

C1 22 76

**URTEIL VOM 21. FEBRUAR 2023**

**Kantonsgericht Wallis  
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Besetzung: Dr. Lionel Seeberger, Präsident; Jérôme Emonet und Dr. Thierry Schnyder, Kantonsrichter; Marion Leiggener, Gerichtsschreiberin

**in Sachen**

**X** \_\_\_\_\_, Beklagter und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Thierry Arnold, 3900 Brig-Glis

**gegen**

**Y** \_\_\_\_\_ **SA**, Klägerin und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt Laurent Pittet, 3001 Bern

(Haftpflicht)

Berufung gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Brig, Östlich-Raron und Goms vom 21. Februar 2022 [BÖG Z1 20 31]

## Verfahren

**A.** In dem von der Klägerin mit Klage vom 26. März 2020 eingeleiteten Verfahren fällt das Bezirksgericht in Brig am 21. Februar 2022 nachstehendes Urteil (S. 340):

1. Die Klage vom 26. März 2020 wird gutgeheissen.
2. Der Beklagte bezahlt der Klägerin
  - a) den Betrag von Fr. 30'000.-- nebst Zins zu 5% seit dem 1. März 2010;
  - b) den Betrag von Fr. 22'954.-- nebst Zins zu 5% seit dem 24. März 2014;
  - c) den Betrag von Fr. 5'195.-- nebst Zins zu 5% seit dem 31. Dezember 2014.
3. Die Gerichtskosten von Fr. 5'400.-- (Hauptverfahren Fr. 5'000.--, Zwischenverfahren Fr. 400.--) werden dem Beklagten auferlegt und mit den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen in derselben Höhe (Klägerin Fr. 5'100.--, Beklagter Fr. 300.--) verrechnet.
4. Der Beklagte bezahlt der Klägerin
  - a) für die geleisteten Kostenvorschüsse Fr. 5'100.--;
  - b) eine Parteientschädigung von Fr. 8'200.--.

**B.** Gegen dieses am gleichen Tage versandte und von beiden Parteien am 22. Februar 2022 in Empfang genommene Urteil erklärte der erstinstanzliche Beklagte am 24. März 2022 beim Kantonsgericht Berufung mit den nachstehenden Begehren (S. 344):

1. Das Urteil vom 21. Februar 2022 sei aufzuheben und die Klage vom 26. März 2020 sei abzuweisen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Berufungsbeklagten.

Die erstinstanzliche Klägerin erstattete ihre Berufungsantwort am 11. Mai 2022. Sie stellte folgende Anträge (S. 375):

Die Berufung vom 24. März 2022 gegen das Urteil in Verfahren Z1 20 31 des Bezirksgerichts Brig, Östlich-Raron und Goms vom 21. Februar 2022, sei, soweit darauf einzutreten ist, vollumfänglich abzuweisen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. MwSt.

Der Berufungskläger reichte am 24. Mai 2022 in Ausübung seiner Parteirechte spontan eine Replik ein, in welcher er an seinen Berufungsbegehren festhielt (S. 388). Die Berufungsbeklagte liess sich nicht mehr vernehmen.

## Sachverhalt und Erwägungen

### 1.

**1.1** Das Kantonsgericht beurteilt als Rechtsmittelinstanz Beschwerden und Berufungen, die im neunten Titel des zweiten Teils der Schweizerischen Zivilprozessordnung vorgesehen sind (Art. 308 ff. ZPO; Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO). Gemäss Art. 308 Abs. 1 und 2 ZPO sind erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide mit Berufung anfechtbar, in vermögensrechtlichen Angelegenheiten indes nur wenn der Streitwert entsprechend den zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren (vgl. Art. 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO) über Fr. 10'000.00 beträgt. Für die Anschlussberufung gilt keine Streitwertgrenze (Reetz/Hilber, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., 2016, N. 32 zu Art. 313 ZPO).

Das angefochtene Urteil bringt das Verfahren vor Bezirksgericht zu Ende, womit es sich hierbei um einen Endentscheid handelt. Es liegt eine vermögensrechtliche Streitigkeit mit einem Streitwert von Fr. 58'149.00 vor (vgl. angefochtenes Urteil E. 1.2), bei welchem die Berufung zulässig ist. Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der erstinstanzliche Beklagte hat das Urteil des Bezirksgerichts am 22. Februar 2022 in Empfang genommen (S. 341), womit die Berufungsfrist tags darauf zu laufen begann (Art. 142 Abs. 1 ZPO). Mit seiner Eingabe vom 24. März 2022 hat er demnach fristgerecht Berufung erhoben (Art. 143 Abs. 1 ZPO).

**1.2** Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung schriftlich und begründet einzureichen.

**1.2.1** Dieser Artikel erwähnt nebst der Schriftlichkeit einzig die Begründung der Berufung, die aber auch der Erläuterung der Begehren dient und solche damit voraussetzt. Aus einer Rechtsschrift muss daher hervorgehen, dass und weshalb der Rechtsuchende einen Entscheid anfecht und auch inwieweit dieser abgeändert oder aufgehoben werden soll (BGE 137 III 617 E. 4.2.2 und 134 II 244 E. 2.4.2). In der Berufungseingabe sind somit Rechtsbegehren zu stellen, welchem letzteren Erfordernis die Berufungsschrift genügt.

**1.2.2** Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 147 III 176 E. 4.2.1 mit weiteren Verweisen) zur Berufung zeichnet sich das zweitinstanzliche Verfahren dadurch aus, dass bereits eine richterliche Beurteilung des Streits vorliegt. Wer den erstinstanzlichen Entscheid mit Berufung anfecht, hat deshalb anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse aufzuzeigen, inwiefern

sich die Überlegungen der ersten Instanz nicht aufrecht erhalten lassen. Die Begründungspflicht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht (Art. 311 Abs. 1 in fine i.V.m. Art. 310 ZPO) verlangt also vom Berufungskläger, dass er der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darlegt, aus welchen Gründen der angefochtene vorinstanzliche Entscheid fehlerhaft ist und abgeändert werden soll (Begründungslast). Dieser Anforderung genügt ein Berufungskläger nicht, wenn er in seiner Berufungsschrift lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist oder diese wiederholt, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufrieden gibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Berufungsinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anfecht und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht (BGE 141 III 569 E. 2.3.3, 138 III 374 E. 4.3.1; Bundesgerichtsurteile 5D\_148/2013 vom 10. Januar 2014 E. 5.2.1 und 5A\_438/2012 vom 27. August 2012 E. 2.2, in: SZZP 2013 S. 29 f.; Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., 2016, N. 36 zu Art. 311 ZPO).

Vermag die Berufung den Anforderungen an die Begründung nicht zu genügen, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten (Bundesgerichtsurteile 4A\_290/2014 vom 1. September 2014 E. 3.1 und 4A\_97/2014 vom 26. Juni 2014 E. 3.3; vgl. auch BGE 138 III 374 E. 4.3.2). Ob die Berufung die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, ist nachfolgend bei deren Behandlung zu prüfen.

**1.2.3** Laut Art. 310 ZPO können mit der Berufung die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Die Berufungsinstanz verfügt mithin über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache ("plein pouvoir d'examen de la cause") und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Sie hat denn auch als Vorinstanz des Bundesgerichts gemäss Art. 112 Abs. 1 BGG den Lebenssachverhalt, welcher der Streitigkeit zugrunde liegt, sowie den Prozesssachverhalt des kantonalen Verfahrens so vollständig und verständlich darzustellen, dass den Parteien eine sachbezogene Anfechtung und dem Bundesgericht eine Überprüfung im Lichte der nach Art. 95 ff. BGG zulässigen Rügen möglich ist (vgl. dazu Art. 105 BGG; BGE 140 III 16 E. 1.3.1). Dies bedeutet aber nicht, dass die Berufungsinstanz gehalten ist, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien

diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen, oder den erstinstanzlichen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Berufungsbegründung in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels ermöglichen könnten (Bundesgerichtsurteil 4A\_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1; Reetz/Theiler, a.a.O., N. 36 zu Art. 311 ZPO; Hungerbühler/Bucher, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, 2. A., 2016, N. 30 ff. zu Art. 311 ZPO). Sie darf sich vielmehr – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen beschränken (BGE 142 III 413 E. 2.2.4).

In diesem Sinne geben die in der Berufung vorgebrachten Beanstandungen zwar das Prüfprogramm vor, indem der angefochtene Entscheid grundsätzlich nur auf die gerügten Punkte hin zu überprüfen ist. Im Rahmen dieser Prüfung ist das Berufungsgericht in rechtlicher Hinsicht, in Anwendung des Grundsatzes *iura novit curia* (Art. 57 ZPO), jedoch weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die Argumente der Parteien gebunden. Ebenso wenig ist es in tatsächlicher Hinsicht an die Feststellungen des erstinstanzlichen Gerichts gebunden, auch wenn mangels entsprechender Sachverhaltsrügen der Parteien im Berufungsverfahren der erstinstanzliche Entscheid nach dem Gesagten in der Regel als Grundlage des Rechtsmittelverfahrens dient (BGE 144 III 394 E. 4.1.4; Bundesgerichtsurteil 4A\_397/2016 E. 3.1). Sofern eine Rechts- oder Tatfrage im Berufungsverfahren aufgeworfen bzw. thematisiert wird, verfügt das Berufungsgericht bei seiner Prüfung über eine vollständige Kognition (BGE 144 III 394 E. 4.1.4 und 4.3.2.1). Es kann daher die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (Bundesgerichtsurteile 4A\_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1 und 4A\_376/2016 vom 2. Dezember 2016 E. 3.2.1 und 3.2.2).

**1.2.4** Neue Tatsachen und Beweismittel können nach Art. 317 Abs. 1 ZPO im Berufungsverfahren nur noch beschränkt berücksichtigt werden. Echte Noven sind Tatsachen oder Beweismittel, welche (erst) nach dem Zeitpunkt entstanden sind, in welchem die jeweilige Partei sich vor der Urteilsfällung letztmals äussern konnte. Sie sind im Berufungsverfahren zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden. Demgegenüber sind unechte Noven Tatsachen und Beweismittel, welche bereits im Zeitpunkt der letztmaligen Äusserungsmöglichkeit bestanden, die jedoch aus irgendwelchen Gründen damals nicht geltend gemacht worden sind. Die Zulassung unechter Noven wird im Berufungsverfahren beschränkt. Sie sind ausgeschlossen, wenn

sie nicht ohne Verzug vorgebracht werden oder bei zumutbarer Sorgfalt schon vor erster Instanz hätten vorgebracht werden können (Art. 317 Abs. 1 lit. a und b ZPO). Dabei hat die jeweilige Partei darzulegen, weshalb sie diese erst jetzt und nicht schon früher im Verfahren vorbringt.

Die Berufungsbeklagte hat in Ziff. 10 seiner Berufungsantwort behauptet, sie habe nach Nichtzustandekommen des Kaufvertrages den Berufungskläger in dessen Notariatsbüro aufgesucht, um sich über die rechtlichen Möglichkeiten zu informieren. In seiner Replik beanstandete der Berufungskläger, diese Tatsachenbehauptung sei erstmals im Berufungsverfahren erfolgt, zu welchem Einwand sich der Berufungsbeklagte nicht äusserte. Bei dieser Tatsachenbehauptung handelt es sich um ein unechtes Novum, welches im Berufungsverfahren ausgeschlossen bleibt, zumal die Berufungsbeklagte keine Gründe für ihr spätes Vorbringen genannt hat.

**1.2.5** Die Berufung hemmt die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheides im Umfang der Anträge (Art. 315 Abs. 1 ZPO).

## **2.**

**2.1** Der Berufungskläger ist Notar; die Berufungsbeklagte ist im Immobilienbereich tätig. Im Frühjahr 2010 beauftragten Letztere als Eigentümerin bzw. Verkäuferin sowie ein italienisches Ehepaar als Interessenten am Kauf deren Appartements in Leukerbad den Ersten mit der Ausarbeitung eines Kaufvertrags und der Einholung einer Bewilligung nach Art. 2 Abs. 1 BewG im Rahmen des kantonalen Kontingents.

Am 1. März 2010 unterzeichneten die Eheleute aus Italien auf der einen und die Berufungsbeklagte auf der anderen Seite (nachfolgend Vertragsparteien zur Unterscheidung von den [Prozess-]Parteien des vorliegenden Verfahrens) in den Räumlichkeiten des Notars in dessen Anwesenheit ein in dessen Kanzlei vorbereitetes, auf Italienisch abgefasstes Schriftstück mit dem Titel «Dichiarazione» (S. 19: Klagebeilage 3), in welchem das Ehepaar erklärte, Fr. 30'000.00 als Anzahlung auf den Kaufpreis für das Appartement in Leukerbad auf das Kundenkonto des Berufungsklägers zu überweisen, und die Vertragsparteien übereinkamen, dass der Notar diesen Geldbetrag bei Nichterteilung der Erwerbsbewilligung durch die Walliser Behörden den Eheleuten zurückzuerstatten habe bzw. dass diese Summe im Falle eines Rückzugs der Eheleute vom Kaufvertrag trotz Erhalts der Bewilligung an die Berufungsbeklagte als Entschädigung ausbezahlt werden solle. Die beiden italienischen Staatsangehörigen leisteten in der Folge die vereinbarte Geldsumme auf das Konto des Notars, erhielten danach am 30. Juni 2010 die

Grundstückerwerbsbewilligung, nahmen aber schliesslich vom Kauf Abstand, sodass ein Kaufvertrag nie unterzeichnet wurde.

Die «Dichiarazione» in einfacher Schriftlichkeit wurde angeblich verfasst, weil gemäss Art. 14 Abs. 3 des Reglements des Staatsrats über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (REwG; Art. 16 Abs. 3 aREwG) öffentlich beurkundete Verträge, wie Kaufverträge, Kaufvorverträge, Pfandrechtsverträge zur Sicherung eines Grundstückerwerbes oder alle anderen Verträge, die den Erwerb von Grundstücken im Sinne von Artikel 4 BewG als Ferienwohnungen an Personen im Ausland betreffen und ein Kontingent benötigen, nicht beurkundet oder abgeschlossen werden dürfen, bevor ein Kontingent zugesichert wurde. Dementsprechend beurkundete der Berufungskläger als Notar keinen Kauf- bzw. Vorkaufvertrag, sondern reichte vorerst das entsprechende Gesuch bei der zuständigen kantonalen Stelle ein.

Im abgeschlossenen Verfahren Z1 11 52 (Bezirksgericht) bzw. C1 13 250 (Kantonsgericht) stritten sich die hiesige Berufungsbeklagte und die Eheleute als Unterzeichner der «Dichiarazione» um die Fr. 30'000.00. Mit rechtskräftigem Urteil vom 24. März 2014 erkannte das Kantonsgericht, dass der hinterlegte Betrag von Fr. 30'000.00, abzüglich der Notariatskosten von Fr. 2'012.15, mithin Fr. 27'977.85, den italienischen Eheleuten gehöre und vom Notar an diese zu überweisen sei. Weiter verpflichtete es die hiesige Berufungsbeklagte, dem Ehepaar auf dem genannten Betrag einen Zins von 5% ab dem 13. September 2010 zu bezahlen. Ausgangsgemäss hatte diese die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens von Fr. 3'400.00 und des Berufungsverfahrens von Fr. 1'200.00 zu bezahlen sowie der Gegenpartei Parteientschädigungen von Fr. 5'200.00 und Fr. 2'000.00 für das Verfahren vor Bezirks- bzw. Kantonsgericht zu leisten (Dossier Z1 2011 52 S. 429). Das Kantonsgericht erwog in fraglicher Entscheid, dass in der «Dichiarazione» die Leistung einer «arrha pacto imperfecto data» bzw. eines Haftgeldes zur Sicherung des von den Vertragsparteien in der Zukunft abzuschliessenden Grundstückskaufvertrages vereinbart worden sei, womit es sich um einen Vorvertrag zu einem formbedürftigen Hauptvertrag gehandelt habe, weshalb die «Dichiarazione» zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der öffentlichen Beurkundung bedurft hätte (Art. 216 Abs. 1 und 2 OR). Es verwarf mit Hinweis auf die bundesrechtliche Gesetzgebung zur Beurkundungspflicht von Kaufverträgen betreffend Grundstücke den Einwand der hiesigen Berufungsbeklagten, dass laut Art. 14 Abs. 3 des Reglements des Staatsrats über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (REwG; Art. 16 Abs. 3 aREwG) eine öffentliche Beurkundung nicht notwendig bzw. nicht möglich gewesen sei und einfache Schriftlichkeit genügt habe. Weiter erkannte es, dass die Kaufinteressenten zum Zeitpunkt der

Unterzeichnung der «Dichiarazione» deren Illegalität nicht erkannt hätten und sich deshalb auf deren Ungültigkeit berufen dürften (Dossier Z1 2011 52, S. 413 ff. E. 3, 4, 5 und 7).

**2.2** Im vorliegenden Verfahren verlangt die Berufungsbeklagte vom Berufungskläger Schadenersatz, nämlich Fr. 30'000.00 für das entgangene Haftgeld, Fr. 5'190.00 für Zinszahlung von 5% auf Fr. 27'977.85 ab 13. September 2013 und Fr. 22'954.00 für Gerichts- und Anwaltskosten im vorangegangenen Prozess mit dem ausländischen Ehepaar, jeweils zuzüglich Zins von 5%.

**2.2.1** Die Vorinstanz stützte sich in ihrer E. 2 (S. 7 f. des angefochtenen Entscheids) mit Hinweis auf dessen Rechtskraft auf das vorgenannte Urteil des Kantonsgerichts vom 24. März 2014, namentlich in Bezug auf das Zustandekommen der «Dichiarazione» vom 1. März 2010 und deren rechtliche Qualifikation, wonach es sich hierbei um eine «arrha pacto imperfecto data» oder «Haftgeldabrede» handle, die sich im Hinblick auf den erst noch abzuschliessenden Hauptvertrag als Vorvertrag darstelle und bei einem formbedürftigen Hauptvertrag ebenfalls der öffentlichen Beurkundung unterliege, weshalb sie mangels Einhaltung der Gültigkeitsvorschrift, d.h. der öffentlichen Beurkundung, nichtig sei. Unbestritten und erwiesen sei überdies, dass der Beklagte (Berufungskläger) die «Dichiarazione» in seiner Kanzlei aufgesetzt habe und dieselbe am 1. März 2010 von der Klägerin (Berufungsbeklagte) und vom potenziellen Käuferehepaar unterzeichnet worden sei.

In ihren E. 2.1 und 2.2 (S. 9 f. des angefochtenen Entscheids) hielt die Vorinstanz fest, dass laut Art. 49 Abs. 1 BV Bundesrecht entgegenstehendem kantonalen Recht vorgehe und Art. 216 Abs. 1 und 2 OR für den Abschluss von Kaufverträgen und Vorverträgen sowie weiterer Verträge über ein Grundstück die öffentliche Beurkundung als Gültigkeitsvorschrift voraussetze. Das BewG beschränke in Art. 1 den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zwecks Verhinderung der Überfremdung des einheimischen Bodens, unterstelle in Art. 2 Abs. 1 den entsprechenden Erwerb der Bewilligungspflicht der zuständigen kantonalen Behörde, erkläre in Art. 26 Abs. 1 den Erwerb ohne Bewilligung als unwirksam und ermächtige die Kantone in Art. 13, durch Gesetz den Erwerb von Ferienwohnungen und von Wohneinheiten in Aparthotels weitergehend einzuschränken. Mit Art. 14 Abs. 3 REwG (Art. 16 Abs. 3 aREwG) solle der Abschluss von dem BewG unterliegenden Verträgen eingeschränkt werden, damit könnten jedoch keinesfalls gesetzliche Formvorschriften des eidgenössischen Rechts abgeändert werden. Mithin gelte die Beurkundungspflicht gemäss Art. 216 Abs. 2 OR für einen Vertrag betreffend ein Grundstück und damit für die Haftgeldabrede, womit die «Dichiarazione»

öffentlich hätte beurkundet werden müssen. Die Vorbringen, Art. 14 Abs. 3 REwG habe der öffentlichen Beurkundung entgegengestanden und bei öffentlicher Beurkundung des Vorvertrages hätten die potenziellen ausländischen Käufer kein Kontingent für den Kauf der Ferienwohnung erhalten, sei demnach unbehelflich.

In ihrer E. 3 (S. 10 f. des angefochtenen Entscheids) legte die Vorinstanz mit Hinweis auf Rechtsprechung und Lehre die Grundsätze der Haftung des freierwerbenden Notars im Wallis als kantonale Urkundsperson dar (Art. 61 Abs. 1 OR; Art. 5 f. 1 NG). Dieser hafte nach Art. 5 Abs. 1 NG zivilrechtlich für jeden Schaden, den er entweder rechtswidrig, vorsätzlich oder fahrlässig, oder in Verletzung seiner vertraglichen Verpflichtungen in Ausübung seiner amtlichen Tätigkeit oder in Ausübung seiner mit der amtlichen Tätigkeit zusammenhängenden beruflichen Tätigkeit verursache. Die Bestimmungen des OR über die vertragliche Haftung des Beauftragten bildeten hierbei ergänzendes kantonales Recht. Der Notar hafte dem Auftraggeber für getreue und sorgfältige Ausführung des Vertrags (Art. 398 Abs. 2 OR) und für den Schaden, den er ihm dadurch verursache, dass er seine Sorgfaltspflicht absichtlich oder fahrlässig verletze (Art. 398 Abs. 1 i.V.m. Art. 321e Abs. 1 OR). Der Sorgfaltsmassstab richte sich nach den dem Auftraggeber bekannten bzw. bekannt sein müssenden Fähigkeiten, Fachkenntnissen und Eigenschaften des Beauftragten, im Sinne einer zweckgerechten, zweckmässigen und erfolgsbezogenen Verfolgung der Vertragsziele und in Beachtung der einen gewissenhaften Beauftragten in gleicher Lage unter Berücksichtigung des spezifischen Vertragsinhalts auszeichnenden Sorgfalt. Die Haftung gemäss Art. 97 Abs. 1 OR sei an eine Vertragsverletzung (Sorgfaltswidrigkeit), einen Schaden, die natürliche und adäquate Kausalität zwischen Vertragsverletzung und dem Schaden sowie an das Verschulden geknüpft. Diese allgemeinen rechtlichen Ausführungen sind zutreffend und werden von den Parteien auch nicht in Frage gestellt, weshalb das Kantonsgericht als Berufungsinstanz darauf verweisen kann (vgl. auch Schnyder/Steiner/Murmann/Gunterner Volken/Stoffel, Der Notar im Kanton Wallis, Allgemeiner Teil, 2018, S. 130 ff.).

In ihrer E. 4.3 (S. 11 f. des angefochtenen Entscheids) erachtete die Vorinstanz unter Anführung der konkreten Umstände die notariellen Sorgfaltspflichten mangels hinlänglicher Aufklärung der Vertragsparteien durch den Beklagten (Berufungskläger) hinsichtlich der Unverbindlichkeit der «Dichiarazione» in einfacher Schriftlichkeit bzw. der Notwendigkeit einer öffentlichen Beurkundung als verletzt und verneinte sie eine Exkulpation des Notars.

**2.2.2** Mit den einzelnen Schadensposten befasste sich die Vorinstanz in ihrer E. 4.4. (S. 12 ff. des angefochtenen Entscheids).

Bei ordnungsgemässer öffentlicher Beurkundung des Vorvertrags hätte das Haftgeld von Fr. 30'000.00 der Klägerin (Berufungsbeklagten) zugestanden, weshalb die mangelhafte notarielle Leistung für den Verlust der Fr. 30'000.00 und des darauf angefallenen Verzugszinses von Fr. 5'195.00 kausal gewesen sei. Wäre der Beklagte (Berufungskläger) seiner Informationspflicht ausreichend und in aller Klarheit nachgekommen, so hätte sich bei der Klägerin (Berufungsbeklagten) nicht die irrige Meinung festgesetzt, wonach die Haftgeldabrede gültig abgeschlossen worden sei und sie gestützt darauf einen Rechtsanspruch auf Erhalt der vereinbarten Fr. 30'000.00 habe, weshalb es zum Rechtsstreit zwischen den Vertragsparteien gekommen sei, was der Beauftragte zu vertreten habe. Entgegen dessen Ausführungen habe es sich dabei nicht um einen hochriskanten und von vornherein aussichtslosen Prozess gehandelt, zumal er in seiner Eigenschaft als Notar mangels Einigung unter den Vertragsparteien auf eine gerichtliche Regelung der Angelegenheit angewiesen gewesen sei, um den Betrag von Fr. 30'000.00 von seinem Notarenkonto der berechtigten Vertragspartei überweisen zu können. Demzufolge bejahte die Vorinstanz die Haftung des Beklagten (Berufungskläger) für den Ausfall des Haftgeldes sowie die Folgeaufwendungen, nämlich die aufgelaufenen Verfahrenskosten von Fr. 5'200.00, die Parteientschädigung an die damalige Gegenpartei von Fr. 7'500.00 sowie die Anwaltskosten von Fr. 10'254.00. Insgesamt habe der Beklagte (Berufungskläger) der Klägerin (Berufungsbeklagte) Fr. 58'149.00 als Schadenersatz zu bezahlen. In ihrer E. 4.5 (S. 15 des angefochtenen Entscheids) sprach die Vorinstanz der Klägerin darauf einen 5% Zins zu, welcher in der Berufung nicht selbständig angefochten wird.

**2.3** Der Berufungskläger rügt in seiner Berufung eine unvollständige Feststellung des Sachverhalts, erachtet die Haftungsvoraussetzungen von Art. 97 OR als nicht erfüllt und macht eventualiter eine nicht genügende Substantiierung des Schadens betreffend der eigenen Anwaltskosten geltend.

**2.3.1** Der Berufungskläger erachtet die vorinstanzliche E. 4.3, wonach er als Notar die Berufungsbeklagte nicht hinreichend aufgeklärt habe und eine Exkulpation für ihn nicht ersichtlich sei, als aktenwidrig. Er wirft der Vorinstanz vor, das Ergebnis des Beweisverfahrens, insbesondere die Partei- und Zeugeneinvernahmen unberücksichtigt gelassen zu haben.

Die Vorinstanz hat indes nicht ausgeblendet, dass die Berufungsbeklagte bereits seit 2002 in der Immobilienbranche tätig ist, wenn sie erwog, diese hätte im Wissen um deren Nichtigkeit nicht auf die Ausfertigung einer derartigen Erklärung durch einen Notar gezielt. In der vom Berufungskläger angeführten Einvernahme von A \_\_\_\_\_ (S. 279

F/A 3 sowie S. 282 F/A 16) räumte dieser als Verwaltungsratspräsident der Berufungsbeklagten zwar ein, bereits damals gewusst zu haben, dass vor dem Vorliegen der Ausländerbewilligung kein Vorvertrag abgeschlossen werden könne, wobei er jedoch – unter der zweiten und in der Berufung unvollständig wiedergegebenen Belegstelle – ausdrücklich verneinte, dass der Berufungskläger ihm zu verstehen gegeben hätte, es gäbe keine Möglichkeit, die angestrebte Absicherung der Vertragsparteien juristisch gültig zu vereinbaren. Auch aus seinen übrigen Antworten ergibt sich lediglich, dass er sich die Fr. 30'000.00 als Sicherheit wünschte und um die Unmöglichkeit einer öffentlichen Beurkundung eines Vorvertrages wusste, dass er aber gleichzeitig von der Gültigkeit der ihm vom Notar vorgelegten «Dichiarazione» ausging und der Berufungskläger ihn nicht über die Unzulässigkeit oder Problematik der von diesem abgefassten «Dichiarazione» aufgeklärt hatte.

Demgegenüber sagte der Berufungskläger als Beklagter im vorliegenden Verfahren aus, dass er sich 100%ig sicher sei, dass er Herrn A \_\_\_\_\_ auf die Unzulässigkeit der «Dichiarazione» aufmerksam gemacht habe (S. 290 F/A 5). Insoweit steht Aussage gegen Aussage. In seiner Berufungsantwort weist die Berufungsbeklagte jedoch zu Recht darauf hin, dass der Berufungskläger in seinen schriftlichen Antworten zum Fragenkatalog im vorangegangenen Verfahren Z1 11 52 zwischen den Vertragsparteien (dort S. 229 ff., insbesondere S. 231 F/A 11) keinerlei Aussagen in diese Richtung gemacht hatte. Vielmehr hatte er auf Frage hin bestätigt, dass die Vertragsparteien vereinbart hätten, dass die von den italienischen Ehegatten auf sein Kundengeldkonto einbezahlten Fr. 30'000.00 im Falle deren Nichtunterzeichnung des Kaufvertrages nach Vorliegen der Kontingenzsicherung als Konventionalstrafe bzw. Schadenersatz der Berufungsbeklagten zustünden und dieser auszubezahlen seien. In eigenen Worten ergänzte er, die Vereinbarung sei klar und eindeutig und sei bewusst in italienischer Sprache abgefasst worden, so dass die Käufer genau gewusst hätten, welche Abmachungen getroffen worden seien. Für das Kantonsgericht steht daher ausser Zweifel, dass der Berufungskläger zum damaligen Zeitpunkt – d.h. bei Unterzeichnung der «Dichiarazione» durch die Vertragsparteien und auch noch im Gerichtsverfahren zwischen denselben – von der rechtlichen Verbindlichkeit der in seiner Kanzlei vorbereiteten «Dichiarazione» ausgegangen war und infolgedessen diesbezüglich gegenüber der Berufungsbeklagten keinerlei Vorbehalte angebracht hatte. Andernfalls hätte besagte «Dichiarazione» in keiner Weise als «gegenseitige Absicherung» der Vertragsparteien (so der Berufungskläger im Verfahren zwischen den Vertragsparteien, S. 231 F/A 10) getaugt. Dafür spricht weiter, wie die Berufungsbeklagte vorbringt, dass er dafür sein Klientengeldkonto zur Verfügung

stellte. Bezeichnenderweise hat er sodann, als es zwischen den vormaligen Kaufinteressenten und der Verkäuferin zum Streit um die Fr. 30'000.00 kam, weder klargestellt, dass die fragliche Abmachung ungültig ist, noch den Geldbetrag von sich aus dem Ehepaar zurückerstattet. Als Notar war er schliesslich der Fachkundige in Rechtsfragen und Vertragsangelegenheiten, weshalb die Berufungsbeklagte ohne weiteres auf seinen Rat vertrauen durfte. Dass diese bereits seit längerem in der Immobilienbranche tätig war und den Inhalt von Art. 14 Abs. 3 REwG kannte, entlastet den Berufungskläger als Notar in keiner Weise, zumal dieser die «Dichiarazione» genau deshalb den Vertragsparteien als Alternative zur Unterschrift vorgelegt hatte. Eine unvollständige bzw. falsche Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz ist damit nicht gegeben.

**2.3.2** Indem der Berufungskläger die Berufungsbeklagte im Zusammenhang mit der Vereinbarung des Haftgelds in sorgfaltswidriger Weise nicht gehörig beraten hat, hat er eine Vertragsverletzung begangen. Laut dem Willen der Vertragsparteien der «Dichiarazione» sollten die beim Notar hinterlegten Fr. 30'000.00 bei einem freiwilligen Verzicht des italienische Ehepaars auf einen Abschluss des Grundstückkaufvertrages der Berufungsbeklagten als potenzieller Verkäuferin unabhängig von einem Schaden zufallen. Soweit Letztere des so verstandenen Haftgelds verlustig gegangen ist, weil der Berufungskläger als Notar eine für die Verbindlichkeit der Vereinbarung ungeeignete Form gewählt hat, hat er ihr den Ausfall als Schaden zu ersetzen.

Die Vorinstanz hat unter Bezugnahme auf das rechtskräftige Urteil des Kantonsgerichts vom 24. März 2014 und mit Hinweis auf den Vorrang des Bundesrechts erkannt, dass die strittige Haftgeldabrede mittels öffentlicher Beurkundung gültig hätte abgeschlossen werden können. Der Berufungskläger setzt sich damit nicht einlässlich auseinander, wenn er in seiner Berufung vorbringt, er habe im erstinstanzlichen Verfahren mehrfach ausgeführt, dass die angebehrte Sicherstellung von Fr. 30'000.00 vor Kontingentszuteilung nicht möglich gewesen sei (zu den Begründungsanforderungen einer Berufung s. vorne E. 1.2.2). Wie die Vorinstanz treffend erwogen hat, darf das ergänzende kantonale Recht zum BewG nicht eidgenössischem Recht widersprechen oder dieses ausser Kraft setzen. Überdies verlangt Art. 13 BewG von den Kantonen für eine weitergehende Beschränkung des Grundstückserwerbs durch Ausländer den Erlass eines Gesetzes; ein simples Reglement des Staatsrates ist zum vornherein nicht geeignet, um im Vergleich zur Bundesgesetzgebung einschränkendere Bestimmungen zu erlassen. Schliesslich erscheint es ohnehin fraglich, ob Art. 14 Abs. 3 REwG, welcher eine Umgehung der Bewilligungspflicht durch vorzeitigen Abschluss eines verbindlichen Grundstückervertrages verhindern will, die Vereinbarung eines Haftgeldes ausschliesst. Denn laut

dem Wortlaut der «Dichiarazione» verpflichteten sich die Vertragsparteien gerade nicht zum Kauf der Liegenschaft oder zu einem solchen Vertragsabschluss, sondern sie erkannten der potentiellen Verkäuferin lediglich einen bestimmten Geldbetrag zu für den Fall, dass die Kaufinteressenten schliesslich auf den Abschluss des bewilligten Kaufes verzichten sollten, welche Möglichkeit ihnen gemäss Vereinbarung offenstand.

Die Berufung scheint denn auch nicht (mehr) die rechtliche Zulässigkeit der öffentlichen Beurkundung der von den Vertragsinteressenten gewünschten Haftgeldabrede zu bestreiten. Vielmehr wendet sie ein, dass der Kanton bei einer solchen Beurkundung die beantragte Kontingentsbewilligung nicht erteilt hätte. Sie stellt damit den adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Vertragsverletzung durch den Berufungskläger und dem Schadenseintritt in Frage und macht so geltend, dass die Berufungsbeklagte im Falle des rechtmässigen Alternativverhaltens, d.h. bei öffentlicher Beurkundung der «Dichiarazione» kein Haftgeld erhalten hätte, weil dieses mangels Kontingentszuteilung zurück an die ausländischen Eheleute gefallen wäre. Die Berufungsbeklagte will gestützt auf das Bundesgerichtsurteil 4A\_258/2020 vom 11. November 2020 E. 3.4.2 und 3.4.3 eine separate Prüfung der Adäquanz nicht zulassen, weil das Erfordernis der natürlichen Kausalität bei einer Unterlassung den Einwand des rechtmässigen Alternativverhaltens konsumiere. Ungeachtet jeglicher juristischen Spitzfindigkeiten ist allein entscheidend, ob bei gehöriger öffentlicher Beurkundung der Vereinbarung der Kauf-/Verkaufsinteressenten das Haftgeld der Berufungsbeklagten zugekommen wäre bzw. ob ihr dieses aufgrund der unterlassenen Beurkundung entgangen ist. Rechtlich ist klar, dass die Berufungsbeklagte infolge des freiwilligen Verzichts der Eheleute aus Italien auf Abschluss des ihnen behördlich bewilligten Grundstückkaufvertrages bei einer konformen Beurkundung der «Dichiarazione» das Haftgeld hätte beanspruchen können; die unterlassene öffentliche Beurkundung liess einen solchen Rechtsanspruch jedoch nicht entstehen. Gemäss den vorstehenden Ausführungen hätte die kantonale Behörde die Bewilligung aufgrund der fraglichen, bundesrechtlich zulässigen Vereinbarung bzw. deren öffentlichen Beurkundung gestützt auf ein blosses Reglement des Staatsrates nicht verweigern dürfen. Mithin ist nicht davon auszugehen, dass die korrekte Beurkundung zur Verweigerung der Bewilligung geführt hätte; zumindest hätte eine mit dieser falschen Begründung verweigerte Bewilligung mit Aussicht auf Erfolg angefochten werden können. Die Haftungsvoraussetzungen sind damit erfüllt.

**2.3.3** Als Folge der nicht gehörigen Belehrung durch den Berufungskläger hat die Berufungsbeklagte im Prozess gegen die italienischen Eheleute das Haftgeld für sich beansprucht, aus welchem Verfahren ihr infolge Unterliegens Gerichts- und Anwaltskosten

erwachsen sind. Diese sind ihr vom Berufungskläger als Schaden zu ersetzen, was dieser für den Fall seiner Haftung nicht grundsätzlich in Abrede stellt. Hingegen macht er geltend, die Berufungsbeklagte habe ihre eigenen Anwaltskosten mit dem Verweis auf Beilage 4 (S. 21 ff.: Urteil des Kantonsgerichts vom 24. März 2014) und Beilage 5 (S. 39 ff.: Honorarnote / Zwischenabrechnung vom 10.09. - 09.10.2013 sowie weitere Belege) nicht genügend substantiiert. Dem widerspricht die Berufungsbeklagte in ihrer Berufungsantwort, in welcher sie sich auf die Antworten 17/18 ihres Verwaltungsratspräsidenten in dessen Einvernahme (S. 282) beruft.

In ihrer Klage hatte die Berufungsbeklagte unter TB 6 eigene Anwaltskosten im erst- und zweitinstanzlichen Verfahren in der Höhe von Fr. 10'254.00 und ein Total an Gerichts- und Anwaltskosten von Fr. 22'954.00 (Fr. 12'700.00 vom Gericht auferlegte Kosten und Fr. 10'254.00 eigene Anwaltskosten) behauptet. Als Beweismittel nannte sie nebst der Parteibefragung das oberwähnte Kantonsgerichtsurteil sowie die oberwähnte Honorarnote, welche sie als Beilagen 4 und 5 zu den Akten gab.

**2.3.3.1** Laut Kantonsgerichtsurteil (Judikatum S. 37) hatte die nunmehrige Berufungsbeklagte die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens von Fr. 4'000.00 und des Berufungsverfahrens von Fr. 1'200.00 sowie entsprechende Parteientschädigungen von Fr. 5'200.00 sowie Fr. 2'000.00 an die italienischen Eheleute zu bezahlen, total also Fr. 12'400.00, welche Gesamtsumme somit ausgewiesen ist; die erstinstanzlichen Verfahrenskosten wurden mit den Kostenvorschüssen der Parteien verrechnet und die Berufungsbeklagte hatte der Gegenseite unter diesem Titel Fr. 300.00 zu erstatten, welcher Betrag ganz offensichtlich in der Kostenaufgabe von Fr. 4'000.00 enthalten ist und deshalb nicht ein zweites Mal berücksichtigt werden darf.

**2.3.3.2** Die Honorarnote / Zwischenabrechnung des vormaligen Rechtsvertreters (S. 39) der nunmehrigen Berufungsbeklagten weist einen Arbeitsaufwand von total 1'142 Minuten für den Zeitraum vom 10. September bis 8. Oktober 2013 aus, unterteilt in exakt bezifferte Teilaufwände für Durchsicht des erstinstanzlichen Urteils, Rechtsstudium betreffend Vorfragen, Rechtsmittel und Berufung, Besprechung und Telefonate mit der Klientin, Briefe, Akten- und erneutes Rechtsstudium sowie Ausarbeitung, Überarbeitung und Fertigstellung der Berufung, mit einem Honorar von Fr. 6'500.00 sowie Auslagen von Fr. 124.00, ergebend zuzüglich der MWSt einen Gesamtbetrag von Fr. 7'154.00. Der in dieser Honorarnote zusätzlich angeführte Kostenvorschuss von Fr. 1'200.00 an das Kantonsgericht diente zur Deckung der Kosten des Berufungsverfahrens und bildet Teil derselben. Ebenfalls unter der Beilage 5 findet sich die Aufforderung des vormaligen

Rechtsvertreter an die nunmehrige Berufungsbeklagte vom 17. Oktober 2011, ihm angesichts der bisherigen Kosten, namentlich des von ihm zur Fristwahrung bezahlten Kostenvorschusses von Fr. 2'900.00, eine Provision von Fr. 6'000.00 zu leisten (S. 43), welchem Ersuchen Letztere laut Bankbeleg am 7. November 2011 nachgekommen ist (S. 44). Addiert man die Fr. 7'154.00 gemäss Honorarnote mit dem Saldo von Fr. 3'100.00 gemäss Zahlungseinladung vom 17. Oktober bzw. 7. November 2011 (Fr. 6'000.00 - Fr. 2'900.00 Kostenvorschuss zur Deckung der erstinstanzlichen Gerichtskosten; s. Z1 11 52 S. 320), so erhält man die von der Berufungsbeklagten als eigene Anwaltskosten geltend gemachten Fr. 10'254.00.

**2.3.3.2.1** Nach dem Verhandlungsgrundsatz (Art. 55 Abs. 1 ZPO) haben die Parteien diejenigen Tatsachen zu behaupten, auf die sie ihre Ansprüche stützen, sowie die dazugehörigen Beweismittel anzugeben (BGE 144 III 519 E. 5.1). Gemäss Art. 221 Abs. 1 lit. d und e ZPO, welcher gleichermassen für die Klageantwort (Art. 222 Abs. 2 ZPO) sowie einen zweiten Schriftenwechsel gilt, müssen die Klage bzw. die nachfolgenden Rechtsschriften die Tatsachenbehauptungen und die Bezeichnung der einzelnen Beweismittel zu den behaupteten Tatsachen sowie die Stellungnahme zu den Tatsachenbehauptungen der Gegenpartei in Form deren Anerkennung oder Bestreitung enthalten. Eine Tatsachenbehauptung muss im Allgemeinen nicht alle Einzelheiten enthalten. Es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden und so konkret formuliert sind, dass ein substantiiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 136 III 322 E. 3.4.2). Nur soweit der Prozessgegner den schlüssigen Sachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 144 III 67 E. 2.1 und 519 E. 5.2.1.1; vgl. zum Ganzen auch Bundesgerichtsurteil 4A\_601/2020 vom 11. Mai 2021 E. 4.1.). Demgegenüber sind bei einer Mehrzahl unterschiedlicher Sachverhaltselemente, etwa verschiedenen Schadensposten, diese in der Rechtsschrift grundsätzlich von Beginn an einzeln aufzuführen, um dem Beklagten so überhaupt erst zu ermöglichen, klar dazu Stellung zu beziehen (BGE 144 III 519 E. 5.2.1.2 und 144 III 54 E. 4.1.3.5). Behauptet der Kläger einen Gesamtbetrag gestützt auf eine detaillierte Rechnung oder Aufstellung, so ist dies ausnahmsweise ausreichend, wenn der entsprechende Beleg selbsterklärend ist, d.h. wenn daraus die nötigen Informationen und die Teilbeträge ohne weiteres verständlich hervorgehen, so dass

deren Auflistung in der Rechtsschrift keinen Sinn ergeben würde. In diesem Fall darf sich der Beklagte nicht mit einer allgemeinen Bestreitung begnügen, sondern er hat sich zu den einzelnen Posten zu äussern und diese präzise bzw. substantiiert zu bestreiten (BGE 144 III 519 E. 5.2.1.2 und 5.2.2.3). Niemals dient das Beweisverfahren dazu, fehlende Behauptungen oder Bestreitungen zu ersetzen oder zu ergänzen, sondern setzt solche vielmehr voraus (BGE 144 III 67 E. 2.1).

**2.3.3.2.2** Die Honorarnote / Zwischenabrechnung über Fr. 7'154.00 unter der Beilage 5 listet die verschiedenen Arbeitsschritte des vormaligen Rechtsvertreters der hiesigen Berufungsbeklagten während eines bestimmten Zeitraums mit Blick auf ein bestimmtes Ziel, der Einreichung der Berufung bei der Rechtsmittelinstanz, mit Angabe der dafür aufgewendeten Minuten detailliert auf. Dies ist im Sinne der vorstehend wiedergegebenen Rechtsprechung als Behauptung genügend, auch wenn der Stundenansatz darin nicht ausdrücklich aufgeführt wird. Der Berufungskläger hat den entsprechenden Teilbetrag nicht substantiiert bestritten, weshalb dieser als ausgewiesen gilt und er für denselben Schadenersatz schuldet. Die Berufung ist insoweit abzuweisen. Nicht selbsterklärend ist hingegen die Aufforderung des damaligen Rechtsvertreters zur Leistung einer Provision. Auch enthält diese keine Auflistung der anwaltlichen Leistungen. Mangels gehöriger Behauptung ist gestützt darauf kein weiter gehendes Honorar nachgewiesen, weshalb der Berufungsbeklagten unter diesem Titel kein Schadenersatz zuerkannt werden kann. Die Berufung ist in diesem Punkt gutzuheissen.

**3.** Das Gericht entscheidet in der Regel im Endentscheid über die Prozesskosten, die einerseits die Gerichtskosten, welche mit den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet werden (Art. 98 und Art. 111 ZPO), und andererseits die Parteientschädigung umfassen (Art. 104 Abs. 1, 105 Abs. 1 und 95 ZPO). Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalen Tarifen (Art. 96 und 105 Abs. 2 Satz 1 ZPO), im Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden (GTar) vom 11. Februar 2009. Die Verteilung der Prozesskosten richtet sich grundsätzlich nach dem Ausgang des Verfahrens, indem die Prozesskosten im Allgemeinen der unterliegenden Partei auferlegt werden (Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO). Während die Gerichtskosten von Amtes wegen festgesetzt und verteilt werden (Art. 105 Abs. 1 ZPO), wird eine Parteientschädigung einer Partei nur auf Antrag hin zugesprochen; sie kann hierfür eine Kostenliste einreichen (Art. 105 Abs. 2 Satz 2 ZPO). Trifft die Rechtsmittelinstanz eine neue Entscheidung, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO).

Die Berufung wird lediglich zu einem kleinen Teil gutgeheissen, indem der Klägerin und Berufungsbeklagten statt insgesamt Fr. 58'149.00 immerhin noch Fr. 54'749.00, entsprechend 94% des eingeklagten Betrages, zugesprochen werden. Die Berufungsbeklagte musste klagen, um zu Schadenersatz zu gelangen, während die Berufungsklägerin Berufung einreichen musste, um eine Reduktion desselben zu erwirken. Bei diesem Ausgang tragen die Klägerin bzw. Berufungsbeklagte 6% und der Beklagte bzw. Berufungskläger 94% der Kosten der Verfahren vor Bezirks- und Kantonsgericht.

**3.1** Die Gerichtskosten setzen sich zusammen aus Pauschalen, insbesondere für den Entscheid (Entscheidunggebühren), sowie aus bestimmten bei Gericht angefallenen Kosten (Art. 95 Abs. 2 ZPO; ‚Auslagen‘ nach der Terminologie von Art. 7 ff. GTar). Die Gerichtsgebühr wird aufgrund des Streitwerts, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 GTar). Sie bewegt sich zwischen einem Minimum und einem Maximum und wird unter Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips festgesetzt (Art. 13 Abs. 2 GTar); besondere Umstände können eine Verdoppelung der Ansätze oder eine verhältnismässige Kürzung der Gebühr rechtfertigen, Letzteres namentlich wenn bloss eine Teilfrage entschieden wird (Art. 13 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 1 GTar).

Bei einem Streitwert von Fr. 58'149.00 bewegt sich die Gerichtsgebühr in einem ordentlichen Rahmen von Fr. 2'700.00 bis Fr. 9'600.00 (Art. 16 Abs. 1 und 3 GTar). Für das Berufungsverfahren gelten die gleichen Ansätze; dabei kann ein Reduktions-Koeffizient von höchstens 60% berücksichtigt werden (Art. 19 GTar).

Das Bezirksgericht hat seine Gebühr mit Fr. 5'400.00, wovon Fr. 5'000.00 für das Hauptverfahren, im gesetzlichen Rahmen festgesetzt, was denn auch von keiner Seite beanstandet wurde, weshalb das Kantonsgericht hier keine Änderung vornimmt. Ausgangsgemäss entfallen davon Fr. 324.00 auf die erstinstanzliche Klägerin und Fr. 5'076.00 auf den erstinstanzlichen Beklagten. Nach Verrechnung mit den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen, erstattet der Beklagte der Klägerin dafür Fr. 4'776.00.

Im Berufungsverfahren waren Fragen prozessualer wie auch sachverhaltsmässiger und materiell-rechtlicher Natur von mittlerer Schwierigkeit zu prüfen. Es wurde ein einziger Schriftenwechsel ohne mündliche Verhandlung angeordnet, wobei der Berufungskläger im Rahmen des ihm zustehenden rechtlichen Gehörs eine kurze Replik einreichte. Der Berufungskläger legte seinen Standpunkt und seine Einwände gegen das erstinstanzliche Urteil umfassend dar. Die Berufungsbeklagte hat dazu einlässlich Stellung genommen. Das Dossier war insgesamt nicht umfangreich. Deshalb ist unter Berücksichtigung

der vorstehend angeführten Kriterien eine Gerichtsgebühr im unteren bis mittleren Bereich von Fr. 4'000.00 angemessen. Diese verteilt sich mit Rücksicht auf den Verfahrensausgang mit Fr. 3'760.00 auf den Berufungskläger und mit Fr. 240.00 auf die Berufungsbeklagte. Nach Verrechnung mit dem vom Berufungskläger geleisteten Kostenvorschuss in Höhe der Gerichtskosten sind diesem von der Berufungsbeklagten Fr. 240.00 zu vergüten.

**3.2** Die Parteientschädigung umfasst den Ersatz notwendiger Auslagen, die Kosten der berufsmässigen Vertretung und, wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist, in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. a, b und c ZPO). Das Honorar des Rechtsbeistands richtet sich in der Regel nach dem Streitwert (Art. 27 Abs. 2 und 28 Abs. 1 GTar).

Laut Art. 32 Abs. 1 und 3 GTar beläuft sich das ordentliche Honorar beim gegebenen Streitwert auf Fr. 6'800.00 bis Fr. 9'200.00 resp. mit einem Reduktions-Koeffizienten von 60% für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht (Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar) auf im Prinzip minimal Fr. 2'720.00 und maximal Fr. 3'680.00, in welchen Honoraransätzen die Mehrwertsteuer inbegriffen ist (Art. 27 Abs. 5 GTar). Bei ausserordentlicher Arbeit darf ein höheres Honorar zugesprochen werden (Art. 29 Abs. 1 GTar). Besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Streitwert und Prozessinteresse oder zwischen der Entschädigung gemäss Tarif und der effektiven Arbeit des Rechtsbeistands, darf das erwähnte Minimum des Honorars unterschritten werden (Art. 29 Abs. 2 GTar; vgl. auch Art. 29 Abs. 3 GTar). Innerhalb des vorgegebenen Rahmens bemisst das Gericht das Honorar mit Rücksicht auf die Natur und Bedeutung des Falles, dessen Schwierigkeit und Umfang sowie der vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandten Zeit und der finanziellen Situation der Partei (Art. 27 Abs. 1 GTar).

Das Bezirksgericht hat die volle Parteientschädigung inkl. Auslagenersatz für das erstinstanzliche Verfahren mit ausführlicher Begründung auf total Fr. 8'200.00 festgesetzt. Das entsprechende Honorar bewegt sich im mittleren gesetzlichen Rahmen und wurde in der Berufung nicht beanstandet. Das Kantonsgericht übernimmt daher diesen Ansatz, wobei die erstinstanzliche Klägerin dem dortigen Beklagten mit Rücksicht auf den Prozessausgang Fr. 492.00 und der Beklagte der Klägerin Fr. 7'708.00 schuldet.

Im Rechtsmittelverfahren beschränkte sich der Aufwand des Berufungsbeklagten vornehmlich auf die Begründung der Berufung verbunden mit einer kurzen Replik und jener der Berufungsbeklagten auf ihre einlässliche Beantwortung der Berufung. Die Streit-

punkte und die Rechtsfragen waren dabei die gleichen wie vor erster Instanz. Ausserdem werden die Rechtsvertreter den Parteien das vorliegende Urteil noch gebührend zur Kenntnis bringen müssen. In Anwendung der oben genannten Kriterien, insbesondere mit Rücksicht auf die Schwierigkeit des Falls und den Arbeitsumfang, ist es gerechtfertigt, die volle Entschädigung auf Fr. 3'400.00 festzusetzen. Infolge des Prozessausgangs beträgt der diesbezügliche Anspruch des Berufungsklägers gegenüber der Berufungsbeklagten Fr. 204.00 bzw. jener der Letzteren gegenüber dem Ersten Fr. 3'196.00 (Honorar mitsamt Auslagen und inkl. MWST).

### **Das Kantonsgericht erkennt**

– in mehrheitlicher Gutheissung der Klage und teilweiser Gutheissung der Berufung –

1. X \_\_\_\_\_ bezahlt der Y \_\_\_\_\_ SA:
  - a) den Betrag von Fr. 30'000.00 nebst Zins zu 5% seit dem 1. März 2010;
  - b) den Betrag von Fr. 19'554.00 nebst Zins zu 5% seit dem 24. März 2014;
  - c) den Betrag von Fr. 5'195.00 nebst Zins zu 5% seit dem 31. Dezember 2014.
2. Die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens von Fr. 5'400.00 (Hauptverfahren Fr. 5'000.00, Zwischenverfahren Fr. 400.00) werden zu 6% mit Fr. 324.00 der Klägerin Y \_\_\_\_\_ SA und zu 94% mit Fr. 5'076.00 dem Beklagten X \_\_\_\_\_ auferlegt. Nach Verrechnung mit den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen in derselben Höhe (Klägerin Fr. 5'100.00, Beklagter Fr. 300.00) erstattet der Beklagte der Klägerin hierfür Fr. 4'776.00.
3. Die Klägerin Y \_\_\_\_\_ SA bezahlt dem Beklagten im erstinstanzlichen Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 492.00 und der Beklagte X \_\_\_\_\_ der Klägerin eine solche von Fr. 7'708.00.
4. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens, bestimmt auf Fr. 4'000.00, werden zu 94% mit Fr. 3'760.00 X \_\_\_\_\_ und zu 6% mit Fr. 240.00 der Y \_\_\_\_\_ SA auferlegt. Nach Verrechnung mit dem vom Berufungskläger geleisteten Kostenvorschuss vergütet die Berufungsbeklagte diesem Fr. 240.00.

5. Der Berufungskläger X \_\_\_\_\_ bezahlt der Berufungsbeklagten im Rechtsmittelverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'196.00 und die Berufungsbeklagte Y \_\_\_\_\_ SA bezahlt dem Berufungskläger eine solche von Fr. 204.00.

Sitten, 21. Februar 2023