklagten die Steuerveranlagungsverfügung erst nach Ablauf der Zahlungsfrist sowie der Rechtsmittelfrist weitergeleitet. Zudem habe der Berufungskläger gegenüber der Steuerbehörde nachweislich keinerlei Abzüge zu Gunsten der Berufungsbeklagten geltend gemacht. Der Berufungskläger habe hinsichtlich der Grundstückgewinnsteuer somit kein Recht mehr auf Schadloshaltung durch die Berufungsbeklagten.

4.4.1 Gemäss Art. 216 Abs. 1 OR bedürfen Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstand haben, zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Zur Begründung dieser Formpflicht werden insbesondere das Schutzbedürfnis beider Parteien vor übereilten Vertragsabschlüssen genannt (URS FASEL, in: Basler Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht I (BSK OR I), 8. Aufl. 2026, Art. 216 N 2). Mit Bezug auf den vertragswesentlichen Punkt des Kaufpreises besteht in der Lehre Einigkeit, dass sich dieser aus der Gesamtheit aller (Geld-)Leistungen zusammensetzt, welche der Käufer dem Verkäufer als Entgelt für die Übertragung des Eigentums am Grundstück erbringen muss, und sich der Beurkundungszwang auf diesen Gesamtbetrag erstreckt (BGer 5A.33/2006 vom 24. April 2007). Bestimmbarkeit des Kaufpreises genügt, sofern alle zur Bestimmung des Kaufpreises notwendigen Faktoren aus der Urkunde selbst ermittelt werden können und es dazu des Beizugs anderer Beweismittel nicht bedarf (BSK OR I, a.a.O. Art. 216 N 14).

4.4.2 Die Missachtung der Formvorschriften von Art. 216 OR in Bezug auf die wesentlichen Vertragselemente führt zur Ungültigkeit des Vertrages, und zwar des Vertrages als Ganzes. Dies ergibt sich bereits aus Art. 11 Abs. 2 OR, wird aber in der Spezialnorm von Art. 216 OR nochmals hervorgehoben. Im Gegensatz zum unmittelbaren Gesetzeswortlaut spricht das Bundesgericht sogar von Nichtigkeit des Vertrages. Das Bundesgericht lehnt sich damit an den traditionellen Begriff der Nichtigkeit an, der zum Ausdruck bringt, dass ein Rechtsgeschäft unwirksam ist und nicht wirksam werden kann. Die Nichtigkeit hat zur Konsequenz, dass der Formmangel von den Behörden und Gerichten von Amtes wegen und nicht bloss auf Einrede hin berücksichtigt werden muss. Gestützt auf einen nicht oder falsch beurkundeten Vertrag kann daher keine Eintragung ins Grundbuch erfolgen, wenn der Mangel vom Grundbuchverwalter bemerkt wird (exemplarisch: BGer 5A_33/2006 vom 24. April 2007). Ebenso kann keine Partei irgendeinen anderen Punkt des Vertrages gerichtlich durchsetzen, vorbehältlich der Fälle des Rechtsmissbrauchs. Allenfalls

bereits erfolgte Leistungen sind ohne gültigen Rechtsgrund erfolgt und führen zu den Bereicherungsansprüchen i.S.v. Art. 62 ff. (BSK OR I, a.a.O., Art. 216 N 18-19).

Möglich ist, dass im Fall eines Formmangels die für diesen Fall vorgesehene «Ungültigkeit» nach dem Gebot des Handelns nach Treu und Glauben bzw. nach dem Rechtsmissbrauchsverbot in bestimmten Fällen nicht eintreten darf. Lehre und Rechtsprechung differenzieren dabei, ob der formungültige Vertrag zwar geschlossen, nicht jedoch erfüllt ist, oder aber, ob das Geschäft bereits abgewickelt ist, der Vertrag damit seinen primären schuldrechtlichen Zweck erfüllt hat, die Parteien jedoch nachträglich in Streit geraten (z.B. wegen Sachgewährleistungsansprüchen oder dass die verkaufte Sache zurückgefordert wird). In aller Regel wird in der Rechtsprechung ein Rechtsmissbrauch verneint und die Berufung auf den Formmangel bzw. die Ungültigkeit des Vertrages zugelassen im Falle der noch nicht erfolgten Erfüllung. Diesen Judikaten liegt die Sorge um die Rechtssicherheit und die Tatsache, dass man bei anderer Entscheidung, die das Formerfordernis aufstellende Norm wirkungslos machen würde, zugrunde, weshalb sich die Parteien bei fehlender oder ungenügender öffentlicher Beurkundung bei noch nicht erfülltem Vertrag auf den Formmangel berufen können (BSK OR I-Fasel, Art. 216 N 20).

4.5.1 Die Vorinstanz irrt in der Annahme, der Kaufpreis für die fragliche Parzelle bestehe aus der Kaufsumme im Betrag von CHF 293'000.00 plus einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer. Wie bereits unter Ziffer 4.4.1 hievor erwähnt und von den Parteien auch nicht bestritten, besteht in der Lehre Einigkeit, dass sich der Kaufpreis aus der Gesamtheit aller (Geld-) Leistungen zusammensetzt, welche der Käufer dem Verkäufer *als Entgelt für die Übertragung des Eigentums am Grundstück* erbringen muss. Die Bezahlung des Kaufpreises steht folglich im Synallagma gegen die Übertragung des Eigentums. Daher kann die Übernahme einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer per se nie zum Kaufpreis gehören. Denn die Höhe einer allfällig anfallenden Grundstückgewinnsteuer lässt sich vorgängig nicht konkret bestimmen. Der von der Vorinstanz zitierte Aufsatz von Thomas Koller in der AJP 2007 besagt, dass der exakte Steuerbetrag im Zeitpunkt des Vertragsschlusses mangels einer Veranlagungsverfügung formell noch nicht bekannt ist. Insbesondere bei der Grundstückgewinnsteuer lässt er sich zu diesem Zeitpunkt auch oft kaum verlässlich oder zumindest nicht genau vorausbestimmen, da die Ermittlung des steuerbaren Gewinns ausserordentlich kompliziert sein kann (THOMAS KOLLER: Beurkundungsprobleme bei Steuerüberwälzungsklauseln in Grundstückskaufverträgen, in: AJP 2007 S. 1491). Würde der Ansicht der Vorinstanz gefolgt, führte dies zum unsinnigen Ergebnis, dass der Eigentumsübergang auf die Käufer immer erst nach Vorliegen der Veranlagungsverfügung und Begleichung derselben erfolgen könnte, was unter Umständen mehrere Jahre beanspruchen kann. Der vorliegende Fall macht deutlich, dass eine derartige Kaufpreisabrede widersinnig wäre, vergingen doch über zwei Jahre bis zum Vorliegen der entsprechenden Veranlagungsverfügung. Es kann auch nicht dem Willen der Parteien entsprochen haben, andernfalls die Berufungsbeklagten bestimmt nicht schon das Wohnhaus umgebaut hätten, ohne selbst Eigentümer desselben zu sein. Im Kaufvertrag wurde öffentlich beurkundet, dass das Eigentum an der Parzelle Nr. zzz im Grundbuch X. _____ nach Bezahlung des Kaufpreises in der Höhe von CHF 293'000.00 übergehen soll. Die Übernahme einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer durch die Käufer wurde ebenfalls unter Ziffer 2.11 vereinbart und öffentlich beurkundet, dies jedoch im Sinne einer Nebenabrede und nicht im Austausch gegen die Eigentumsübertragung. Dies im Unterschied zum von der Vorinstanz mehrfach zitierten Bundesgerichtsentscheid 5A_33/2006, wonach die Übernahme der Hypothek auf die Käufer ebenfalls im Synallagma gegen die Eigentumsübertragung stand. Folgerichtig konnte im zitierten Entscheid das Grundbuchamt keine Eigentumsübertragung vornehmen, da der Kaufpreis nicht korrekt beurkundet worden war. Ein derartiger Formmangel führt zur Nichtigkeit des Vertrags und ist von den Behörden von Amtes wegen zu beachten. Gestützt auf einen falsch beurkundeten Vertrag kann daher keine Eintragung ins Grundbuch erfolgen. Im vorliegenden Fall liegt jedoch kein falsch beurkundeter Vertrag vor, weshalb das Grundbuchamt die Eigentumsübertragung korrekt vorgenommen hat. Wie der Berufungskläger zu Recht ausführt, wurde die

Übernahme der Grundstückgewinnsteuer erst unter dem Titel «Gebühren und Steuern» aufgeführt, sodass die vorliegende Beurkundung unter der entsprechenden Ziffer 2.11 korrekt erfolgte.

4.5.2 Da der Kaufpreis bezahlt und das Eigentum der Liegenschaft an die Berufungsbeklagten übergegangen ist, wurde der Kaufvertrag bereits abgewickelt und hat seinen primären schuldrechtlichen Zweck erfüllt hat. Nachträglich geraten die Parteien jedoch in Streit aufgrund der ausstehenden Grundstückgewinnsteuer. In dieser Konstellation ist eine Berufung auf die Ungültigkeit des Vertrages infolge Formmangels rechtsmissbräuchlich und daher unzulässig (vgl. 4.4.2 hier-vor). Die Berufungsbeklagten können sich deshalb nicht auf die Ungültigkeit des Grundstückkaufvertrags berufen.

4.5.3 Die Berufungsbeklagten stellen sich weiter auf den Standpunkt, der Berufungskläger könne sich nicht auf die Erfüllung dieser Klausel berufen, da er seine vertraglichen Nebenpflichten bzw. seine Pflicht, die Grundstückgewinnsteuer möglichst tief zu halten, verletzt habe. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Der Berufungskläger macht für die Grundstückgewinnsteuer einen Betrag in der Höhe von CHF 48'442.80 nebst Zins zu 5% seit dem 16. Juli 2022 geltend. Zur Begründung der Höhe führt er aus, ihm sei ein Betrag von CHF 49'151.35 für die Grundstückgewinnsteuer, die von den Berufungsbeklagten verschuldeten Mahngebühren, die Arrest- und Betreibungskosten sowie die Verzugszinse verrechnet worden. Er habe es jedoch unterlassen, anlässlich der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer gegenüber der Steuerbehörde Erwerbs- und Verkaufsunkosten in der Höhe von insgesamt CHF 3'474.30 (CHF 1'414.75 Handänderungssteuern, CHF 122.60 Grundbuchgebühren und CHF 602.75 Notariatskosten beim Kauf sowie CHF 1'334.20 Notariatskosten beim Verkauf) geltend zu machen. Da bei rechtzeitiger Geltendmachung dieser Kosten nur eine Grundstückgewinnsteuer von CHF 46'725.40 angefallen wäre, habe er die Forderung somit um die Differenz zwischen der effektiv veranlagten Steuer (CHF 47'650.00) und der Steuer, die bei Geltendmachung aller steuerreduzierenden Kosten angefallen wäre (CHF 46'725.40), also um CHF 924.60, reduziert. Eine allfällige Verletzung einer Nebenpflicht ist somit unbeachtlich, weil die vom Berufungskläger gestellte Forderung korrekt berechnet und reduziert worden ist.

4.6 Es hat sich gezeigt, dass die Übernahme der Grundstückgewinnsteuer in Ziffer 2.11 des Kaufvertrags vom 13. Januar 2020 formgültig beurkundet wurde und die Berufung in diesem Punkt gutzuheissen ist. Daher sind nunmehr die Rügen der absichtlichen Täuschung sowie des Grundlagenirrtums zu prüfen.

5.1 Umstritten ist vor Kantonsgericht, ob die Vorinstanz zu Recht davon ausging, der Berufungskläger habe anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags absichtlich den im Jahr 2015 für das Grundstück bezahlten Kaufpreis verschwiegen oder einen falschen Betrag genannt, was auf eine absichtliche Täuschung hindeute. Die Vorinstanz erwog diesbezüglich im angefochtenen Entscheid, es erscheine wenig glaubhaft, dass sich der Verkäufer am Tag der Beurkundung an die genaue Summe des im Jahr 2015 inserierten Kaufpreises habe erinnern können, jedoch nicht mehr an den tatsächlich bezahlten Preis. Der Kaufpreis für das damals noch nicht abparzellerte Grundstück habe CHF 180'000.00 betragen. Der Verkäufer habe den Käufern diese Tatsache verschwiegen. Dieses Verhalten deute auf eine absichtliche Täuschung hin, indem der Verkäufer angegeben habe, sich nicht mehr an den Kaufpreis erinnern zu können und den alten Vertrag nicht an die Beurkundung mitgenommen habe. Oder indem der Verkäufer den (falschen) Kaufpreis von CHF 260'000.00 genannt habe. Das erhebliche Informationsgefälle zwischen Verkäufer und Käufer begründe zudem eine erhöhte Aufklärungspflicht. Der Verkäufer habe die Käufer in die Irre geführt oder dies zumindest billigend in Kauf genommen. Es könne daher von einer absichtlichen Täuschung im Sinne von Art. 28 OR und der damit verbundenen Unverbindlichkeit ausgegangen werden.

5.2.1 Der Berufungskläger rügt zunächst eine falsche Sachverhaltsermittlung der Vorinstanz. Seine Argumentation sei kaum gewertet worden, wohingegen diejenige der Berufungsbeklagten ausführlich übernommen worden sei. Auch in der Parteibefragung seien ihm kritische Fragen gestellt worden und seine Aussagen äusserst kritisch gewürdigt worden. Die Berufungsbeklagten seien hingegen nur sehr kurz und oberflächlich befragt worden. Im Rahmen einer antizipierten Beweiswürdigung habe die Vorinstanz seinen Antrag auf Zeugenbefragung des Notars abgewiesen und stattdessen nur auf die Aussagen der Berufungsbeklagten abgestellt. Der Sachverhalt sei nicht objektiv ermittelt worden. Deshalb sei der Vorinstanz ein unsachliches und willkürliches Vorgehen vorzuwerfen, womit auch eine Rechtsverletzung vorliege. Der angefochtene Entscheid sei bereits aus diesem Grund aufzuheben. Ebenso sei die Behauptung im angefochtenen Entscheid, dass der Berufungskläger «gleichwohl den alten Vertrag nicht an die Beurkundung mitbrachte, obwohl dies auf der Hand gelegen wäre» absolut haltlos und widerrechtlich, da die Grundstückgewinnsteuer (dies entgegen den Notariatskosten) und damit auch der ursprüngliche Kaufpreis bis zur öffentlichen Beurkundung offensichtlich und unbestritten nie Thema gewesen sei, sondern eben erst von den Berufungsbeklagten bei der Beurkundung thematisiert worden sei.

5.2.2 Der Berufungskläger bestreitet, anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags den konkreten Preis von CHF 260'000.00, den er im Jahre 2015 für die Liegenschaft bezahlt haben soll, genannt zu haben. Ebenso wird bestritten, dass die Berufungsbeklagten davon ausgehen konnten, dass der Kaufpreis im Jahre 2015 ähnlich hoch gewesen sein soll und dass sie entsprechend von einer sehr geringen oder gar keinen Grundstückgewinnsteuer ausgegangen seien. Spätestens anlässlich der Beurkundung hätten die Berufungsbeklagten gewusst, welche Eckwerte für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer herangezogen würden. Allen Beteiligten sei damals auch klar gewesen, dass die erst kurz vorher durchgeführte Abparzellierung Einfluss auf die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer haben werde. Wie die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer zahlenmässig dann ausfallen würde, hätten weder die Parteien noch der Notar gewusst, was auch offen so kommuniziert und ausführlich diskutiert worden sei. Von einer absichtlichen Täuschung könne daher nicht die Rede sein. Damit sei ersichtlich, dass die Berufungsbeklagten den Kaufvertrag so oder so – unabhängig von der Höhe der später noch anfallenden Grundstückgewinnsteuer – hätten schliessen wollten.

5.3 Die Berufungsbeklagten bestreiten die Ausführungen des Berufungsklägers und taxieren sie als unglaublich. Der Sachverhalt sei korrekt ermittelt worden und es liege keine Willkür vor. Die Vorinstanz gehe zu Recht davon aus, dass es wenig glaubhaft erscheine, dass sich der Berufungskläger am Tag der Beurkundung spontan an die genaue Summe des im Jahr 2015 inserierten Kaufpreises habe erinnern können, jedoch keinerlei Vorstellung mehr davon gehabt haben soll, zu welchem Preis er das Grundstück tatsächlich gekauft habe. Den Berufungsbeklagten als Laien sei überdies die Erheblichkeit der Abparzellierung des Grundstücks auf die Grundstückgewinnsteuer nicht bewusst gewesen. Deshalb gehe die Argumentation des Berufungsklägers, die Berufungsbeklagten hätten den Notartermin verschieben können, um sich bezüglich der Grundstückgewinnsteuer kundig zu machen, fehl. Sie seien aufgrund der absichtlichen Täuschung von einer geringen Grundstückgewinnsteuer ausgegangen, eine Verschiebung des Termins sei daher nicht angezeigt gewesen. Der vorinstanzliche Entscheid sei deshalb zu bestätigen.

5.4 Der Vertrag ist für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat (Art. 23 OR). Ist ein Vertragschliessender durch absichtliche Täuschung seitens des anderen zum Vertragsabschluss verleitet worden, so ist der Vertrag für den Getäuschten auch dann nicht verbindlich, wenn der erregte Irrtum kein wesentlicher war (Art. 28 Abs. 1 OR). Der Tatbestand der absichtlichen Täuschung setzt einerseits voraus, dass der Vertragspartner – durch positives Verhalten oder durch Schweigen – absichtlich getäuscht wurde; für die Täuschungsabsicht genügt Eventualvorsatz. Andererseits ist erforderlich, dass der

Vertragspartner durch die Täuschung zum Vertragsabschluss verleitet wurde. Der durch die Täuschung hervorgerufene Irrtum muss somit kausal für den Abschluss des Vertrages gewesen sein (BGE 136 III 528 E. 3.4.2 S. 532 mit Hinweisen). An diesem Täuschungserfolg gebricht es, wenn der Getäuschte den Vertrag auch ohne Täuschung geschlossen hätte. Die Beweislast (Art. 8 ZGB) für die Voraussetzungen der absichtlichen Täuschung trägt der Getäuschte. Insbesondere hat er den kausalen Einfluss der Täuschungshandlung auf den Vertragsschluss nachzuweisen. Mit dem Nachweis der Täuschungshandlung wird indessen das Vorliegen eines solchen Kausalzusammenhangs vermutet. Dem Täuschenden steht diesfalls der Gegenbeweis offen, dass der Getäuschte den Vertrag auch ohne die Täuschung abgeschlossen hätte (BGer 4A_466/2020 Urteil vom 10. Februar 2021, E. 3.1).

5.5 Die Berufungsbeklagten als angeblich Getäuschte haben die absichtliche Täuschung gemäss Art. 28 OR zu beweisen. Ihnen obliegt somit die Beweislast der Täuschungshandlung des Berufungsklägers, die absichtlich und in pflichtwidriger Weise erfolgte und die bei ihnen einen Irrtum hervorgerufen hat. Die Vorinstanz stellt korrekterweise fest, dass die Sachverhaltsdarstellungen der Parteien betreffend die Beurkundung des Kaufvertrags nicht miteinander übereinstimmen. Dennoch stützt sie ihre Erwägungen im Ergebnis auf die Aussagen der Berufungsbeklagten in der Parteibefragung ab. Der Berufungskläger bestritt – ebenfalls in der förmlichen Parteibefragung – die Darstellung der Berufungsbeklagten. Die Vorinstanz geht bei der Würdigung der Parteiaussagen von der Unglaubwürdigkeit der Aussagen des Berufungsklägers aus, ohne darzulegen, weshalb sie die Aussagen der Berufungsbeklagten bezüglich der durch den Berufungskläger angeblich in Täuschungsabsicht gemachten Zusicherungen als glaubhaft erachtet. Die Parteibefragung nach Art. 191 ZPO stellt zwar ein vollwertiges Beweismittel dar, bedarf jedoch je nach Interessenlage weiterer Beweismittel zur Bekräftigung, da Aussagen zu eigenen Gunsten meistens nur eine geringe Beweiskraft zukommt (vgl. PETER HAFNER, in Basler Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, 4. Aufl. 2024, Art. 191 N 4 und 8). Einen weiteren Beweis für die Absicht und die Pflichtwidrigkeit des Berufungsklägers sowie die Kausalität haben die Berufungsbeklagten nicht erbracht, zumal sie sich im Rechtsmittelverfahren nach wie vor gegen eine Befragung des verurkundenden Notars wenden. Die vorliegende Beweislosigkeit geht zu Lasten der beweispflichtigen Berufungsbeklagten. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, der Berufungskläger habe den seinerzeitig bezahlten Kaufpreis der Liegenschaft absichtlich verschwiegen oder aber den damaligen Kaufvertrag absichtlich nicht an die Beurkundung mitgebracht und den Berufungsklägern absichtlich einen falschen seinerzeitigen Kaufpreis genannt, lässt sich in keiner Art und Weise rechtfertigen. Sie verletzt Art. 8 ZGB sowie Art. 28 Abs. 1 OR und lässt sich auch aus den Akten nicht begründen. Die Berufung ist daher auch in diesem Punkt gutzuheissen.

6.1 Somit bleibt noch die offene Frage nach dem vorinstanzlich bejahten Grundlagenirrtum zu überprüfen. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass sich die Berufungsbeklagten auch in einem Grundlagenirrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziffer 4 OR befunden hätten. Der Kaufpreis, den der Berufungskläger ursprünglich für das Grundstück bezahlt habe, beeinflusse direkt die Höhe der Grundstückgewinnsteuer und damit die Leistungspflicht der Berufungsbeklagten. Die objektive und subjektive Wesentlichkeit sei dabei gegeben, weil anzunehmen sei, dass die Berufungsbeklagten wie auch durchschnittliche Drittpersonen den Vertrag nicht so abgeschlossen hätten, wenn sie gewusst hätten, dass die Grundstückgewinnsteuer derart viel höher ausfallen würde, als sie es sich vorgestellt hätten. Die Grundstückgewinnsteuer betrage vorliegend CHF 47'650.00 und somit rund einen Sechstel des Kaufpreises. Deshalb müsse die Grundstückgewinnsteuer nicht nur subjektiv, sondern auch objektiv als wesentlich angesehen werden. Aus den folgenden Gründen sei auch für den Berufungskläger erkennbar gewesen, dass eine möglichst tiefe Grundstückgewinnsteuer für die Berufungsbeklagten eine Vertragsvoraussetzung sei: Bereits die Reduktion des Kaufpreises um CHF 1'000.00 sei für die Berufungsbeklagten wesentlich gewesen, weshalb sie diesbezüglich nachverhandelt hätten. Überdies hätten sich die Berufungsbeklagten an der Auferlegung der vollumfänglichen Notariatskosten zu ihren Lasten gestört, weshalb diese

dann auch gehäuft worden seien. Auch hätten sich die Berufungsbeklagten nach dem damaligen Kaufpreis der Liegenschaft erkundet, was ein klarer Hinweis sei, dass sie die ungefähre Höhe der Grundstückgewinnsteuer hätten wissen wollen. Der Kaufvertrag habe eine «etwaige» Grundstückgewinnsteuer beinhaltet, was den Berufungsbeklagten als Rechtslaien suggeriert habe, dass es sich bei der Grundstückgewinnsteuer bloss um ein mögliches Szenario handle, das sich keineswegs verwirklichen müsse. Es wäre für den Berufungskläger ein Leichtes gewesen, im Vorfeld des Vertragsschlusses bei der Steuerverwaltung um eine Auskunft zu bitten, um zumindest einen Grössenrahmen für die anfallende Grundstückgewinnsteuer zu bekommen, so wie dies auch üblich sei und in Vertragshandbüchern empfohlen werde. Ebenso leicht wäre es gewesen, den alten Vertrag von 2015 mit an die Beurkundung zu nehmen oder sich im Vorfeld der Beurkundung zumindest anzuschauen. Entsprechend sei es der Rechts- oder Risikosphäre des Berufungsklägers zuzurechnen, dass sich die Berufungsbeklagten keine oder eine falsche Vorstellung ihrer Leistungspflicht gemacht hätten. Die Berufungsbeklagten hätten sich daher zurecht auf einen Grundlagenirrtum berufen.

6.2 Der Berufungskläger bringt diesbezüglich vor, die Berufungsbeklagten hätten nach Erhalt des Entwurfs des Kaufvertrags unbestritten nur bezüglich der Notariatskosten sowie bezüglich der Regelungen zur Mutation wegen der Scheune 1 noch vorgängig der Beurkundung Anpassungen gewünscht. Weitere Änderungen oder Nachfragen seien seitens der Berufungsbeklagten nicht erhoben worden. Ebenso unbestritten seien die Parteien anlässlich der Beurkundung vom Notar objektiv und unparteiisch über die rechtliche Tragweite des Grundstückkaufs informiert und beraten worden. Die Erheblichkeit der Bestimmung des abparzellierten Anteils für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer sowie die Tatsache der erst nachträglichen Ermittlung dieses Anteils seien den Berufungsbeklagten ebenfalls bewusst gewesen. Unbestritten habe es den Berufungsbeklagten offen gestanden, vor einer Unterzeichnung des Kaufvertrags diese noch unklaren Daten von den Behörden ermitteln zu lassen. Auch der Notar habe anlässlich der Beurkundung ausdrücklich auf diese Möglichkeit hingewiesen, aus den genannten Gründen die Beurkundung erst zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Dennoch hätten die Berufungsbeklagten unbestritten ausdrücklich die Fortführung der Beurkundung des Kaufvertrags gewünscht und den Vertrag gleichentags mit bekanntem Inhalt unterzeichnet. Daher werde bestritten, dass die Höhe der Grundstückgewinnsteuer für die Berufungsbeklagten subjektiv und objektiv wesentlich gewesen sei und die Berufungsbeklagten den Kaufvertrag damals erkennbar nicht hätten unterschreiben wollen, wenn sie gewusst hätten, wie hoch die Steuer ausfallen werde.

6.3 Die Berufungsbeklagten bestreiten die Ausführungen des Berufungsklägers und plädieren für eine Bestätigung des angefochtenen Entscheids. Die Vorinstanz habe zu Recht angenommen, dass die Berufungsbeklagten vom Berufungskläger überzeugt worden seien, dass die Grundstückgewinnsteuer lediglich gering ausfallen werde. Schliesslich deute auch das im Kaufvertrag explizit festgehaltene Wort «etwaig» auf eine, wenn überhaupt, äusserst geringe Höhe der Steuer hin. Die Berufungsbeklagten hätten sich diesbezüglich in einem Grundlagenirrtum befunden.

6.4 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. 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 Irrtenden zurückzuführen sein sollte. Durch Fahrlässigkeit wird dem Irrtenden 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), was auch Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR betont. Kümmerst 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. Mit einer Berufung auf Grundlagenirrtum würde alsdann diese durch das Verhalten des Irrtenden hervorgerufene berechnete Erwartung enttäuscht. Die Geltendmachung eines Grundlagenirrtums ist in solchen Fällen deshalb ausgeschlossen. Ein fahrlässiges Verhalten kann somit, gerade in Verbindung mit weiteren Umständen, eine Berufung auf Grundlagenirrtum als treuwidrig und deshalb unzulässig erscheinen lassen (BGE 4A_461/2016 vom 10. Februar 2017, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen).

6.5 Den Vertragsparteien wurde vorgängig der öffentlichen Beurkundung der Kaufvertrag im Entwurf zur Einsicht zugestellt. Wie die Vorinstanz korrekt festgestellt hat, monierten die Berufungsbeklagten lediglich die vollumfängliche Tragung der Notariatskosten, so dass über diesen Punkt neu verhandelt wurde. In Bezug auf die Höhe der allfällig anfallenden Grundstückgewinnsteuer wurde jedoch nicht nachverhandelt. In den Verfahrensakten finden sich keine Belege für ein besonderes Interesse an der Höhe der allfälligen Grundstückgewinnsteuer. Die Berufungsbeklagten scheinen diesen Sachverhalt nicht weiter abgeklärt zu haben. Damit liegt ein «bewusstes Nichtwissen» vor, das bezüglich des entsprechenden Sachverhalts einen Irrtum ausschliesst. Insbesondere hätten die Berufungsbeklagten den damaligen Kaufpreis der Liegenschaft beim Berufungskläger erfragen können und bei der Steuerverwaltung eine entsprechende, unverbindliche Anfrage bezüglich der Grundstückgewinnsteuer einreichen können. Oder sie hätten den Berufungskläger zu den entsprechenden Handlungen auffordern können. Auch hätten sie die Urkundsperson um nähere Erläuterung ersuchen können und – sofern sie mit den Auskünften nicht einverstanden gewesen wären – die Vertragsunterzeichnung verschieben können. Die Berufungsbeklagten weisen jedoch keinerlei Bemühungen nach, die Höhe der allfälligen Grundstückgewinnsteuer vorgängig abgeklärt zu haben bzw. abklären zu lassen, woraus ersichtlich geworden wäre, dass dieser Vertragspunkt für sie eine «conditio sine qua non» darstellt. Die Berufungsbeklagten haben somit im Wissen, die ungefähre Höhe einer allfällig anfallenden Grundstückgewinnsteuer der Parzelle Nr. zzz im Grundbuch X.____ nicht zu kennen, den Kaufvertrag abgeschlossen. Dieses fahrlässige Verhalten haben sich die Berufungsbeklagten selber zuzuschreiben und es führt dazu, dass sie sich nicht auf den Irrtum berufen können. Die Berufung ist daher in allen Punkten gutzuheissen.

7. Aufgrund der vollständigen Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheids gilt auch der erstinstanzliche Kostenentscheid als aufgehoben, weshalb über die Verteilung der erstinstanzlichen Prozesskosten zu befinden ist. Aufgrund des Ausgangs des Verfahrens ist die Verteilung des Zivilkreisgerichts ins Gegenteil umzukehren und den Berufungsbeklagten die erstinstanzlichen Gerichtskosten aufzuerlegen sowie diese zur Leistung einer Parteientschädigung an die Gegenpartei zu verpflichten. Die Höhe der Gerichtskosten aus dem Erstinstanzentscheid blieb unangefochten, weshalb diese nicht anzupassen sind. Der Rechtsvertreter des Berufungsklägers verlangte in seiner Honorarnote vom 9. Juli 2024 eine vorinstanzliche Parteientschädigung von CHF 13'814.65 inkl. Auslagen und MWST. Diese Honorarnote fällt leicht geringer aus als die von der Vorinstanz den Berufungsbeklagten zugesprochene Parteientschädigung, weshalb es diese zu bestätigen gilt.

8.1 Demnach verbleibt abschliessend über die Verlegung der Prozesskosten für das Berufungsverfahren zu entscheiden. Massgebend für die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen sind die Bestimmungen der Art. 95 ff. ZPO. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens sind deshalb vollumfänglich den Berufungsbeklagten aufzuerlegen. Zudem haben diese der Gegenpartei eine Parteientschädigung zu entrichten. Die Entscheidgebühr für das vorliegende zweitinstanzliche Verfahren mit einem Streitwert von CHF 48'442.80 wird in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 2 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 4'000.00 festgelegt.

8.2 Der Rechtsvertreter der Berufungsklägerin hat keine Honorarnote eingereicht, weshalb das Kantonsgericht die Parteientschädigung von Amtes wegen nach Ermessen festsetzt (§ 18 Abs. 1 TO). Gemäss § 2 Abs. 1 und 2 TO hat die Berechnung des Honorars grundsätzlich nach Streitwert zu erfolgen. Für das Rechtsmittelverfahren ist die Parteientschädigung sodann gemäss den §§ 7, 9 und 10 TO grundsätzlich nach den für das erstinstanzliche Verfahren geltenden Grundsätzen zu berechnen, liegt allerdings in einem Bereich von 51 % bis 100 % des jeweils zutreffenden Grundhonorars und allfälliger Zuschläge gemäss § 8 TO. Das Grundhonorar in Prozessen mit einem Streitwert zwischen CHF 20'000.00 und CHF 50'000.00 liegt in einer Bandbreite von mindestens CHF 3'300.00 bis maximal CHF 6'450.00 (§ 7 Abs. 1 lit. e TO). Bereits vorinstanzlich wurde ein Grundhonorar von CHF 6'240.00 geltend gemacht, was angesichts des grossen Aufwands im Berufungsverfahren ebenfalls angemessen erscheint. Ein Anlass für die Gewährung von Zuschlägen besteht nicht (§ 8 e contrario TO). Auslagenersatz wird mangels Parteiantrags gemäss kantonsgerichtlicher Praxis nicht zugesprochen. Ebenso wenig gilt es mangels eines entsprechenden Antrags für die Parteientschädigung einen Mehrwertsteuerbetrag hinzuzurechnen (vgl. dazu ausführlich Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, 400 19 196 E. 10.2). Die von den Berufungsbeklagten an den Berufungskläger zu leistende Parteientschädigung im vorliegenden Berufungsverfahren beläuft sich somit auf CHF 6'240.00 exkl. Auslagen und MWST.

Demnach wird erkannt:

://:

1. Die Berufung wird gutgeheissen. Demgemäss wird das Urteil der Dreierkammer des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 9. Juli 2024 (Verfahren 150 23 480 I) aufgehoben und durch die nachstehenden Ziffern ersetzt:

«1. Die Klage wird gutgeheissen. Dementsprechend werden die Beklagten verpflichtet, dem Kläger den Betrag von CHF 48'442.80 nebst Zins zu 5% seit dem 16. Juli 2022 zu bezahlen.

2. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens von CHF 400.00 sowie die Gerichtsgebühr von CHF 5'000.00 (ohne schriftliche Begründung) bzw. CHF 10'000.00 (mit schriftlicher Begründung) werden den Beklagten auferlegt.

Die Beklagten haben dem Kläger eine Parteientschädigung von CHF 13'814.65 (inkl. Auslagen und MWST von CHF 1'035.15) zu bezahlen.»

2. Die Entscheidgebühr von CHF 4'000.00 für das Berufungsverfahren wird den Berufungsbeklagten auferlegt.

Dem Berufungskläger wird der Kostenvorschuss von CHF 4'000.00 zurückbezahlt.

Die Berufungsbeklagten haben der Gerichtskasse einen Betrag von CHF 4'000.00 zu leisten, zahlbar innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung.

Die Berufungsbeklagten haben dem Berufungskläger eine Parteientschädigung von CHF 6'240.00 (ohne Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Präsident

Roland Hofmann

Gerichtsschreiberin

Karin Wiesner

Gegen diesen Entscheid haben die Berufungsbeklagten am 18. Februar 2026 Beschwerde beim Bundesgericht erhoben.