C1 13 250

URTEIL VOM 24. MÄRZ 2014

KANTONSGERICHT WALLIS

I. ZIVILRECHTLICHE ABTEILUNG

Besetzung: Kantonsrichter Hermann Murmann, Präsident; Dr. Lionel Seeberger und Ersatzrichter Dr. Thierry Schnyder; Dr. Adrian Walpen, Gerichtsschreiber

in Sachen

X_____ **SA**, Beklagte und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt A_____

gegen

Y_____ und **Z**_____, Kläger und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt B_____

(Rückgabe einer hinterlegten Geldsumme)

Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts C_____
vom 9. September 2013

Verfahren

A. Die Ehegatten Y_____ und Z_____ reichten am 28. Juni 2011 eine Klage gegen die X_____ SA mit folgenden Anträgen ein:

1. La présente demande est admise.
2. X_____ SA est condamné à payer une somme de Frs. 30'000.-- à Monsieur Y_____ et Madame Z_____ avec intérêts dès le 10 septembre 2010.
3. X_____ SA est condamnée aux frais de procédure et de jugement ainsi qu'aux dépens.

Die Kläger führten im Wesentlichen aus, sie hätten von der Beklagten eine Liegenschaft in D_____ kaufen wollen und dazu Fr. 30'000.-- als Anzahlung auf ein notarielles Treuhandkonto überwiesen. Der Kauf sei nicht zustande gekommen und eine allenfalls vereinbarte Konventionalstrafe bei Vertragsrücktritt ungültig. Die Fr. 30'000.-- seien demnach den Klägern zurückzuerstatten.

Die Beklagte antwortete am 7. Oktober 2011 und verlangte:

1. Die Hauptklage der Ehegatten Y_____ und Z_____ wird abgewiesen.
2. Die Ehegatten Y_____ und Z_____ bezahlen unter solidarischer Haftung der X_____ SA den Betrag von Fr. 30'000.-- plus Zins zu 5% ab dem 1. Juli 2010.
3. Der Notar E_____ in C_____ wird angewiesen, den auf seinem Kundengelder-Konto von den Ehegatten Y_____ und Z_____ hinterlegten Betrag von Fr. 30'000.-- auf das Konto der X_____ SA zu überweisen.
4. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zulasten der Kläger, welche der X_____ SA einen angemessenen Betrag als Parteientschädigung zu bezahlen haben.

Die Beklagte vertrat den Standpunkt, der von den Klägern überwiesene Betrag von Fr. 30'000.-- sei Haftgeld. Die Kaufinteressenten hätten von sich aus und überraschend die Vertragsverhandlungen abgebrochen. Das Haftgeld sei mithin ihr zuzusprechen.

B. Das Bezirksgericht C_____ instruierte den Fall. Es befragte den Notaren E_____ am 15. November 2012 schriftlich (S. 225 und S. 229 ff.) und edierte am 15. November 2012 ein Dossier bei der Dienststelle der Grundbuchämter und Geomatik. Der Richter vernahm am 9. April 2013 diverse Zeugen und Parteien ein. Die Beteiligten verzichteten in der Folge auf Plädoyers und hinterlegten stattdessen am 14. und 19. August 2012 Schlussdenkschriften. Sie hielten an ihren jeweiligen Standpunkten fest und stellten folgende Schlussbegehren:

Kläger:

1. La présente demande est admise.
2. La demande reconventionnelle de X_____ SA est rejetée.

3. X_____ SA est condamnée à payer une somme de Frs. 30'000.-- à Monsieur Y_____ et Madame Z_____ avec intérêts dès le 10 septembre 2010, respectivement à retirer la somme de Frs. 30'000.-- consignée auprès du compte de consignation de Me E_____.
4. X_____ SA est condamnée aux frais de procédure et de jugement ainsi qu'à une juste indemnité à titre de dépens en faveur de Monsieur Y_____ et Madame Z_____.

Beklagte:

1. Die Hauptklage der Ehegatten Y_____ und Z_____ wird abgewiesen.
2. Die Ehegatten Y_____ und Z_____ bezahlen unter solidarischer Haftung der X_____ SA den Betrag von Fr. 30'000.-- plus Zins zu 5% ab dem 1. Juli 2010.
3. Der Notar E_____ in C_____ wird angewiesen, den auf seinem Kundengelder-Konto von den Ehegatten Y_____ und Z_____ hinterlegten Betrag von Fr. 30'000.-- auf das Konto der X_____ SA zu überweisen.
4. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zulasten der Ehegatten Y_____ und Z_____, welche der X_____ SA einen angemessenen Betrag als Parteientschädigung zu bezahlen haben.

C. Das Bezirksgericht C_____ fällte am 9. September 2013 nachstehendes Urteil:

1. Die Klage wird gutgeheissen und Notar E_____ wird angewiesen, Fr. 30'000.-- nach Rechtskraft des vorliegenden Urteils an die Kläger zu überweisen. Vorbehalten bleiben die Ansprüche des Notars aufgrund seiner notariellen Tätigkeit.
2. Die X_____ SA bezahlt den Klägern auf den Betrag von Fr. 30'000.-- 5% Zins ab dem 13. September 2010.
3. Die Widerklage wird abgewiesen.
4. Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 4'000.-- werden der Beklagten auferlegt. Nach Verrechnung mit den von den Parteien geleisteten Vorschüssen sind den Klägern aus der Gerichtskasse Fr. 3'400.-- zurückzuerstatten.
5. Die Beklagte bezahlt den Klägern:
   a) eine Parteientschädigung von Fr. 5'200.-- sowie
   b) Fr. 300.-- für geleistete Kostenvorschüsse.

D. Die X_____ SA reichte gegen dieses Urteil am 8. Oktober 2013 beim Kantonsgericht Wallis Berufung mit folgenden Anträgen ein:

1. Die Berufung wird gutgeheissen.
2. Die Ehegatten Y_____ und Z_____ bezahlen unter solidarischer Haftung der X_____ SA den Betrag von Fr. 30'000.-- plus Zins zu 5% ab dem 1. Juli 2010.
3. Der Notar E_____ in C_____ wird angewiesen, den auf seinem Kundengelder-Konto von den Ehegatten Y_____ und Z_____ hinterlegten Betrag von Fr. 30'000.-- auf das Konto der X_____ SA zu überweisen.
4. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid bezahlen die Ehegatten Y_____ und Z_____ unter solidarischer Haftung.

5. Der X_____ SA wird zulasten der Ehegatten Y_____ und Z_____ eine angemessene Parteientschädigung nach GTar unter solidarische Haftung zugesprochen.

Y_____ und Z_____ antworteten am 12. Dezember 2013. Sie verlangten die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung des Rechtsmittels.

Sachverhalt und Erwägungen

1.

1.1 Die Käufer haben Wohnsitz in F_____. Die internationale Zuständigkeit und das anwendbare Recht sind in der Berufung korrekterweise nicht in Frage gestellt worden (vgl. Art. 2 LugÜ; Art. 112 IPRG; Art. 119 IPRG).

Das Kantonsgericht beurteilt als Rechtsmittelinstanz Berufungen, die im neunten Titel des zweiten Teils der ZPO vorgesehen sind (Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO).

1.2

1.2.1 Erstinstanzliche Endentscheide sind mit Berufung anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Der angefochtene Entscheid des Bezirksgerichts C_____ vom 9. September 2013 ist ein erstinstanzlicher Endentscheid.

1.2.2 Die Berufung ans Kantonsgericht ist in vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.-- beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der Streitwert wird durch die Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Rechtsbegehren vor erster Instanz unter Berücksichtigung von Anerkennungen und Rückzügen einzelner Anträge sind zu beachten (Spühler, Basler Kommentar, 2. A., N. 8 zu Art. 308 ZPO; Blickenstorfer, in: Brunner/Gasser/Schwander, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, Zürich/St. Gallen 2011, N. 24 zu Art. 308 ZGB; Mathys, in: Baker & McKenzie [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Bern 2010, N. 33 zu Art. 308 ZPO). Die Berufungsklägerin hat in den Schlussbegehren vor erster Instanz Fr. 30'000.-- gefordert, was von den Berufungsbeklagten vollumfänglich bestritten worden ist, womit der Streitwert Fr. 30'000.-- beträgt. Die Berufung ist bei diesem Streitwert zulässig.

1.2.3 Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Berufung ist fristgerecht eingereicht worden.

1.3 Die unrichtige Rechtsanwendung - des gesamten kantonalen und eidgenössischen Rechts (Gehri, in: Gehri/Kramer, ZPO Kommentar, Zürich 2012, N. 1 zu Art. 310 ZPO) - und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts - durch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid - können in der Berufung geltend gemacht werden (Art. 310 lit. a und

b ZPO). Letztere ist entsprechend zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO in fine). Das Rechtsmittel hemmt die Rechtskraft und Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids im Umfang der Anträge (Art. 315 Abs. 1 ZPO; vgl. auch Art. 58 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie (a.) ohne Verzug vorgebracht werden; und (b.) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten.

Die Berufungsklägerin rügt in verschiedener Hinsicht eine falsche und unvollständige Sachverhaltsfeststellung sowie eine falsche Rechtsanwendung. Das Kantonsgericht behandelt diese in den nachfolgenden E. 3 ff.

1.4 Die Rechtsmittelinstanz kann nach Art. 318 ZPO (a.) den angefochtenen Entscheid bestätigen, (b.) neu entscheiden oder (c.) die Sache an die untere Instanz zurückweisen, wenn (1.) ein wesentlicher Teil der Klage nicht beurteilt worden ist oder (2.) der Sachverhalt in wesentlichen Teilen zu vervollständigen ist. Die Rechtsmittelinstanz hat jedoch regelmässig entweder die Berufung abzuweisen und den angefochtenen Entscheid inhaltlich zu bestätigen oder die Berufung ganz oder teilweise gutzuheissen und diesfalls selbst zu entscheiden. Die Aufhebung des angefochtenen Entscheids mit Rückweisung an die erste Instanz zur Neubeurteilung bildet die Ausnahme (Sterchi, Berner Kommentar, N. 3 ff. zu Art. 318 ZGB; Volkart, in: Brunner/Gasser/Schwander, a.a.O., N. 3 ff. zu Art. 318 ZPO).

2. Die X_____ SA hat ihren Sitz in G_____ und wird durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsrat H_____ vertreten. Sie beauftragte das Unternehmen I_____ SA in J_____ mit der Vermittlung und dem Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen im zu errichtenden Mehrfamilienhaus „K_____“, Grundparzelle Nr. xxx, Plan Nr. xxx, gelegen auf Gebiet der Gemeinde D_____ (anerkannte TB 38).

Die verheirateten F_____ Staatsangehörigen Y_____, geb. am xxx 1968 und Z_____, geb. am xxx 1970 interessierten sich für den Kauf eines Appartements in D_____ (anerkannte TB 34). Sie kamen durch die I_____ SA in Kontakt mit H_____ und verhandelten den Kauf des StWE-Anteils Nrn. xxx/13 (3 ½-Zimmerwohnung plus Keller).

Die Parteien beauftragten Notar E_____ mit der Ausarbeitung des Kaufvertragsentwurfs (anerkannte TB 57). Sie unterzeichneten am 1. März 2010 bei der Urkundsperson eine in deren Kanzlei aufgesetzte (S. 231) Erklärung. Die Kaufsinteressenten überwiesen gestützt darauf am 5. März 2010 Fr. 30‘000.-- auf das Treuhandkonto des Notars (anerkannte TB 13). Dieser bereitete den Kaufvertragsentwurf für die 3 ½-Zimmerwohnung und den Keller vor (anerkannte TB 5). Der im später verfassten Kaufvertragsentwurf zusätzlich enthaltene Miteigentumsanteil von je 1/46 am StWE-Anteil Nr. xxx (Nutzungsrecht an einem Autoabstellplatz) bildete nicht Bestandteil des der Bewilligungsbehörde übermittelten Erstentwurfs. Der Kaufpreis betrug insgesamt Fr. 526‘000.-- (anerkannte TB 8 und 80) und war zahlbar bei Übergabe der Wohnung an die Käufer, welche auf spätestens den 01. September 2010 vorgesehen war (anerkannte TB 80). Die Wohnung sollte gemäss Plänen des Stockwerkeigentumsbegrün-

dungsvertrags vom 20. September 2007 und dem von der Berufungsklägerin übergebenen Baubeschrieb erstellt werden (anerkannte TB 45). Das Ehepaar erhielt einen Vertragsentwurf und kannte die Vertragsbedingungen (anerkannte TB 92 f.). Die Liegenschaftshändlerin verschaffte ihm ferner einen übersetzten Baubeschrieb (anerkannte TB 46).

Die Urkundsperson sollte gleichzeitig die erforderliche Bewilligung gemäss Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) einholen (anerkannte TB 6 und 7). Sie deponierte dazu am 17. März 2010 bei der zuständigen Dienststelle für Grundbuchämter und Geomatik ein Gesuch zum Erhalt eines Kontingents (S. 229; vgl. ediertes Dossier). Es enthielt u.a. Ehren- und Absichtserklärungen der beiden Kaufsinteressenten sowie einen Vertragsentwurf (anerkannte TB 59 ff.; S. 229), der später mit dem oben erwähnten Autoeinstellplatz als zusätzlicher Kaufgegenstand ergänzt worden ist. Der beauftragte Notar erklärte den Berufungsbeklagten das Verfahren im Zusammenhang mit der Kontingentszuteilung und dass vor Zusicherung des Kontingentes durch die zuständige Behörde keine öffentlich beurkundeten Verträge wie Kaufverträge, Vorverträge, Pfandrechtsverträge zur Sicherung des Grundstückerwerbs unterschrieben oder abgeschlossen werden dürfen (S. 229 f.).

Die Ehegatten besuchten während des Bewilligungsverfahrens mehrfach die Baustelle in D_____. Sie wurden dabei wiederholt vom F_____ Staatsangehörigen und Rechtskonsulenten L_____ begleitet, der ihnen juristischen Rat erteilen sollte. Auch H_____ war mehrere Male mitanwesend. Die Kaufsinteressenten verlangten Abänderungen im Innenausbau der Wohnung (anerkannte TB 49), welche Mehrkosten verursachten. Sie wollten im Gegenzug in Eigenregie die Küche aus F_____ importieren, was der Verkäuferin Minderkosten von Fr. 15'000.-- bewirkt hätte. Letztere hätten mit den Mehrkosten verrechnet werden sollen (anerkannte TB 51 ff.).

Die Dienststelle garantierte den Parteien am 29. Juni 2010 das Kontingent für den Erwerb der Wohnung (anerkannte TB 9) mit der Bedingung, der öffentlich beurkundete Kaufvertrag müsse bis zum 30. Juli 2010 bei ihr hinterlegt werden (anerkannte TB 11 und TB 63 ff.). Der Notar teilte den Kaufinteressenten umgehend den Erhalt der Bewilligung mit.

Die Berufungsbeklagten weigerten sich Ende Juli, den Kaufvertrag abzuschliessen (anerkannte TB 68). Das Ehepaar forderte am 10. September 2010 von der Berufungsklägerin schriftlich, die Urkundsperson anzuweisen, den im Voraus bezahlten Betrag nach Abzug der Notarskosten zurückzuüberweisen (S. 56 f.), wovon sie auch gleichentags Notar E_____ unterrichteten (S. 54 f.). Die Parteien vermochten sich betreffend Rückzahlung nicht zu einigen, weshalb die Fr. 30‘000.-- weiterhin beim Notaren verblieben und derzeit noch dort hinterlegt sind (vgl. das Summarverfahren Z2 10 108 vor Bezirksgericht C_____).

3.

3.1 Die Beteiligten haben am 1. März 2010 nachfolgende „Erklärung“ abgeschlossen:

Dichiarazione

I signori Y_____ e Z_____, à F_____, dichiarano di pagare la somma die franchi svizzeri 30‘000.-- sul conto clienti del notaio E_____, à C_____ su conto presso la M_____ AG (IBAN xxx) come acconto sul prezzo d’acquisto relativo al PPP xxx/13 à D_____.

Se l’autorità del cantone Valese non concede il permesso del acquistò, il notaio e obbligato di pagare indietro la somma di franchii svizzeri 30'000.-- agli signori Y_____ e Z_____.

Nel caso che l’autorizzazione sarà concesso e i signori Y_____ e Z_____ nonostante si ritirano del contratto di compravendita, la somma di franchi svizzeri 30'000.-- verrà pagato alla dita X_____ SA, à G_____, come indennità.

C_____, il 1 marzo 2010

[Unterschrift der Parteien]

Die Vorinstanz hat in E. 3.1 ihres Urteils dargelegt, wie die richterliche Vertragsauslegung zu erfolgen hat. Darauf kann verwiesen werde. Zudem hat die Berufungsklägerin in ihrer Berufung nunmehr ausdrücklich erklärt, dass der Wortlaut der Dichiarazione unbestritten sei (S. 357). Somit steht fest, dass die Berufungsbeklagten in Artikel 1 erklärten, die Summe von Fr. 30'000.-- als Anzahlung auf den Kaufpreis bezüglich des StWE-Anteiles Nr. xxx/ 13 in D_____ zu bezahlen.

Die Parteien waren und sind sich bezüglich des Absatzes 3 dieser Erklärung einig, dass der Betrag von Fr. 30'000.-- der X_____ AG verfallen sollte, falls die Eheleute Y_____ und Z_____ nach Erhalt der Kontingentszuteilung den Kaufvertrag nicht abschliessen würden.

Während die Berufungsklägerin ausführt, sie sei all ihren Verpflichtungen nachgekommen und die Berufungsbeklagten verstiessen gegen Treu und Glauben, als sie sich weigerten im Nachhinein den Vertrag zu unterzeichnen, erklären Letztere, die Überbauung hätte grosse Verspätungen aufgewiesen und die Berufungsklägerin sei ihnen eine Antwort bezüglich der Fertigstellungsarbeiten, der genauen Umschreibung der allgemeinen Teile des Stockwerkeigentums und das Datum des Besitzesantrittes schuldig geblieben. Die Ausgestaltung der allgemeinen Teile sei für sie wegen der anfallenden Nebenkosten wichtig gewesen. Im Zeitpunkt der vorgesehen Vertragsunterzeichnung sei keine einzige Wohnung fertig erstellt gewesen und sie hätten nicht in eine „ewige“ Baustelle einziehen wollen. Sie seien daher nicht dafür verantwortlich, dass es nicht zum Vertragsabschluss gekommen sei. Dies hätte einzig und allein die Berufungsklägerin zu verantworten. Zudem sei die unterzeichnete „Erklärung“ nicht öffentlich beurkundet worden und somit nichtig. Die Berufungsklägerin bestreitet den Rückstand in der Fertigstellung der Baute und dass den Berufungsbeklagten nicht alle

gewünschten Dokumente ausgehändigt wurden. Bezüglich der Nichtigkeit der „Dichiarazione“ führt sie an, dass die Berufungsbeklagte darum wusste, dass keine öffentlich beurkundeten Verträge vor der Kontingentszuteilung zwischen den Parteien abgeschlossen werden dürfen, wie dies der Notar E_____ unter Hinweis auf das kantonale Reglement über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland den Berufungsbeklagten auch ausdrücklich erklärt habe. Aufgrund dieser Bestimmungen hätte die „Dichiarazione“ eben nicht öffentlich beurkundet werden müssen.

3.2 Ziel der „Dichiarazione“ war eine gegenseitige Absicherung. Dies hat denn auch der mit den Vorbereitungsarbeiten beauftragte Notar E_____ so bestätigt und entsprechend ausgesagt (S. 231). Mithin hätten zum einen die Berufungsbeklagen beim Abschluss des Vertrages bereits eine Anzahlung geleistet gehabt und zum anderen wäre das Geld der Berufungsklägerin verfallen, wenn sich die Berufungsbeklagten nach Erhalt der Kontingentszuteilung geweigert hätten, den Kaufvertrag zu unterzeichen.

Die Berufungsbeklagten haben gestützt auf diese "Dichiarazione" Fr. 30'000.-- zur Sicherung eines erst verabredeten künftigen Vertragsschlusses bezahlt. Sie haben mithin ein Handgeld zur Sicherung eines künftigen Vertragsschlusses abgeliefert. Die Vorinstanz hat die Vereinbarung vom 1. März 2010 zu Recht als "arrha pacto imperfecto data" oder "Haftgeldvertrag" qualifiziert (vgl. Bundesgerichtsurteil 4C.271/2003 vom 17. Februar 2004 E. 2.2; Favre, Le transfert conventionnel de contrat, S. 413; Gauch/Schluep/Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht, AT, 9. A. Zürich 2008, N. 3863).

4. Es stellt sich nun die Frage, ob diese "Dichiarazione" öffentlich hätte beurkundet werden müssen, wie dies die Vorinstanz festgehalten und von der Berufungsklägerin kritisiert wird.

4.1 Die Vorinstanz geht davon aus, dass die Parteien bei Unterzeichnung der Erklärung einen mündlichen Vorvertrag im Sinne von Art. 216 Abs. 2 OR abgeschlossen haben. Dem ist nicht so.

„Die Vorbereitung und Durchführung des Vertragsabschlusses durch eine rechtskundige, neutrale Person im Rahmen eines Verfahrens, das mehrfach Gelegenheit bietet, Unklarheiten zu beseitigen und (vorläufige) Willensbildungen nochmals zu überdenken, ermöglichen die notwendige gedankliche Auseinandersetzung der Parteien mit dem beabsichtigten Rechtsgeschäft. Sie gewährleisten einen möglichst aufgeklärten Entscheid der Vertragsparteien darüber, ob sie den beurkundungsbedürftigen Vertrag abschliessen wollen oder nicht“ (Arnet, Form folgt Funktion, in: ZBJV 2013 S. 403 f.).

Selbst wenn sich die Parteien nach den diversen Verhandlungen alsdann in allen wesentlichen Punkten einig sind, haben sie noch keinen Vertrag miteinander abgeschlossen, auch nicht einen mündlichen, wenn das Rechtsgeschäft formbedürftig abgeschlossen werden muss. Der Abschluss des Vertrages erfolgt erst mit der Unterzeichnung des formbedürftigen Rechtsgeschäfts, mithin bei einem Kauf von Immobilien, bei der Unterzeichnung des öffentlich beurkundeten Vertrages vor und mit dem

Notar. Eine vor Beobachtung der gesetzlichen Form bestehende Bindung widerspräche dem Zweck der Formvorschrift (Bundesgerichtsurteil 4C.271/2003 vom 17. Februar 2004 E. 2.2; Escher/Von Tuhr, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Band II [mit Supplement], 3. A., Zürich 1984, S. 288 f.; Gauch/Schluep/Emmenegger, a.a.O., N. 3863).

4.2 Die Parteien haben nun aber vorliegend in einfacher Schriftlichkeit eine als „Dichiarazione“ bezeichnete Vereinbarung unterzeichnet. Die darin abgemachte Leistung sollte „der Sicherung des erst für die Zukunft versprochenen Abschlusses eines bestimmten Vertrages dienen. Diese als "arrha pacto imperfecto data" bezeichnete Leistung stellt im eigentlichen Sinn ein "Haftgeld" dar, deren Hingabe beruht ihrerseits auf einem Vertrag, der sich im Hinblick auf den erst zu schliessenden Vertrag als Vorvertrag darstellt“ (Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. A., § 29/III S. 519). „Wird der Vorvertrag erfüllt und der Hauptvertrag somit abgeschlossen, fällt der Sicherungszweck dahin. Mit Recht wird daher in der Lehre vermutet, im Fall des Abschlusses des Hauptvertrages sei das Handgeld zurückzuerstatten oder an die geschuldete Leistung anzurechnen. Kommt der Hauptvertrag dagegen nicht zustande, weil der Vorvertragsschuldner sich weigert, verfällt das Haftgeld im Sinne einer wohl exklusiven Konventionalstrafe. Unzulässig ist diese Verfallsabrede beim formfrei abgeschlossenen Vorvertrag, wenn der Hauptvertrag von Gesetzes wegen formbedürftig ist“ (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band II, 8. A. Zürich/Basel/Genf 2003, Rz 4081). Eine vor Beobachtung der gesetzlichen Form bestehende Bindung widerspräche dem Zweck der Formvorschrift. Die Parteien können demnach, sofern eine Vertragsform gesetzlich vorgeschrieben ist, nicht formfrei verabreden, eine Anzahlung solle verfallen, wenn der Anzahlende den Vertrag nicht schliesst (Escher/Von Tuhr, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Band II [mit Supplement], 3. A., Zürich 1984, S. 288 f.). Unterliegt der Vertrag (Hauptvertrag) einem gesetzlichen Formerfordernis, so gilt dieses auch für eine Haft- oder Reugeldabrede. Dasselbe gilt bei einem formbedürftigen Vorvertrag mit Bezug auf die „arrha pacto imperfecto data“ (Bundesgerichtsurteil 4C.399/2005 E. 4.4.3; Honsell, Kurzkommentar OR, Obligationenrecht Art. 1 - 529, Basel 2008, N. 8 zu Art. 158 OR).

4.3 Vorliegend haben die Parteien vereinbart, einen Kaufvertrag bezüglich des StWE-Anteiles Nr. xxx/13, gelegen auf dem Gebiete der Gemeinde D_____, abzuschliessen. Dabei handelt es sich beim abzuschliessenden Kaufvertrag um einen Vertrag, der ein Grundstück betrifft und somit zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung bedarf (Art. 216 Abs. 1 OR). Vorverträge bedürfen zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 Abs. 2 OR).

Mithin hätte die von den Parteien am 1. März 2010 abgeschlossene „Dichiarazione“ als Vortrag zum Hauptvertrag zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung bedurft.

5. Die Berufungsklägerin teilt diese Meinung nicht. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf Art. 14 Abs. 3 Reglement über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. Dezember 2012 (BewR) oder Art. 16 Abs. 3 altReglement über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. November 2007 (aBewR) mit folgendem Wortlaut:

> 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, dürfen nicht beurkundet oder abgeschlossen werden, bevor ein Kontingent zugesichert wurde.

Sie vertritt die Meinung, dass aufgrund dieses Artikels eine öffentliche Beurkundung nicht notwendig sei und die Vorinstanz, als sie festgestellt habe, die „Dichiarazione" hätte öffentlich beurkundet werden müssen, sich über das zitierte Reglement hinweg gesetzt habe, was rechtlich nicht haltbar sei. Sie ist daher der Überzeugung, da es aufgrund des oben zitierten Reglements nicht möglich sei, gewisse Verträge vor Erhalt der Zusicherung des Kontingents öffentlich zu beurkunden, sei dies in einfacher Schriftlichkeit zulässig. Dem ist keinesfalls so.

Sie verkennt nämlich dabei, dass das Bundesrecht ausdrücklich die Beurkundungspflicht der Kaufverträge, welche ein Grundstück zum Gegenstand haben, statuiert (Art. 216 OR). Das BewG bezweckt, den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland einzuschränken, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG). Entsprechende Rechtsgeschäfte über den Erwerb von Liegenschaften sind unwirksam, wenn keine entsprechende Bewilligung vorliegt (Art. 26 Abs. 1 BewG). Das Umgehen der Bewilligungspflicht ist strafbar (Art. 28 BewG). Das oben erwähnte Beurkundungsverbot stammt aus einem Ausführungsreglement des Walliser Staatsrats zum eidgenössischen BewG. Die kantonale Exekutive will damit den Abschluss von Verträgen, welche dem BewG unterliegen, einschränken. Sie kann damit jedoch keinesfalls gesetzliche Formvorschriften des eidgenössischen Rechts abändern. Die Berufungsklägerin kann demnach aus dem Verbot gemäss Art. 14 Abs. 3 BewR oder Art. 16 Abs. 3 aBewR nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Es bleibt somit dabei, dass der Hauptvertrag (Grundstückkaufvertrag) hätte öffentlich beurkundet werden müssen und somit auch der Vorvertrag. Die Vertragsparteien können demnach mit einer einfach schriftlichen Vereinbarung nicht verabreden, eine Anzahlung solle verfallen, wenn die Kaufinteressenten den Grundstückkaufvertrag nicht abschliessen. Die Vorinstanz hat mithin zu Recht festgehalten, die „Dichiarazione" vom 1. März 2010 hätte öffentlich beurkundet werden müssen und da dem nicht so sei, sei sie nichtig.

6. Die Berufungsklägerin stellt zu Recht nicht in Abrede, der formungültig vereinbarte Haftgeldkontrakt könne nicht in einen anderen, gültigen Vertrag konvertiert werden.

7. Die Berufung auf die Formungültigkeit eines Vertrages gilt als unstatthaft, wenn sie - etwa wegen widersprüchlichen Verhaltens - gegen Treu und Glauben verstösst und damit einen offenbaren Rechtsmissbrauch gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB darstellt. Das Gericht hat dies in Würdigung aller Umstände des konkreten Falles zu prüfen, wobei namentlich das Verhalten der Parteien bei und nach Abschluss des Vertrags zu würdigen ist. Der Richter hat auch zu berücksichtigen, ob der Schutzzweck einer Formvorschrift bezüglich der Partei verletzt worden ist, die sich auf den Formmangel beruft (BGE 138 III 123 E. 4.2).

7.1 Die Berufungsklägerin argumentiert, die Kaufinteressenten hätten die Dichiarazione in Kenntnis von deren Ungültigkeit unterzeichnet.

Das Gesuch zum Erhalt eines Kontingents enthält u.a. eine von den Kaufinteressenten unterzeichnete Absichtserklärung. Diese enthält das bereits oben erwähnte Verbot gemäss Art. 16 Abs. 3 aBewR (anerkannte TB 61). Die unterzeichnete Haftgeldvereinbarung wird in der dortigen beispielhaften Aufzählung nicht ausdrücklich erwähnt. Der Zusammenhang zwischen einem Haftgeldkontrakt und einem Vertrag, der "den Erwerb von Grundstücken im Sinne von Artikel 4 BewG als Ferienwohnungen an Personen im Ausland" betrifft, ist zumindest für juristische Laien nicht augenscheinlich.

Die Berufungsbeklagten haben sich vom Rechtskonsulenten L_____ beraten lassen. Es kann von einem F_____ Juristen jedoch nicht erwartet werden, er erkenne die formelle Mangelhaftigkeit eines in einer schweizerischen Notariatskanzlei nach eidgenössischem Recht redigierten, einfach schriftlich abgeschlossenen Vertrags.

Der Notar bestätigt ferner, er habe die Parteien über das Verfahren der Kontingentszuteilung und die Ehegatten Colombo über die Tatsache, dass vor der Zusicherung des Kontingents durch die zuständige Behörde keine öffentlich beurkundeten Verträge wie Kaufverträge, Vorverträge, Pfandrechtsverträge zur Sicherung des Grundstückerwerbs usw. unterschrieben oder abgeschlossen werden dürfen, orientiert (S. 229 f.). Er bestätigt auch, die "Dichiarazione" sei in seiner Kanzlei vorbereitet worden und den Parteien in seiner Anwesenheit zur Unterzeichnung vorgelegt worden (S. 231). Es ist hingegen nirgends davon die Rede, die Urkundsperson habe den Parteien erklärt, die "Dichiarazione" könnte unzulässig oder formell problematisch sein. Das Verhalten des Notars erzeugte bei juristischen Laien vielmehr zusätzliches Vertrauen in die Gültigkeit der unterzeichneten Urkunde.

Die Unterzeichnung der "Dichiarazione" wäre zwecklos, wenn alle Beteiligten bereits zu diesem Zeitpunkt deren Nichtigkeit gekannt hätten.

Die Auffassung der Berufungsklägerin, die Berufungsbeklagten hätten die Unzulässigkeit der „Dichiarazione“ gekannt resp. erkennen müssen, ist gemäss obigen Ausführungen nicht nachgewiesen. Die Vorinstanz hat daher zu Recht angenommen, die Kaufinteressenten hätten die Illegalität der "Dichiarazione" zum Zeitpunkt deren Unterzeichnung nicht erkannt.

7.2.

7.2.1 Die Berufungsbeklagten haben am 1. März 2010 vor dem Notar die Haftungserklärung unterzeichnet und zeitnah (5. März) Fr. 30‘000.-- auf dessen Treuhandkonto überwiesen. Sie sind wiederholt ins Wallis gereist, um den Baufortschritt der sie interessierenden Wohnung zu prüfen und Abänderungs- und Ausbauwünsche zu besprechen. Sie haben sich ferner in F_____ eine Küche ausgesucht und dem Verkäufer entsprechende Pläne übermittelt. Nachdem ihnen vom Notar mitgeteilt wurde, das Kontingent für den Kauf der Wohnung sei erteilt worden und der Vertrag müsse nun innert Monatfrist abgeschlossen werden, weigerten sie sich den Vertrag abzuschliessen. Als Gründe dafür gaben sie an, dass die Überbauung grosse Verspätung aufwies und

dass ihnen von seiten der Bauherrschaft keine Antworten auf die Fragen betreffend das Ende der Bautätigkeit, der genauen Umschreibung der allgemeinen Teile und des Besitzesantrittes erteilt worden waren. Diese Vorwürfe wurden durch das Beweisergebnis entkräftet. Vielmehr geht daraus hervor, dass die Berufungsbeklagten versuchten, die Zahlung des Kaufpreis hinauszuschieben und zwar 30 Tage nach Inbesitznahme der Wohnung und nachdem sie die „dichiarazione die conformità al venditore“ unterzeichnet haben. Damit war die Berufungsklägerin jedoch nicht einverstanden (Erklärung Notar E_____ S. 230).

Die Kaufinteressenten versuchten mithin, den Kaufvertrag in eine für sie bessere und annehmbare Weise zu ändern. Sie haben den Vertrag nicht unterzeichnet, als die Verkäuferin ihr diesbezügliches Anliegen nicht akzeptierte. Die Berufungsbeklagten wollten demnach einen erfolgreichen Verhandlungsabschluss, der aber schlussendlich daran scheiterte, dass die Verkäuferin der zusätzlichen Forderung der Berufungsbeklagten nach einer späteren Zahlung des Kaufpreises nicht nachkommen wollte. Des Risikos, dass Vertragsverhandlungen auch noch im letzten Moment und an Details scheitern können, war sich die im Immobiliengeschäft tätige Berufungsklägerin bewusst, insbesondere da es sich vorliegend um einen Immobilienkaufvertrag mit Ausländern handelte. Dieses Risiko ist sie eingegangen und sie muss nun auch die Konsequenzen ihrer Risikobereitschaft tragen. Die Berufungsbeklagten haben einen für sie noch günstigeren Kaufvertrag abschliessen wollen, dem die Berufungsklägerin nicht zustimmen konnte. Dieses Verhalten der Berufungsbeklagten ist nicht aussergewöhnlich und sie haben demnach die Verhandlungen nicht grundlos abgebrochen. Sie haben sich auch nicht widersprüchlich verhalten.

7.2.2 Der strukturierte, aufwändige Ablauf des Beurkundungsverfahrens soll die Parteien davor bewahren, sich in unbedachter Weise rechtsgeschäftlich zu binden (Arnet, a.a.O., S. 403). Dieser Übereilungsschutz gilt auch für den in casu öffentlich zu beurkundenden Haftgeldvertrag. Die ausländischen Kaufinteressenten haben einer im Immobilienhandel erfahrenen Person als Verkäuferin gegenübergestanden. Sie haben sich als einzige zur Leistung eines Haftgelds verpflichtet und die zugesagte Summe kurz nach Abschluss der Vereinbarung auf ein Treuhandkonto überwiesen. Die drohende, empfindliche Vertragsstrafe hat die Berufungsbeklagten zur späteren öffentlichen Beurkundung veranlassen sollen. Der für diesen Fall vom Gesetzgeber erwünschte Übereilungsschutz wäre durch die einfach schriftliche "arrha pacto imperfecto data" umgangen und der Schutzzweck der öffentlichen Beurkundung verletzt worden. Die Berufungsbeklagten sind in casu als schwächere, zu schützende Partei zu qualifizieren, welche sich auf den Schutzzweck der Beurkundungspflicht berufen darf, ohne Recht zu missbrauchen.

7.3 Die Berufungsbeklagten verstossen demnach nicht gegen Treu und Glauben, wenn sie sich nachträglich auf die Formungültigkeit des Haftgeldvertrags berufen.

8.

8.1 Die Berufungsklägerin führt im rechtlichen Teil ihrer Klageantwort aus, da sich die Berufungsbeklagten im Nachhinein geweigert hätten den Kaufvertrag zu unterzeich-

nen, hätten sie gegen Treu und Glauben verstossen und sie würden der Verkäuferschaft für den dadurch entstandenen Schaden haften, weshalb der Betrag von Fr. 30'000.-- der X_____ SA zustehen würde.

Ein Schadenersatzanspruch, auf welcher Grundlage auch immer, setzt stets einen Schaden voraus, der von demjenigen, der ihn beansprucht, behauptet und bewiesen werden muss.

Gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO haben die Parteien dem Gerichte die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen. Diese Tatsachenbehauptungen sind nach Art. 221 Abs. 1 lit. d ZPO in der Klage aufzuführen. Die klagende Partei trifft aber nicht nur diese Behauptungslast, sondern sie hat ihre Behauptungen auch zu substanziieren. Pauschale Behauptungen genügen nicht. Diese Sachvorbringen müssen umfassend, detailliert, in Einzeltatsachen gegliedert und klar dargelegt werden, damit die Gegenpartei Stellung nehmen und darüber Beweis abgenommen werden kann (Frei/Willisegger, Basler Kommentar ZPO, N. 15 zu Art. 221 ZPO; Leuenberger, Zürcher Kommentar, N. 43 zu Art. 221 ZPO). Die Tatsachen müssen in der Rechtsschrift selbst dargelegt bzw. behauptet werden.

Im vorliegenden Fall hat die Berufungsklägerin in den Rechtsschriften keine Tatsachenbehauptung aufgestellt, ihr sei ein Schaden entstanden, geschweige denn, dass sich dieser Schaden auf Fr. 30'000.-- beläuft und wie er sich zusammensetzt.

Sie hat einzig in Tatsachenbehauptung 50 behauptet, ihr seien Mehrkosten von insgesamt Fr. 15'801.-- (Fr. 2’000.-- + Fr. 1'560.-- + Fr. 8'441.-- + Fr. 3'800.--) entstanden, was die Berufungsbeklagten bestritten haben. Mehrkosten sind aber nur dann Schaden, wenn sie auch von einem späteren Käufer nicht bezahlt werden. Im Laufe des Verfahrens hat die Berufungsklägerin aber nie dargelegt, was mit der von den Berufungsbeklagten gewünschten Wohnung geschehen ist, ob sie noch immer in ihrem Eigentum ist oder ob sie trotz allem verkauft werden konnte. Es wurde auch nichts bezüglich eines allfälligen Verkaufspreises und eines damit verbundenen Verlustes behauptet, geschweige denn bewiesen. Die obgenannten Mehrkosten hätten zudem mit den Minderkosten einer durch die Berufungsbeklagten aus F_____ importierten Küche verrechnet werden sollen (anerkannte TB 53). Es fehlt im gesamten Verfahren jegliche Tatsachenbehauptung betreffend die in diese Wohnung schlussendlich eingebaute Küche und deren Preis.

8.2 Die Mehrkosten von Fr. 15'801.-- sind zudem auch nicht bewiesen. Entsprechend der allgemeinen Regel von Art. 8 ZGB hat die Berufungsklägerin dies nämlich zu beweisen. Die handschriftliche Aufstellung des Architekten (S.152), der diese im Auftrag der Berufungsklägerin erstellte und der nicht einmal die Bauführung innehatte (S. 272) und diese Arbeiten nicht überprüft hat, genügt nicht zum Nachweis eines Mehrwertes, resp. Schadens.

Dies gilt auch bei einer allfälligen Haftung aus culpa in contrahendo, wo es das negative Interesse zu ersetzen gilt (BGE 130 III 348 E. 1). Die Berufungsklägerin hätte, sofern ihr gestützt darauf ein Schadenersatz zugesprochen wird, Anspruch auf Ersatz

jenes Nachteils, der aus dem von der Gegenseite erweckten Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrages erwachsen ist. Sie wäre so zu stellen, wie wenn keine Vertragsverhandlungen stattgefunden hätten (Bundesgerichtsurteil 4C.320/2002 vom 3. Februar 2003 E. 4.2 und 4.3).

Diese Nachteile wurden - wie darlegt - weder behauptet noch bewiesen.

8.3 Die Haftung aus culpa in contrahendo beruht auf der Überlegung, potentielle Vertragspartner hätten sich während den Vertragsverhandlungen nach Treu und Glauben zu verhalten (BGE 125 III 86 E. 3c). Sie sollen gegenseitig auf die Richtigkeit, die Ernsthaftigkeit und die Vollständigkeit ihrer Erklärungen vertrauen dürfen (BGE 120 II 331 E. 5a). Ein Anspruch aus culpa in contrahendo kann auch dann bestehen, wenn kein Vertrag zustande kommt oder der Vertrag nichtig ist (BGE 77 II 137; Bundesgerichtsurteil 4C.364/1999 vom 24. Februar 2000 E. 2c/bb). Dies ist jedoch nur ausnahmsweise der Fall (Bundesgerichtsurteil 4C.56/2004 vom 16. Juni 2004 E. 2.3).

Das Vertragsverhandlungsverhältnis verpflichtet die Beteiligten nicht dazu, einen Vertrag abzuschliessen. Eine Partei, die sich zum Abbruch der Einigungsgespräche entschliesst, handelt demnach regelmässig nicht treuwidrig. Sie hat darüber grundsätzlich auch nicht Rechenschaft abzulegen. Eine Haftung aus culpa in contrahendo kommt in einem solchen Fall selbst dann nicht zum Zug, wenn die Parteien vorgängig zeitaufwändige Verhandlungen durchgeführt oder Investitionen im Vertrauen in den Vertragsabschluss getätigt haben. Jede Partei trägt grundsätzlich das Risiko für vergeblich aufgebrachte Zeit und nutzlosen Aufwand selbst. Eine Partei kann aber gegen Treu und Glauben verstossen, wenn sie ihren Verhandlungspartner nicht über ihren fehlenden Vertragsabschlusswillen aufklärt oder ihn im falschen Glauben lässt, es werde zum Vertragsschluss kommen (Bundesgerichtsurteil 4C.152/2001 vom 29. Oktober 2001 E. 3.a).

In derartiges treuwidriges Verhalten haben aber die Berufungsbeklagten, wie in E. 7.2.1 ausgeführt, nicht an den Tag gelegt, um ausnahmsweise eine Haftung aus culpa in contrahendo zu rechtfertigen. Letztlich scheiterten die Vertragsverhandlungen nämlich an einer Zahlungsvereinbarung, was bei Kaufverträgen immer wieder geschehen kann.

Die Berufung muss auch diesbezüglich abgewiesen werden. Es ist daher grundsätzlich festzuhalten, dass der im Nachgang zur Unterzeichnung der „Dichiaratione“ auf das Konto von Notar E_____ überwiesene Betrag von Fr. 30'000.-- den Berufungsbeklagten gehört.

9.

9.1 Parteien sind diejenigen, von welchen oder gegen welche Rechtsschutz unter ihrem eigenen Namen verlangt wird (Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. A., Zürich 1979, S. 112). Notar E_____ ist weder in der Klage noch in der Widerklage als Partei aufgeführt. Die Erstinstanz hat ihn trotzdem angewiesen, die Fr. 30'000.-- auf seinem Treuhandkonto an die Berufungsbeklagten zurückzuleisten. Seine Ansprüche

gegenüber den Parteien blieben vorbehalten. Es ist zu prüfen, ob eine solche Anweisung möglich ist.

Die Parteien haften dem Notar für dessen Gebühren solidarisch (Art. 55 Walliser Notariatsgesetz vom 15. Dezember 2004). Die Ehegatten haben am 10. September 2010 von der Berufungsklägerin verlangt Notar E_____ anzuhalten, Ihnen den Betrag von Fr. 30'000.-- abzüglich der angefallenen Notariatskosten zu überweisen (S. 56). Eine Kopie dieses Schreibens wurde Notar E_____ zugestellt, der zugleich aufgefordert wurde Ihnen die Kostenabrechnung für seine notarielle Tätigkeit zuzustellen (S. 54). Mithin haben sich die Berufungsbeklagten bereits am 10. September 2010 gegenüber der Berufungsklägerin und dem Notaren einverstanden erklärt, dessen Honorar mit dem Handgeld zu begleichen. Sie haben ausserdem den entsprechenden Vorbehalt im erstinstanzlichen Urteil nicht angefochten. Der Notar selbst hat bei seiner Befragung gegenüber dem Bezirksgericht geäussert (S. 232):

> "Für meine Aufwendungen habe ich Fr. 2‘022.15 in Rechnung gestellt. Der Differenzbetrag steht den Parteien zur Verfügung."

Die erstinstanzliche Anweisung an den Notar ist demnach zu bestätigen, da dieser die Fr. 30'000.-- den Parteien grundsätzlich zur Verfügung stellen will. Die Urkundsperson hat jedoch die Anrechnung ihres Honorars eingefordert, was von den Berufungsbeklagten vor Einleitung des Prozesses akzeptiert worden und im Berufungsverfahren nicht angefochten worden ist. Die im erstinstanzlichen Urteil enthaltene Anweisung an den Notaren und der im angefochtenen Urteil enthaltene Vorbehalt, der sich auf das Honorar des Notars bezieht, sind zu bestätigen. Notar E_____ hat demnach den Berufungsbeklagten Fr. 27'977.85 (Fr. 30'000.-- - Fr. 2'022.15) zurückzubezahlen.

9.2. Die Berufungsbeklagten haben die Fr. 30'000.-- abzüglich der Notariatskosten mit Schreiben vom 10. September 2010 zurückgefordert. Die X_____ SA hat die Rückzahlung verhindert. Dadurch konnten die Berufungskläger nicht über diesen Betrag verfügen und es ist ihnen ein Schaden entstanden. Es steht ihnen daher ein Schadenszins zu. Dessen erstinstanzliche Berechnung ist zu Recht nicht kritisiert worden. Die Berufungsklägerin schuldet den Ehegatten demnach 5 % Zins, jedoch nur auf den Betrag, der ihnen nicht rechtzeitig von Notar ausbezahlt wurde, nämlich Fr. 27'977.85 (Fr. 30'000.-- - Fr. 2‘022.15) ab dem 13. September 2010.

10. Die Berufung vom 8. Oktober 2013 ist dementsprechend abzuweisen und das Judikatum zwecks Vollstreckbarkeit wie folgt zu berichtigen:

> Der bei Notar E_____ hinterlegte Betrag von Fr. 30'000.--, abzüglich der aufgeaufenen Notariatskosten von Fr. 2'022.15, mithin Fr. 27'977.85 gehört Y_____ und Z_____.
>
> Notar E_____ wird angewiesen, innert 30 Tagen Fr. 27‘977.85 an die Ehegatten Y_____ und Z_____ zu überweisen.
>
> Die X_____ SA bezahlt Y_____ und Z_____ 5% Zins auf den Betrag von Fr. 27'977.85 ab dem 13. September 2010.

11.

11.1 Das Gericht hat in seinem Urteil die Prozesskosten, welche sowohl die Gerichtskosten als auch die Parteientschädigung umfassen (Art. 95 ZPO), von Amtes wegen festzulegen (Art. 104 f. ZPO). Die Höhe der Prozesskosten richtet sich dabei nach kantonalem Recht (Art. 96 ZPO), für den Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigung vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar).

11.2 Entsprechend dem Verfahrensausgang sind die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens sowie des Berufungsverfahrens vorliegend der Berufungsklägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

11.3 Die Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO) wird auf Grund des Streitwertes, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation und nach dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 und 2 GTar). Sie bewegt sich bei einem Streitwert von Fr. 30'000.-- zwischen Fr. 1'800.-- und Fr. 5'000.-- (Art. 16 Abs. 1 GTar), wobei im Berufungsverfahren ein Reduktions-Koeffizient von 60 % zu berücksichtigen ist (Art. 19 GTar). Der Bezirksrichter hat die Gerichtsgebühr erstinstanzlich auf Fr. 2'850.60 festgesetzt, was angemessen erscheint. Die Gerichtskosten des Bezirksgerichts betragen gesamthaft Fr. 4'000.-- (Gerichtsgebühr Fr. 2'850.60, Auslagen Fr. 1'149.40). Die Berufungsinstanz hat keine Veranlassung, sie zu ändern.

Die Berufungsklägerin hat nach Verrechnung mit den von den Parteien erstinstanzlich geleisteten Vorschüssen von insgesamt Fr. 7'400.-- (Berufungsklägerin und Berufungsbeklagte je Fr. 3'700.--) den Berufungsbeklagten Fr. 300.-- für geleisteten Kostenvorschuss zu bezahlen.

Das Dossier ist, was das Berufungsverfahren betrifft, weder sehr umfangreich noch sind die zu beurteilenden Rechtsfragen allzu schwer gewesen. Eine Gerichtsgebühr von Fr. 1'200.-- ist in Berücksichtigung dieser Kriterien und des Streitwerts gerechtfertigt und angemessen. Sie wird der Berufungsklägerin auferlegt und vollumfänglich mit dem von ihr geleisteten Vorschuss von Fr. 1'200.-- (S. 387) verrechnet.

11.4 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). Der ordentliche Rahmen, Mehrwertsteuer inklusive (Art. 27 Abs. 5 GTar), beträgt bei einem Streitwert von Fr. 30'000.- Fr. 3'600.-- bis Fr. 5'400.-- (Art. 32 Abs. 1 GTar).

Der Bezirksrichter hat in Anwendung des Rahmentarifs und in Berücksichtigung der Bedeutung sowie der Natur des Falls, der Prozessführung der Parteien, des Umfangs der Akten, der Schwierigkeit und der vom Anwalt nützlich aufgewandten Zeit (Art. 27 Abs. 1 GTar) die Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren auf Fr. 5'200.-

- (inkl. Auslagen) festgelegt. Dieser Betrag liegt innerhalb des Rahmentarifs und das Kantonsgericht hat keinen Anlass, ihn abzuändern.

Für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht ist ein Reduktions-Koeffizient von 60 % zu berücksichtigen, womit das Honorar im Prinzip minimal Fr. 1'440.-- und maximal Fr. 2'160.-- beträgt (Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar). Das Gericht bemisst das Honorar innerhalb des vorgegebenen Rahmens anhand der gleichen Kriterien wie die Vorinstanz. Das Dossier ist vorliegend nicht sehr umfangreich gewesen und die zu lösenden rechtlichen Fragen haben keine besonderen Schwierigkeiten geboten. Das Kantonsgericht erachtet, in Berücksichtigung des angeführten Rahmentarifs und der hievor genannten Kriterien, eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- (inkl. Auslagen) als angemessen.

Das Kantonsgericht erkennt:

1. Die Berufung vom 8. Oktober 2013 wird abgewiesen und das erstinstanzliche Urteil mit folgender Präzisierung bestätigt:

   Der bei Notar E_____ hinterlegte Betrag von Fr. 30'000.--, abzüglich der aufgeaufenen Notariatskosten von Fr. 2'022.15, mithin Fr. 27'977.85 gehört Y_____ und Z_____.

   Notar E_____ wird angewiesen, innert 30 Tagen Fr. 27‘977.85 an die Ehegatten Y_____ und Z_____ zu überweisen.

   Die X_____ SA bezahlt Y_____ und Z_____ 5% Zins auf den Betrag von Fr. 27'977.85 ab dem 13. September 2010.

2. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens in der Höhe von Fr. 4’000.-- werden der Berufungsklägerin auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Die Berufungsbeklagten erhalten durch das Bezirksgericht C_____ Fr. 3‘400.-- zurückerstattet.

3. Die Berufungsklägerin bezahlt den Berufungsbeklagten im erstinstanzliche Verfahren:
   a) Fr. 300.-- für geleisteten Kostenvorschuss;
   b) Fr. 5'200.-- als Parteientschädigung.

4. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 1’200.-- werden der Berufungsklägerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

5. Die Berufungsklägerin bezahlt den Berufungsbeklagten im Berufungsverfahren Fr. 2'000.-- als Parteientschädigung.

Sitten, 24. März 2014