

C1 13 192

**URTEIL VOM 5. DEZEMBER 2013**

**Kantonsgericht Wallis  
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Besetzung: Hermann Murmann, Präsident; Jérôme Emonet und Dr. Lionel Seeberger,  
Kantonsrichter; Dr. Adrian Walpen, Gerichtsschreiber

**in Sachen**

X\_\_\_\_\_, Beklagter und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt  
A\_\_\_\_\_

**gegen**

Y\_\_\_\_\_, Kläger und Berufungsbeklagter, vertreten durch Rechtsanwalt  
B\_\_\_\_\_

(Kauf: Gewährleistung wegen Mängel der Kaufsache)

Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts C\_\_\_\_\_  
vom 30. April 2013

## Verfahren

**A.** Y\_\_\_\_\_ reichte am 2. Juni 2010 beim Bezirksgericht C\_\_\_\_\_ Klage ein gegen X\_\_\_\_\_ mit den Begehren (S. 23):

1. X\_\_\_\_\_ bezahlt Y\_\_\_\_\_ den Betrag von CHF 106'493.80 zuzüglich Zins zu Fr. 5% für den Teilbetrag von CHF 105'108.80 ab dem 01.01.2010, zuzüglich Zins zu Fr. 5% für den Teilbetrag von CHF 1'300.-- und zuzüglich Zins zu Fr. 5% für den Teilbetrag von CHF 85.-- ab dem 20.05.2010.
2. X\_\_\_\_\_ trägt die Kosten von Verfahren und Entscheid sowie die Kosten des Gemeinderichteramtes C\_\_\_\_\_ von CHF 190.--.
3. X\_\_\_\_\_ bezahlt Y\_\_\_\_\_ eine angemessene Parteientschädigung gemäss GTar.

Der Kläger forderte die Bezahlung des Restkaufpreises aus dem Verkauf eines Grundstückes samt Inventar und Pferden. In seiner Klageantwort vom 29. September 2010 verlangte X\_\_\_\_\_ die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Klage (S. 136). Er widersetzte sich dem Klagebegehren mit Hinweis auf gravierende Mängel der Kaufsache. In der Replik vom 25. Oktober 2010 (S. 214) und der Duplik vom 7. Dezember 2010 (S. 225) hielten die Parteien an ihrem jeweiligen Rechtsstandpunkt und ihren jeweiligen Rechtsbegehren fest. Anlässlich der Vorverhandlung änderte der Kläger seine Rechtsbegehren wie folgt (S. 254):

1. X\_\_\_\_\_ bezahlt Y\_\_\_\_\_ den Betrag von CHF 77'186.26 zuzüglich Zins zu 5% für den Teilbetrag von CHF 77'101.26 ab dem 01.01.2010, und zuzüglich Zins zu 5% für den Teilbetrag von CHF 85.-- ab dem 20.05.2010.
2. X\_\_\_\_\_ trägt die Kosten von Verfahren und Entscheid sowie die Kosten des Gemeinderichteramtes C\_\_\_\_\_ von CHF 190.--.
3. X\_\_\_\_\_ bezahlt Y\_\_\_\_\_ eine angemessene Parteientschädigung gemäss GTar.

**B.** Das Bezirksgericht instruierte den Fall; es nahm Beweise ab und holte insbesondere ein Gutachten ein. In der Folge verzichteten die Parteien auf eine mündliche Hauptverhandlung und erstatteten statt dessen am 14. November 2012 ihre Schlussvorträge in schriftlicher Form. Sie hielten an ihrem jeweiligen Parteistandpunkt und in ihren Schlussbegehren (S. 215, 483) an ihren bisherigen Anträgen fest.

Das Bezirksgericht fällte am 30. April 2013 nachstehendes, am 19. Juni 2013 versandtes Urteil (S. 502):

1. X\_\_\_\_\_ bezahlt Y\_\_\_\_\_ den Betrag von Fr. 77'186.26 zuzüglich Zins zu 5% für den Teilbetrag von CHF 77'101.26 ab dem 01.01.2010 und zuzüglich Zins zu 5% für den Teilbetrag von CHF 85.00 ab dem 20.05.2010.
2. X\_\_\_\_\_ trägt die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 6'550.00. Nach Verrechnung mit den von den Parteien geleisteten Vorschüssen von insgesamt Fr. 8'850.00 (Klägerpartei Fr. 7'950.00, Beklagter Fr. 900.00) wird der Saldo von Fr. 2'300.00 dem Kläger zurückerstattet und der Beklagte schuldet

dem Kläger Fr. 5'650.00 als Rückerstattung geleisteter Kostenvorschüsse und Fr. 190.00 als Rückerstattung der Kosten des Verfahrens vor dem Gemeinderichteramt C\_\_\_\_\_.

3. X\_\_\_\_\_ bezahlt dem Y\_\_\_\_\_ eine Parteientschädigung von Fr. 8'000.00 zuzüglich Auslagen von pauschal Fr. 450.00 total Fr. 8'450.00.

**C.** Gegen dieses Urteil reichte X\_\_\_\_\_ am 9. August 2013 Berufung ein mit den Anträgen (S. 503 ff., 506):

1. Das Urteil des Bezirksgerichtes C\_\_\_\_\_ vom 30. April/19. Juni 2013 wird aufgehoben.
2. Die klägerischen Rechtsbegehren von Herrn Y\_\_\_\_\_ werden kostenpflichtig abgewiesen.
3. Sämtliche Kosten des Verfahrens vor dem Bezirksgericht C\_\_\_\_\_ gehen zu Lasten von Herrn Y\_\_\_\_\_.
4. Herrn X\_\_\_\_\_ wird für das Verfahren vor dem Bezirksgericht C\_\_\_\_\_ eine angemessene Parteientschädigung zugesprochen.
5. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid dieses Berufungsverfahrens gehen zu Lasten von Herrn Y\_\_\_\_\_.
6. Herrn X\_\_\_\_\_ wird für dieses Berufungsverfahren eine angemessene Parteientschädigung zugesprochen.

Y\_\_\_\_\_ antwortete am 31. Oktober 2013 auf die Berufung; er verlangte deren Abweisung unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Berufungsklägers (S. 536 ff., 549).

## **Sachverhalt und Erwägungen**

### **1.**

**1.1** Gemäss Art. 405 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) gilt für Rechtsmittel das Recht, das bei der Eröffnung des Entscheids in Kraft ist. Die ZPO ist am 1. Januar 2011 in Kraft getreten und das angefochtene Urteil wurde danach eröffnet, weshalb für das Rechtsmittel das neue Prozessrecht zur Anwendung gelangt. Demgegenüber gilt für das vor diesem Zeitpunkt rechtshängig gemachte erstinstanzliche Verfahren bis zu dessen Abschluss laut Art. 404 Abs. 1 ZPO das alte Verfahrensrecht, also die bisherige kantonale Zivilprozessordnung (ZPO-VS).

**1.2** Das Kantonsgericht beurteilt als Rechtsmittelinstanz Berufungen, die im neunten Titel des zweiten Teils der ZPO vorgesehen sind (Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO). Mit Berufung anfechtbar sind u.a. erstinstanzliche Endentscheide (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.-- beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage (Art. 311 Abs. 1 ZPO).

Der Streitwert wird durch die Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien nicht darüber einigen oder ihre Angaben

offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Massgeblich für die Streitwertbestimmung im Berufungsverfahren sind die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren (Art. 308 Abs. 2 ZPO), also die Rechtsbegehren vor erster Instanz unter Berücksichtigung von Anerkennungen und Rückzügen einzelner Rechtsbegehren (Spühler, Basler Kommentar, 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). Der Kläger hatte in seinen Schlussbegehren seine Anträge modifiziert. Strittig blieben noch Fr. 77'186.26, welcher Betrag als Streitwert festzuhalten ist, da der Beklagte die vollumfängliche Abweisung der Klage verlangte.

Bei diesem Streitwert ist die Berufung zulässig. Die Berufung wurde fristgerecht erhoben.

**1.3** Mit der Berufung kann 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 - geltend gemacht werden (Art. 310 lit. a und b ZPO). Die Berufung ist entsprechend zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO in fine). Sie 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.

Der Berufungskläger rügt in verschiedener Hinsicht eine falsche und unvollständige Sachverhaltsfeststellung sowie eine falsche Rechtsanwendung, indem der Bezirksrichter namentlich die Bestimmungen über die Gewährleistung nicht richtig angewendet habe. Ausserdem bemängelt er die Kostenverteilung, welche die Klagereduktion unberücksichtigt lasse. Auf die in diesen Punkten zulässige und begründete Berufung ist einzutreten.

**1.4** Nach Art. 318 ZPO kann die Rechtsmittelinstanz (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 wurde oder (2.) der Sachverhalt in wesentlichen Teilen zu vervollständigen ist. Die Regel ist, dass die Rechtsmittelinstanz entweder die Berufung abweist und den angefochtenen Entscheid inhaltlich bestätigt oder die Berufung ganz oder teilweise gutheisst und diesfalls selber entscheidet; die Aufhebung des angefochtenen Entscheids mit Rückweisung an die erste Instanz zur Neuurteilung 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.** Vorliegender Rechtsstreit bezieht sich auf die Rechte und Pflichten der Parteien aus dem von ihnen am 29. Mai 2009 abgeschlossenen Kaufvertrag (S. 29 ff.) sowie aus der Zusatzurkunde dazu vom 17. Juni 2009 (S. 46 ff.). Der Kläger verlangte klageweise die Bezahlung der Kaufpreisrestanz, welcher der Beklagte Gegenforderungen bzw. Min-

derwerte aus nicht gehörig erfülltem Vertrag sowie wegen Mängel der Kaufsache zur Verrechnung gegenüberstellte. Das Bezirksgericht hiess die Klage in dem vom Kläger an der Vorverhandlung reduzierten Umfang gut. Es erwog im Wesentlichen, dass die Gewährleistung vertraglich ausgeschlossen worden sei, der Beklagte das Objekt gekannt habe, derselbe auf Minderung hätte klagen müssen und nicht berechtigt gewesen sei, einen Teil des Kaufpreises zurückzubehalten, und allfällige Mängel verspätet gerügt habe. In seiner Berufung macht der Beklagte wie bereits vor erster Instanz geltend, der Verkäufer habe ihm bekannte gravierende Sicherheitsmängel beim Verkauf bewusst verschwiegen, womit eine absichtliche Täuschung vorliege und nach Art. 203 OR keine Beschränkung der Gewährleistung wegen versäumter Anzeige stattfinde. Weiter habe er vernünftigerweise nicht mit derartigen Mängeln rechnen müssen und der Verkäufer habe ihm die Funktionstüchtigkeit der Anlage ausdrücklich zugesichert. Die Mängelrüge sei ausserdem mit Rücksicht auf die Nichterkennbarkeit der gravierenden Brandschutzmängel innert Frist erfolgt. Laut Vertrag sei die Fälligkeit des Restkaufpreises überdies gemäss Art. 117 Ziff. 13 im Sinne einer Suspensivbedingung u.a. an die Erledigung aller Altlasten i.w.S. geknüpft worden. Schliesslich will der Berufungskläger die von seiner Mutter bezahlten, gemäss Vertrag jedoch vom Verkäufer zu tragenden Verschreibungskosten zur Verrechnung bringen. Der Berufungsbeklagte schloss sich in seiner Berufungsantwort im Wesentlichen den Erwägungen der Vorinstanz an.

**2.1** Mit öffentlicher Urkunde vom 29. Mai 2009 verkaufte der Kläger dem Beklagten sein Grundstück Nr. xxx (Reithalle-Scheune-Stall, Silo, Unterstand, Werkstatt, Platz, Stall und Remise), Plan Nr. xxx, 4603 m<sup>2</sup>, Waldmatten, gelegen auf Gebiet der Gemeinde C\_\_\_\_\_, „die Gebäulichkeiten wie gesehen, mit allen Rechten und Pflichten, besessen wie bisher“ (Art. 2 Abs. 1 Kaufvertrag). Mitübertragen zu Eigentum wurde sämtliches Inventar und Mobiliar laut separater Vereinbarung und Inventarliste, welche von den Parteien unterzeichnet worden sein soll, jedoch nicht zum Bestandteil der Verkaufsurkunde erklärt wurde (Art. 2 Abs. 2 Kaufvertrag).

Der Kaufpreis wurde auf total Fr. 690'000.-- festgesetzt, nämlich auf Fr. 263'000.-- für den Boden, Fr. 375'000.-- für die Gebäude, Fr. 32'000.-- für die Pferde sowie Fr. 20'000.-- für Inventar und Geräte (Art. 3 Kaufvertrag). Fr. 500'000.-- waren zahlbar innert 30 Tagen nach Eintragung der Urkunde im Grundbuch und der Restkaufpreis von Fr. 190'000.-- gemäss separater Absprache, spätestens jedoch bis am 31. Dezember 2009 (Art. 4 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 Kaufvertrag). Auf die Kaufpreisrestanz von Fr. 190'000.-- war keinerlei Zins geschuldet (Art. 4 Abs. 2 Kaufvertrag). In der Zusatzurkunde erklärten die Parteien übereinstimmend, dass der Wert der Gebäude deshalb unter dem aktuellen Katasterwert liegt, weil sie renovationsbedürftig seien. Der Käufer habe namentlich in die Stallungen erheblich zu investieren (Art. 3 Zusatz).

Der Kläger als Verkäufer übernahm sämtliche Kosten von Verurkundung und Eintragung (Art. 9 Kaufvertrag). Des weiteren verpflichtete er sich obligatorisch (Art. 17 Kaufvertrag), bis spätestens 1. Oktober 2009 den Pferdewald fachgerecht zu entsorgen (Ziff. 1), bis spätestens 1. Juli 2009 das vom Käufer nicht übernommene Inventar, Material sowie alle nicht übernommenen Anlagen zu entsorgen und die Lokalitäten zu reinigen (Ziff. 2) und bis spätestens 31. Dezember 2009 mit Hinweis auf Art. 4 Abs. 1 Ziff.

2 der Urkunde (Zahlungspflicht der Restkaufpreissumme von Fr. 190'000.--) dem Käufer nachzuweisen, dass alle Versicherungen, Steuern, Strom, Altlasten sowie mögliche Forderungen Dritter, wie Löhne, Ferienansprüche u.a.m. früherer Mitarbeiter/D\_\_\_\_\_ bezahlt bzw. erledigt sind (Ziff. 3). In Art. 15 Kaufvertrag wies der Notar die Parteien auf die Kontrollpflicht laut der am 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Verordnung vom 7. November 2001 über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV) hin und es wurde festgehalten, dass die Kosten der allfällig vorzunehmenden Kontrollen zulasten des Käufers gehen.

In Art. 19 Kaufvertrag mit dem Titel „Gewährleistung“ wurde unter Ziff. 1 als „Grundlagen“ festgehalten, dass der Käufer das Vertragsobjekt kennt und ihm bekannt ist, dass die Pferdestallung mit Nebengebäuden vor gut 30 Jahren erstellt wurde (Abs. 1) und dass die Parteien bei der Festsetzung des Kaufpreises auch dem baulichen Zustand und dem wirtschaftlichen Alter der Anlagen und Apparate Rechnung getragen hatten (Abs. 2), wobei der Verkäufer dem Käufer versicherte, dass ihm keine verdeckten Mängel bekannt sind (Abs. 3). Unter Ziff. 2 „Zugesicherte Eigenschaften (Art. 197 Abs. 1 OR) sicherte der Verkäufer dem Käufer zu, das Vertragsobjekt in vollständig geräumtem und in einwandfrei gereinigtem Zustand sowie die technischen Anlagen der Apparate in funktionstüchtigem Zustand zu übergeben. Andere bauliche Massnahmen werde der Verkäufer keine mehr ausführen. Unter Ziff. 3 „Aufhebung bzw. Beschränkung der Gewährleistung“ schlossen die Parteien, nachdem der Notar sie auf alle Rechtswirkungen dieser Freizeichnung hingewiesen hatte, jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht des Verkäufers (Art. 192 ff., Art. 197 ff. OR) aus (Abs. 1). Bezüglich Sachmängel bedeute dies, dass der Verkäufer weder für offene noch für verdeckte Mängel hafte, auch wenn sie erheblich oder unerwartet seien (so Abs. 2).

Der Besitzeserwerb mit Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgte am 1. Juli 2009 (Art. 11 Ziff. 1 Kaufvertrag). Die Eintragung im Grundbuch datiert vom 17. Juni 2009.

Ebenfalls am 29. Mai 2009 erwarb die Mutter des Berufungsklägers die Nachbarparzelle u.a. mit Clubhaus, welche beim Betrieb der Reitsportanlage mitgenutzt wird. Dieser Kaufvertrag bildet jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

**2.2** Sachverhaltsmässig ist erstellt, dass an den Gebäuden auf der verkauften Liegenschaft erhebliche Mängel bei den Elektro- und Heizungsinstallationen bestehen mit Gefahr für Mensch, Tier und Umwelt sowie von Bränden (vgl. dazu näher E. 2.5.1, 2.5.2, 2.6.3 und 2.6.4[.1]). Unbestritten ist, dass der Käufer die Teilzahlung von Fr. 500'000.-- vertragsgemäss geleistet und vom Restkaufpreis von Fr. 190'000.-- bis zum 31. Dezember 2009 Fr. 84'891.20 beglichen hat. In Bezug auf den Saldo von Fr. 105'108.80 machte er einen Rückbehalt wegen Mängeln bzw. deren Behebung (vgl. S. 81 f.). Entsprechend verlangte der Verkäufer klageweise die Bezahlung der Kaufpreisrestanz, wobei er nebst der eigentlichen Kaufpreisrestanz von Fr. 105'108.80 zusätzlich Fr. 1'300.-- als Rückerstattung der Kosten der NIV-Kontrolle und Fr. 85.-- als Rückerstattung der Mietkosten einer Gasflasche, mithin total Fr. 106'493.80, geltend machte. Nachdem sich die Brandschutzmassnahmen als weniger kostspielig erwiesen hatten, überwies der Käufer dem Verkäufer per Ende 2010 Fr. 12'048.29 zuzüglich Zins zu 5% vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2011 (S. 246 ff.). An der Vorverhandlung vom

25. Januar 2011 brachte der Verkäufer diesen Betrag in Abzug; weiter erklärte er sich bereit, die Kosten der NIV-Kontrolle von Fr. 1'300.-- und die daraus resultierenden Kosten der Mängelbehebung im Umfange von Fr. 15'959.25 laut Offerte von E\_\_\_\_\_ vom 30. Oktober 2009 zu übernehmen. Dadurch reduzierte sich die eingeklagte Forderung auf Fr. 77'186.26 (vgl. die Aufstellung auf S. 258 Ziff. 192).

**2.3** Mit der Vorinstanz ist der zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag, jedenfalls was die Liegenschaft und damit die strittigen Mängel an den Gebäuden betrifft, als Grundstückkauf zu qualifizieren. Die Gewährleistungsregeln für Mängel der verkauften Sache sind beim Fahrnis- und beim Grundstückkauf indes ohnehin dieselben (Art. 197 ff. OR zum Fahrniskauf, auf welche Art. 221 OR beim Grundstückkauf subsidiär verweist).

**2.3.1** Das Bezirksgericht hat in E. 4 seines Urteils die gesetzlichen Gewährleistungsregeln wegen Mängel der Kaufsache mittels Wiedergabe von ZWR 2010 S. 158 ff. korrekt dargelegt, worauf an dieser Stelle verwiesen werden kann. Danach dürfen die Vertragsparteien von der insoweit dispositiven gesetzlichen Regelung abweichen und die Mängelhaftung des Verkäufers einschränken. Wie der Vertrag oder einzelne Vertragsklauseln zu verstehen sind, namentlich welchen Umfang eine Freizeichnungsklausel hat, hat der Richter im Streitfall nach den allgemeinen Auslegungsregeln zu ermitteln. Massgeblich ist dabei primär der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien (subjektive Auslegung) und, soweit sich ein solcher nicht feststellen lässt, der objektivierte Wille vernünftig und redlich handelnder Parteien (objektivierte [normative] Auslegung; BGE 130 III 686 E. 4.3; 126 III 59 E. 5a; vgl. im Einzelnen ZWR 2010 S. 162 f. E. 3a/ee).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung fällt ein Mangel bei objektivierter Auslegung lediglich dann nicht unter den Gewährleistungsausschluss, wenn er gänzlich ausserhalb dessen liegt, womit ein Käufer vernünftigerweise rechnen musste (BGE 130 III 686 E. 4.3.1). Freizeichnungsklauseln sollen es dem Verkäufer nämlich erlauben, seine Gewährleistung nicht für die uneingeschränkte Qualität der Kaufsache erbringen zu müssen, weil und soweit er das Risiko von Mängeln, etwa bei Altbauten, selber nicht einschätzen kann (BGE 130 III 686 E. 4.3.1). Eine Vereinbarung über Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ist jedoch ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat (Art. 199 OR), der Verkäufer also den Gewährsmangel im Gegensatz zum Käufer kennt, sich der Unkenntnis des Käufers bewusst ist und diesen bewusst und willentlich nicht aufklärt, obwohl Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) ihn dazu verpflichten würden, womit er unredlich handelt (vgl. auch Art. 100 Abs. 1 und 2 OR; Schönle/Higi, Zürcher Kommentar, N. 59 ff. zu Art. 199 OR; Honsell, Basler Kommentar, N. 4 Vor Art. 197-210 OR sowie N. 7 zu Art. 199 OR; Bieger, Die Mängelrüge im Vertragsrecht, Diss. Freiburg 2009; S. 141 N. 404). Der Gewährleistungsausschluss greift ebenfalls nicht, wenn und soweit der Verkäufer dem Käufer Eigenschaften im Sinne von Art. 197 Abs. 1 OR zusichert. Denn eine solche Zusicherung beinhaltet das Versprechen, für die entsprechende Eigenschaft bzw. bei deren Fehlen hierfür einstehen zu wollen, womit die konkrete Zusicherung einer allgemein formulierten Freizeichnungsklausel nach dem Willen der Parteien, zumindest aber nach dem Vertrauensprinzip, vorgeht (Schönle/Higi, a.a.O., N.

54 zu Art. 199 OR; Honsell, a.a.O., N. 4 zu Art. 200 OR; Schumacher/Rüegg, Die Haftung des Grundstückverkäufers, in: Koller [Hrsg.], Der Grundstückskauf, 2. A., Bern 2001, § 5 S. 175 ff., N. 322; Zellweger-Gutknecht, in: Gauch/Schluemp/Stöckli [Hrsg.], Präjudizienbuch OR, 8. A., Zürich/Basel/Genf 2012, N. 8 zu Art. 199 OR). Eine bewusst falsche Zusicherung führt als absichtliche Täuschung gemäss Art. 199 OR zur Ungültigkeit der Freizeichnung (Zellweger-Gutknecht, a.a.O., N. 9 zu Art. 201 OR).

**2.3.2** Der Käufer hat die Kaufsache gemäss Verkehrsübung umgehend zu prüfen und allenfalls festgestellte Mängel dem Verkäufer sofort anzuzeigen, ansonsten er seiner Gewährleistungsansprüche verlustig geht (Art. 201 OR). Er ist indessen nicht verpflichtet, für die Prüfung eine Fachperson beizuziehen (BGE 131 II 145 E. 6.3 = Pra 2005 Nr. 50). Die Obliegenheit zur Prüfung und Benachrichtigung beginnt mit der Übergabe der Sache, also mit dem Besitzesübergang (BGE 131 II 145 E. 7.1 = Pra 2005 Nr. 50). Versteckte Mängel gelten in dem Zeitpunkt als entdeckt, in dem der Käufer die Gewissheit ihres Vorhandenseins erlangt. Mängel, die nach und nach zum Vorschein treten, weil sie in ihrer Ausdehnung und Intensität wachsen, gelten daher nicht schon als entdeckt, wenn erste Anzeichen auftreten, sondern erst, wenn der Käufer in der Lage ist, ihre Bedeutung und Tragweite festzustellen (BGE 131 II 145 E. 7.2 = Pra 2005 Nr. 50). In besonderen Fällen kann der Käufer auch erst durch ein Gutachten sichere Kenntnis der Mängel erhalten (Zellweger-Gutknecht, a.a.O., N. 14 zu Art. 201 OR). Die in der Regel kurze Erklärungsfrist ab Entdeckung der Mängel ist etwa bei komplexeren Sachverhalten bzw. Bauwerken länger zu bemessen (Schönle/Higi, a.a.O., N. 29a zu Art. 201 OR; Bieger, a.a.O., S. 97 f. N. 274).

Kein Verlust der Gewährleistung wegen unsorgfältiger bzw. nicht umgehender Prüfung oder versäumter bzw. verspäteter Anzeige tritt ein, wenn der Verkäufer den Käufer absichtlich getäuscht hat (Art. 203 OR), indem er diesem arglistig Mängel verheimlicht oder bestimmte Eigenschaften zugesichert hat. Der Verkäufer handelt nicht nur dann arglistig, wenn er falsche Angaben über die Eigenschaften der Sache liefert, insbesondere deren Mängelfreiheit vorspiegelt, sondern auch dann, wenn er Umstände verschweigt, die er dem Verkäufer anlässlich des Vertragsabschlusses nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr hätte bekannt geben müssen (BGE 131 II 145 E. 8 und 8.1 = Pra 2005 Nr. 50; Bieger, a.a.O., S. 126 N. 365 ff. und S. 132 N. 380). Eine (bewusst) falsche Zusicherung stellt immer eine absichtliche Täuschung dar (Schönle/Higi, a.a.O., N. 10 zu Art. 203 OR; Schumacher/Rüegg, a.a.O., N. 167). Bei absichtlicher Täuschung verdient der Verkäufer keinen Rechtsschutz; er verliert sämtliche Vorteile der Sachgewährleistungsregeln, während der Käufer seine Wahlrechte behält (Bieger, a.a.O., S. 126 N. 367; Zellweger-Gutknecht, a.a.O., N. 1 zu Art. 203 OR; vgl. auch Art. 2 Abs. 2 ZGB).

**2.4** Im vorliegend zu beurteilenden Kaufvertrag und in der Zusatzvereinbarung dazu haben die Parteien mit den Wendungen „wie gesehen ... besessen wie bisher“ (Art. 2 Abs. 1 Kaufvertrag), der Wert der Gebäude liege unter dem Katasterwert, weil sie, namentlich die Stallungen in erheblichem Masse, renovationsbedürftig seien (Art. 3 Zusatz), dass der Käufer das Vertragsobjekt kenne und ihm bekannt sei, dass die Pferdestallung mit Nebengebäuden vor gut 30 Jahren erstellt worden seien, dass die Parteien dem baulichen Zustand und dem wirtschaftlichen Alter der Anlagen und Apparate bei

der Festsetzung des Kaufpreises Rechnung getragen hätten (Art. 19 Ziff. 1 Abs. 1 und 2 Kaufvertrag) und dass der Käufer keine anderen baulichen Massnahmen mehr ausführen werde (Art. 19 Ziff. 2 Satz 2 Kaufvertrag), übereinstimmend und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass der Verkäufer angesichts des ihnen beiden bekannten Alterszustands für die ordentliche Abnutzung der Gebäude und Einrichtungen grundsätzlich nicht haftet. Dies war der wahre Wille der Parteien (vgl. deren Befragung: Kläger, S. 383 ff., eigene F2-F4, F8, F12, F13, F15; Beklagter, S. 388 ff. eigene F2, klägerische F1-F4); eine objektivierte Vertragsauslegung ergäbe das gleiche Resultat. Nicht abschliessend beantwortet ist damit die Frage, für welche Mängel der Verkäufer dennoch einzustehen hat.

**2.4.1** Zur Gewährleistungsklausel sagte der stipulierende Notar aus, er habe vorerst eine gänzliche Wegbedingung der Gewährleistungspflicht vorgesehen, welche Bestimmung er auf Verlangen der Parteien gemäss Art. 19 Kaufvertrag abgeändert habe. Dieser Artikel sei bei der öffentlichen Beurkundung nochmals eingehend besprochen worden (S. 357 f. F1). Der Kläger wurde dazu nicht befragt, während der Beklagte bestätigte, ihm sei die Bedeutung der Wegbedingung von Gewährleistungsansprüchen bekannt (S. 388 klägerische F6). Stellt man auf den Notaren ab, der unter der strengen strafrechtlichen Androhung von Art. 307 StGB ausgesagt und kein erkennbares persönliches Interesse am Verfahrensausgang hat, dessen Aussage widerspruchsfrei und mit dem Wortlaut des Vertrages vereinbar ist, mithin glaubhaft erscheint, war es der übereinstimmende Wille der Parteien, die Mängelgewährleistung nicht vollumfänglich auszuschliessen, weshalb er seinen ursprünglichen Entwurf anpassen musste. Zum Umfang der von den beiden Parteien in casu gewollten Mängelgewährleistung bzw. Mängelgewährleistungseinschränkung machte der Notar hingegen keine näheren Angaben. Die Parteien ihrerseits wurden dazu nicht befragt. Folglich ist die von ihnen vereinbarte Mängelgewährleistung durch objektivierte Vertragsauslegung zu ermitteln.

**2.4.2** Art. 19 Ziff. 3 Abs. 1 und 2 Kaufvertrag statuiert von seinem Wortlaut her eine gänzliche Wegbedingung der Gewährleistung, wie sie vom Notaren, wie gesagt, ursprünglich vorgesehen, von den Parteien jedoch nicht gewollt war. Sie erfährt denn auch in den vorangehenden zwei Ziffern des nämlichen Artikels eine nicht unwesentliche Aufweichung.

**2.4.2.1** So sicherte der Verkäufer dem Käufer in Ziff. 2 unter Bezugnahme auf Art. 197 Abs. 1 OR ausdrücklich zu, die technischen Anlagen der Apparate in funktionstüchtigem Zustand zu übergeben. Nach allgemeinem Sprachverständnis sind darunter nicht nur Haushaltsgeräte wie Kaffeemaschine, Steamer, Geschirrspüler, wie dies der Berufungsbeklagte vertritt, sondern gerade auch die Haustechnik wie Heizung, Cheminée, Kamin u.ä. sowie die elektrischen Installationen zu verstehen. So wird laut Wikipedia ([www.wikipedia.ch](http://www.wikipedia.ch)) als Anlage in der Technik eine planvolle Zusammenstellung von in räumlichem Zusammenhang stehenden Maschinen oder Geräten bezeichnet, wobei die Maschinen bzw. Geräte funktional, steuerungstechnisch oder sicherheitstechnisch miteinander verknüpft sein können. Es würde denn auch keinen Sinn ergeben, sich die Funktionstüchtigkeit von für den Betrieb einer Reitsportanlage nicht elementaren Haushaltsgeräten zusichern zu lassen, selbst wenn diese im Restaurant zum Einsatz gelangen, nicht aber jene der in jeder Hinsicht weit bedeutsameren haustechnischen

Anlagen. In diesem Zusammenhang ist der berufliche Hintergrund der beiden Vertragsparteien mitzubersichtigen. Während der Käufer in Elektro- und Heizugstechnik i.w.S. keinerlei Kenntnisse besitzt, ist der Verkäufer gelernter Elektromechaniker und langjähriger Servicetechniker (Einvernahme F\_\_\_\_\_ S. 383, eigene F1). Laut seiner eigenen Fragestellung an den Kaminfeger (Einvernahme G\_\_\_\_\_ S. 369 klägerische F1 und Zusatzfrage1) war er in der gleichen Branche tätig wie dieser und nach Einschätzung desselben sollte er aufgrund seiner Ausbildung fähig gewesen sein, die Anlagen - in der vorangehenden Antwort ist vom Abzugskanal, von den elektrischen Installationen und Ölzuleitungen die Rede (Einvernahme G\_\_\_\_\_ S. 369 Antwort auf Zusatzfrage des Beklagten) - zu unterhalten (Einvernahme G\_\_\_\_\_ S. 369 Antwort auf klägerische Zusatzfrage). Dass der Verkäufer eine berufliche Tätigkeit im Bereich von Gas- und Ölfeuerungen ausgeübt hatte, ergibt sich denn auch aus einem von ihm selbst zu den Akten gegebenen Beleg (S. 113; vgl. auch E. 2.6.1 Abs. 2 sowie [www.hellopage.ch](http://www.hellopage.ch), wo der Kläger unter H\_\_\_\_\_ in I\_\_\_\_\_ im Bereich „Heizungsinstallateur, Oelfeuerungen“ „service d’entretien brûleurs; Oel- u. Gasfeuerungen“ verzeichnet war). Der Verkäufer war demzufolge in besonderem Masse qualifiziert, um das Funktionieren der Heiz-, Cheminée- und Elektroanlagen zu beurteilen und dazu zuverlässige Angaben zu machen. Darauf durfte der Käufer vertrauen. Vor diesem Hintergrund ist Art. 19 Ziff. 2 bei objektiver Auslegung dahin zu verstehen, dass der Verkäufer dem Käufer zugesichert hat, dass nebst den Elektrohaushaltsgeräten insbesondere die haustechnischen Anlagen wie die Heizung samt Cheminée und das Elektrische als Ganzes funktionstüchtig sind. Diese konkrete Zusicherung geht der allgemein gehaltenen Freizeichnungsklausel von Art. 19 Ziff. 3 vor (vorstehende E. 2.3.1). Die Funktionstüchtigkeit beinhaltet, dass diese Anlage ohne Weiteres, insbesondere ohne Gefahr für Leib und Leben und ohne Brandgefahr, betrieben werden können. Aufgrund des Alters, der angegebenen Renovationsbedürftigkeit und der Preisgestaltung durfte der Käufer indessen nach Treu und Glauben keine neuwertigen Anlagen erwarten.

**2.4.2.2** Weiter versicherte der Verkäufer dem Käufer in Ziff. 1 Abs. 3, dass ihm keine verdeckten Mängel bekannt sind. Damit sicherte jener diesem zu, dass keine ihm bekannten versteckten Mängel bestehen. Soweit die Beweiswürdigung ergeben sollte, dass dem Berufungsbeklagten entgegen dieser Ver- bzw. Zusicherung bei Vertragsabschluss verdeckte Mängel bekannt waren, er also insoweit gelogen hätte, würden diese somit ebenfalls nicht unter den allgemeinen Gewährleistungsausschluss fallen. Denn mit der Abgabe dieser Ver- bzw. Zusicherung durch den Verkäufer durfte der Käufer nach dem Vertrauensgrundsatz davon ausgehen, dass keine solche Mängel bestehen. Deren Nichtbestand hat ihm der Kläger als Verkäufer zugesichert. Für den Käufer bildete das Nichtkennen verdeckter Mängel durch den Verkäufer offensichtlich einen wesentlichen Vertragspunkt, weshalb deren allfällige Leugnung durch den Verkäufer wider besseres Wissen überdies als arglistiges Verschweigen im Sinne von Art. 199 OR qualifiziert werden müsste, was wiederum die Ungültigkeit der Gewährleistungsausschlussklausel zur Folge hätte (vorstehende E. 2.3.1).

**2.5** Das Beweisverfahren hat gravierende Mängel in den Bereichen Elektro und Heizung/Brandschutz ergeben (vgl. E. 2.5.1, 2.5.2, 2.6.3 und 2.6.4[.1]). Da der Berufungsbeklagte als Verkäufer dem Berufungskläger als Käufer in diesen Punkten die Funkti-

onstüchtigkeit zugesichert hat, hat er für diese Mängel grundsätzlich Gewähr zu leisten (vgl. vorstehende E. 2.4.2.1 und 2.4.2.2).

Im Berufungsverfahren strittig ist, ob der Berufungskläger als Käufer diese Mängel rechtzeitig gerügt hat, was die Vorinstanz verneint. Die fraglichen Mängel sind für einen Laien ohne Branchenkenntnisse nicht ohne Weiteres erkennbar und das OR schreibt für die Prüfung der Kaufsache keinen Beizug eines Fachmannes vor (vgl. E. 2.3.2). Der Berufungskläger war daher nicht verpflichtet, die Elektro- und Heizungsinstallationen vor oder nach dem Kauf durch die Gemeinde, den Kaminfeger oder Sachverständige prüfen zu lassen; dass er dies nicht getan hat, reicht ihm deshalb nicht zum Nachteil. Ein Handlungsbedarf seitens des Käufers bestand umsoweniger, als dass der Verkäufer seinerseits über einschlägige Fachkenntnisse verfügte (vgl. E. 2.4.2.1) und ihm die Funktionstüchtigkeit ausdrücklich zugesichert hatte (BGE 104 II 268 = Pra 1979 Nr. 45 S. 124; ZWR 1990 S. 160 E. 3b/aa). Für den Beginn der Frist für die Mängelanzeige ist deshalb entscheidend, im welchem Zeitpunkt der Berufungskläger als Käufer durch die Fachberichte ausreichende Kenntnis von den Mängeln erhalten hat. Anders zu entscheiden wäre bloss dann, wenn er schon vor deren Erhalt nachweislich sichere Kenntnis der Mängel gehabt hätte.

**2.5.1** Die ReLL hatte den Berufungsbeklagten am 2. Dezember 2008 aufgefordert, die elektrischen Installationen durch ein unabhängiges Kontrollorgan prüfen zu lassen und ihr den Sicherheitsnachweis bis zum 2. Juni 2009 zuzustellen (S. 154 f.). Die Kontrolle durch J\_\_\_\_\_ erfolgte am 17. September und 2. Oktober 2009. Deren Kontrollbericht, in welchem die gravierenden Mängel erstmals aufgelistet wurden, datiert vom 24. Oktober 2009. Laut Akten wurde er an den Berufungsbeklagten adressiert, welcher den entsprechenden Auftrag erteilt hatte (S. 193, 194 ff.). Offenbar auf Nachfrage beschied K\_\_\_\_\_ von J\_\_\_\_\_ dem Berufungskläger am 16. Oktober 2009, die Kontrollen seien erfolgt und der Kontrollbericht mit der Auflistung der Mängel werde noch erstellt (S. 192). Wann und durch wen der Berufungskläger Kenntnis vom Inhalt des Berichtes erhalten hat, ist nicht aktenkundig. In seinem Schreiben vom 29. Oktober 2009 an den Verkäufer (S. 74 f.) hat er erstmals Mängel gerügt, u.a. im Elektrischen. Da der Kontrollbericht gerademal fünf Tage vor dieser schriftlichen Mängelrüge verfasst wurde, ist Letztere rechtzeitig erfolgt. Der schriftlichen Anzeige lag eine Aufstellung der Mängel vom 14. Oktober 2009 bei, in welcher - durch eine Freundin des Berufungsklägers, welche bei ihm ihr Pferd eingestellt hatte (Einvernahme Berufungskläger, S. 389 F10) - festgehalten wurde, dass die gesamten elektrischen Installationen nicht den Normen entsprechen würden und zwingend an diese angepasst werden müssten (S. 148). Dass die Freundin die Nonkonformität der elektrischen Installationen mit den einschlägigen Vorschriften bereits rund zwei Wochen zuvor festgehalten hat, ändert nichts an der Rechtzeitigkeit der Mängelanzeige. Denn einerseits ist aus den Akten nicht ersichtlich, wann ihm die Freundin ihre Feststellungen mitgeteilt hat. Andererseits bemühte sich der Berufungskläger in dieser Zeit aktiv um den Fachbericht, der indes noch nicht erstellt war und den er aufgrund der gesamten Umstände (Zusicherung und Fachkenntnisse des Verkäufers, Wissen um die baldige Fertigstellung des Berichtes, Verkäufer als Auftraggeber und Adressat des Kontrollberichtes) abwarten durfte (vgl. E. 2.3.2 Abs. 1).

Es kommt hinzu, dass der Berufungsbeklagte nie geltend gemacht hat, er habe den Berufungskläger bei Vertragsabschluss über die seitens der ReLL verlangte Kontrolle informiert. Indem er diesem nun im Kaufvertrag einerseits die Funktionstüchtigkeit der Elektroanlagen und andererseits die Nichtkenntnis verdeckter Mängel zugesichert hat, obwohl er als Elektrofachmann um die gravierenden Mängel in diesem Bereich wissen musste und zweifellos auch wusste, hat er seinen Vertragspartner insoweit absichtlich getäuscht, womit nach Art. 203 OR ohnehin keine Beschränkung der Gewährleistung wegen versäumter bzw. verspäteter Anzeige stattfindet (vgl. E. 2.3.2 Abs. 2). Darüberhinaus hat der Berufungskläger im Laufe des Verfahrens mehrmals erklärt, er habe die aus der NIV-Kontrolle resultierenden Kosten in Übereinkunft mit dem Verkäufer zu tragen, weil er die Aufforderung zur Kontrolle schon am 2. Dezember 2008 erhalten habe (vgl. seine TB 174 und 175); bei seiner Einvernahme antwortete er auf die Frage, wieso er die Kosten der NIV-Kontrolle und der daraus resultierenden Mängel übernehme, dies erfolge, weil diese Mängel vor dem Kauf bestanden hätten (S. 385 eigene F24). Mithin anerkennt der Berufungsbeklagte seine diesbezügliche Leistungspflicht, weshalb er auch aus diesem Grund dafür aufzukommen hat.

**2.5.2** Kaminfegermeister F\_\_\_\_\_ nahm seine Prüfung am 1. Oktober 2009 vor und berichtete der Kantonalen Dienststelle für Feuer am 5. Oktober 2009 unter Beilage von Fotos, dass das Cheminée sowie die Ölheizanlage in verschiedenen Punkten nicht den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen würden (S. 142 ff.). Der Sicherheitsbeauftragte der Gemeinde C\_\_\_\_\_ hielt nach einer Ortsschau am 12. Oktober 2009 gleichentags in seinem Schreiben an den Berufungskläger feuerpolizeiliche Mängel fest und setzte Frist für deren Behebung u.a. mit der Auflage, Zimmer nicht mehr zu besetzen, und mit der Klarstellung, die Verantwortung für die Personensicherheit bleibe trotz der Gewährung der Frist beim Eigentümer (S. 154 f.). Wann dem Berufungskläger der Bericht des Kaminfegermeisters ausgehändigt wurde und wann ihm die Aufforderung der Gemeinde zugegangen ist, ergibt sich nicht aus den Akten. In seinem Mahnschreiben vom 29. Oktober 2009 rügte er gravierendste Mängel in feuerpolizeilicher Hinsicht und verwies dabei auf die von seiner Bekannten am 14. Oktober 2009 verfasste Liste (S. 74 und 148), wobei nicht erstellt ist, wann ihm diese Auflistung übergeben wurde. Aber selbst wenn erwiesen wäre, dass er von den Mängeln ca. Mitte Oktober 2009 Kenntnis erhalten hätte, erschiene eine Reaktionszeit von dieser Dauer aufgrund der gesamten Umstände (Zusicherung und Fachkenntnisse des Verkäufers, anstehender Kontrollbericht bezüglich der Mängel im elektrischen Bereich) als noch gerade zulässig (vgl. vorne E. 2.3.2 Abs. 1).

Im Übrigen trifft den Berufungsbeklagten als Verkäufer wiederum der Vorwurf der absichtlichen Täuschung. Denn der Kaminfegermeister hat die Heizungsanlage erstmals am 1. Oktober 2009 auf Anfrage des Käufers bzw. von dessen Mutter inspiziert. Vor dem Verkauf war jede Kontrolle unterblieben, weil der Verkäufer die Anlage nie gemeldet und der Inspektor deshalb keine Kenntnis von Heizung und Kamin gehabt hatte (Einvernahme F\_\_\_\_\_, S. 368; Expertise O\_\_\_\_\_ S. 417). Aufgrund seiner beruflichen Ausbildung und Erfahrung (vgl. vorstehende E. 2.4.2.1) kannte der Berufungsbeklagte die einschlägigen Vorschriften und es war ihm deshalb auch bekannt, dass die Anlage nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht; ebenso wusste er, dass die Anlage nie überprüft worden war. Indem er dem Käufer trotzdem die Funktionalität

der Heizungsinstallation i.w.S. vertraglich zugesichert hat, handelte er wider besseres Wissen und arglistig, so dass er den Berufungskläger als Käufer absichtlich getäuscht hat. Selbst bei versäumter bzw. verspäteter Anzeige hätte dies daher nicht den Verlust der Gewährleistungsansprüche des Käufers zur Folge (vgl. E. 2.3.2 Abs. 2).

**2.5.3** Kein Gewährleistungsanspruch besteht hingegen für die Haushalts- bzw. Küchengeräte wie Steamer, Geschirrspüler, Kaffemaschine und Kühlschrank. Der Besitzantritt erfolgte am 1. Juli 2009. Die erste Mängelrüge datiert auch hier vom 29. Oktober 2009 (S. 74 f. und 149). Sie ist offensichtlich verspätet, zumal bei solchen Gebrauchsgegenständen die Prüfung der Kaufsache umgehend vorzunehmen ist. Ohnehin gilt die Zusicherung ihrer Funktionsfähigkeit bei solchen Gegenständen des täglichen Gebrauchs zeitlich nicht unbeschränkt. Defekte mehrere Monate nach Besitzantritt werden davon nicht mehr erfasst. Denn die Gewährleistung besteht grundsätzlich bloss für Mängel, die bei Vertragsabschluss bereits bestanden haben. Die in der gleichen Aufstellung geltend gemachte Undichtigkeit des Lavabos und die Rostschäden an den Thekenschubladen im Restaurant wurden ebenfalls verspätet gerügt. Der Berufungsbeklagte hat daher nicht für die Kosten der Reparatur oder des Ersatzes dieser Sachen aufzukommen.

**2.5.4** Soweit der Berufungskläger im nämlichen Schreiben geltend macht, der Verkäufer habe verschiedene Gegenstände (Rucksackrasenmäher, Kompressor, Motorsäge, 2 grosse Scheinwerfer) mitgenommen, welche Bestandteil des Kaufvertrages gebildet hätten (S. 75, 146 f.), handelt es sich nicht um Mängel der Kaufsache, sondern um eine partielle Nichterfüllung des Kaufvertrages. Unbesehen der rechtlichen Würdigung ist dazu festzuhalten, dass laut Kaufvertrag wohl Inventar und Mobiliar mitübertragen wurden, dass die erwähnte Inventarliste, welche von den Parteien unterzeichnet worden sein soll, jedoch nicht zu den Akten gegeben wurde, so dass der dafür beweispflichtige Berufungskläger nicht nachgewiesen hat, dass die von ihm angeführten Geräte Gegenstand des Kaufgeschäfts bildeten, was der Berufungsbeklagte bestreitet.

Ebenfalls unberücksichtigt bleiben die Kosten für den Abtransport von Sperrgut von Fr. 1'044.--, welche K\_\_\_\_\_ dem Berufungskläger und dessen Mutter am 16. November 2009 in Rechnung gestellt hat (S. 173). Zwar hat sich der Berufungsbeklagte vertraglich zur Entsorgung gewisser Sachen verpflichtet. Er hat aber nachweislich für den Abtransport von Sperrgut seinerseits Fr. 518.-- gemäss an ihn adressierter Rechnung von K\_\_\_\_\_ vom 16. November 2009 bezahlt (S. 94; Einvernahme K\_\_\_\_\_, S. 373). Laut Aussage K\_\_\_\_\_ hatte die Mutter des Berufungsklägers noch eine Mulde verlangt (S. 373). Es ist indes nicht nachgewiesen, dass die von dieser bestellte Mulde dem Abtransport von Sperrgut aus dem hier strittigen Kaufobjekt diene, zumal die Mutter ihrerseits die Nachbarliegenschaft mit Gebäude gekauft hatte und die Bestellung der Mulde nicht über den Berufungsbeklagten erfolgt ist. Ebenso wenig bewiesen ist, dass es der Berufungskläger war, der die strittige Rechnung bezahlt hat.

Ausser Betracht bleiben schliesslich die Fr. 342.-- laut Rechnung von F\_\_\_\_\_ für seine am 1. Oktober 2009 erbrachten Dienstleistungen als Kaminfeger (S. 176), da der Berufungskläger weder behauptet noch nachgewiesen hat, dass bzw. inwieweit diese

Kosten der laut Gesetz (Art. 10 des Gesetzes zum Schutz gegen Feuer und Naturelemente [VS 540.01] sowie Art. 11 und Anhang 1 der Verordnung betreffend den Unterhalt, die Reinigung und die Kontrolle der Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen [VS 540.101]) periodisch durchzuführenden Kontrolle und Reinigung nicht angefallen wären, wenn der Berufungsbeklagte diese in den Vorjahren korrekt hätte ausführen lassen.

**2.6** Liegt ein Fall der Gewährleistung wegen Mängel der Sache vor, welche das Kantonsgericht in Bezug auf die Elektro- und Heizungsinstallationen bejaht (vgl. E. 2.5.1 und 2.5.2), so darf der Käufer nach Art. 205 Abs. 1 OR mindern. Die Minderung gemäss dem angeführten Gesetzesartikel führt zu einer Herabsetzung des vom Käufer geschuldeten oder schon bezahlten Preises. Nebst der klageweisen Geltendmachung kann die Minderung ebenfalls mittels Verrechnungseinrede, auch einredeweise im Prozess, gegenüber der Kaufpreisforderung des Käufers geltend gemacht werden (Giger, Berner Kommentar, N. 16 und 30 zu Art. 205 OR). Der Minderwert berechnet sich laut Rechtsprechung und Lehre regelmässig nach der sog. relativen Methode (BGE 111 II 162). Zum gleichen Ergebnis führt in der Regel die Ermittlung der Kosten der Mängelbeseitigung, besteht doch die Vermutung, dass der Minderwert den Kosten der Mängelbeseitigung entspricht (BGE 111 II 162 f.; Honsell, Basler Kommentar, N. 8 f. zu Art. 205 OR). An sich nicht erforderlich ist, dass der Käufer die Mängel tatsächlich beseitigt hat. Die Vorinstanz hat die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Minderung - zu Unrecht - verneint und sich deshalb damit nicht befasst. Indessen ist kein Fall von Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO gegeben (vgl. E. 1.4), die Sache ist spruchreif und die Parteien konnten zum Streit umfassend Stellung nehmen, weshalb das Kantonsgericht als Rechtsmittelinstanz selbst über die Minderung und deren Mass zu urteilen hat.

**2.6.1** Der Minderwert ist vom Käufer zu behaupten und zu beweisen (Art. 8 ZGB). Nach der bei Instruktion des vorliegenden Zivilverfahrens gültig gewesenen Zivilprozessordnung des Kantons Wallis (vgl. E. 1.1) haben die Parteien dem Richter den Sachverhalt des Rechtsstreits darzulegen, grundsätzlich in substantzierter Form in ihren jeweiligen Rechtsschriften und spätestens an der Vorverhandlung, jeweils mit gleichzeitiger Bezeichnung bzw. nach Möglichkeit Einreichung der Beweismittel (Art. 66 und Art. 125 ff. ZPO/VS). Wie weit anspruchsbegründende Tatsachen inhaltlich zu substantzieren sind, damit sie unter die massgeblichen Bestimmungen des materiellen (Werkvertrags-)Rechts subsumiert werden können, bestimmt das materielle Bundesrecht (BGE 123 III 183 E. 3e; 108 II 337 E. 2 und 3). Die jeweiligen Anforderungen ergeben sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei. Tatsachenbehauptungen müssen dabei so konkret formuliert sein, dass ein substantziertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (vgl. Bundesgerichtsurteil 4A\_291/2007 vom 29. Oktober 2007 E. 3.4; BGE 117 II 113 E. 2; Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. A., Zürich 1979, S. 164).

Bestreitet der Prozessgegner das an sich schlüssige Vorbringen der behauptungsbelasteten Partei, kann diese gezwungen sein, die rechtserheblichen Tatsachen nicht nur in den Grundzügen, sondern so umfassend und klar darzulegen, dass die Gegenpartei darauf einlässlich antworten und darüber soweit nötig Beweis abgenommen werden

kann (BGE 108 II 337 E. 3). Werden vorerst nur pauschal behauptete Posten wie Kosten, Auslagen, Aufwand, Ausfall, Schaden usw. vom Prozessgegner bestritten, hat der Ansprecher deshalb die einzelnen konkreten Tatsachen vorzutragen, welche Grundlage für die rechtliche Qualifizierung bilden (Brönnimann, Die Behauptungs- und Substanziierungslast im schweizerischen Zivilprozessrecht, Diss. Bern 1989, S. 149 f.; zum Ganzen BGE 127 III 365 E. 2b betreffend Schadenersatz; Bundesgerichtsurteil 4A\_291/2007 vom 29. Oktober 2007 E. 3.4 betreffend Werklohn).

Mit den von ihnen angerufenen Beweismitteln haben sich die Parteien in ihren Rechtschriften auseinanderzusetzen, d.h. sie haben den wesentlichen Inhalt der Beweisurkunden in ihre Schriften aufzunehmen. Die Beilagen haben die Funktion, die Tatsachendarstellung der Rechtschrift zu belegen, keineswegs aber diese zu ersetzen oder die beweisbelastete Partei gar von ihrer Behauptungslast zu entbinden (vgl. ZWR 1991 S. 189 ff. E. 4a). Es obliegt denn auch nicht dem Gericht oder dem Prozessgegner, sich aus diversen Unterlagen die wesentlichen herauszusuchen und derart den rechtlich relevanten Sachverhalt zu ermitteln (Bundesgerichtsurteil 4C.341/2000 vom 18. April 2001 E. 2 und 3). Der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen schützt nicht vor dem Verlust eines materiellen Anspruchs durch unsorgfältige Prozessführung (BGE 115 II 464 E. 1).

Schliesslich dürfen unter Geltung der Verhandlungsmaxime nur behauptete und bewiesene Tatsachen berücksichtigt und dem Urteil - mit Ausnahme notorischer, offenkundiger und stillschweigend anerkannter oder aus einem schriftlichen Gutachten hervorgehender Tatsachen - zu Grunde gelegt werden (Art. 66 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 4 ZPO/VS). Soweit den Parteien durch das Beweisverfahren Tatsachen bekannt werden, haben sie diese mittels Rechtsbot spätestens innert 10 Tagen seit Abschluss der Untersuchung geltend zu machen; die Gegenpartei erhält Gelegenheit zur Stellungnahme (Art. 66 Abs. 2 ZPO/VS). Nur so wird deren rechtliches Gehör gewahrt (zur bisherigen Rechtsprechung vgl. ZWR 2007 S. 229 ff. E. 4, 2003 S. 148 E. 3a, 1996 S. 220 f. E. 2 und 3).

**2.6.2** Ausgangspunkt für die Minderung bildet der vereinbarte Kaufpreis, welcher insgesamt Fr. 690'000.-- und für Liegenschaft Fr. 638'000.-- bzw. die Gebäude allein Fr. 375'000.-- beträgt und von den Parteien mit Rücksicht auf deren Alter und Renovationsbedürftigkeit tief festgelegt wurde (vgl. E. 2.1). Dass die Liegenschaft einen höheren Verkehrswert aufgewiesen hätte, wie dies der Verkäufer behauptet und wofür ihn die Beweislast trifft, ist indes nicht nachgewiesen. Dazu hätte es einer Expertise bedurft. Die Versicherungssummen und der vom Verkäufer bei den Vertragsverhandlungen zuerst genannte Verkaufspreis von Fr. 1'200'000.-- sind nicht geeignet, einen höheren Verkehrswert zu belegen. Falsch ist sodann die Behauptung des Verkäufers, dass er die Liegenschaft für Fr. 850'000.-- an einen Dritten hätte verkaufen können. L\_\_\_\_\_ erklärte nämlich dazu in seiner Zeugenbefragung (S. 363), er habe Interesse an einem Kauf gehabt, aber nie ein eigentliches Kaufangebot gemacht. Der Berufungsbeklagte habe ihm einen Preis um die Fr. 850'000.-- genannt und erwähnt, er habe das Objekt zu 99% dem Berufungskläger versprochen. Er habe das Objekt deshalb nie besichtigt. Sonst hätte er es sicher angesehen. Ob er es zu diesem Preis erworben hätte, könne er nicht sagen.

Die Kaufpreisrestanz beläuft sich auf Fr. 77'101.26. Zusätzlich fordert der Berufungsbeklagte Fr. 85.-- als Rückerstattung der Mietkosten einer Gasflasche (vgl. E. 2.2). In seiner Klage behauptete der Berufungsbeklagte, jährlich von der Firma M\_\_\_\_\_ eine Gasflasche zu Fr. 85.-- gemietet zu haben, so für die Perioden 1. April 2009 bis 31. März 2010 sowie vom 1. April 2010 bis 31. März 2011, wobei der Berufungskläger weder den Vertrag übernommen noch die Gasflasche ausgehändigt habe (S. 15 TB 72-76), welche Behauptungen der Berufungskläger teils mit „unbekannt“ und teils mit „bestritten“ beantwortete, ohne eigene Sachverhaltsdarstellung. Hinterlegt ist ein Schreiben vom 20. Mai 2010, worin der Berufungsbeklagte dem Berufungskläger über ihren jeweiligen Rechtsvertreter unter Beilage der Rechnungskopie mitteilte, er, d.h. der Berufungskläger, sei im Besitze einer Gas- sowie einer Sauerstoff- und Acetylenflasche, deren Mietvertrag nach wie vor auf den Namen „F\_\_\_\_\_“ laufe, und ihn aufforderte, entweder den Mietvertrag zu übernehmen oder die Flaschen auszuhändigen (S. 116). Bei den Akten befinden sich sodann Rechnungskopien der Messer Schweiz AG adressiert an „H\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_, Oel- und Gasfeuerungen“ (S. 113) sowie der M\_\_\_\_\_ adressiert an „H\_\_\_\_\_“ (S. 114-115) für die Miete von Flaschen. Partei des Mietvertrages für die Gasflasche waren also „G\_\_\_\_\_“ und nicht der Berufungsbeklagte allein. Angaben zur rechtlichen Form, in welcher G\_\_\_\_\_ ihre Geschäftstätigkeit ausübten, fehlen. Ebenso fehlt jeglicher Beleg dazu, dass die Miete von Fr. 85.-- für die Gasflasche vom Berufungsbeklagten bezahlt wurde. Die Parteien selbst wurden dazu nicht befragt. Damit ist auch nicht bewiesen, dass der Berufungsbeklagte für diese Kosten aufgekommen ist. Seine Klage ist daher im Umfange von Fr. 85.-- abzuweisen.

**2.6.3** E\_\_\_\_\_ von der J\_\_\_\_\_ stellte in seinem Kontrollbericht vom 24. Oktober 2009 eine Vielzahl von Mängeln an den elektrischen Installationen im Reitstall fest und er weist wiederholt auf die dadurch bewirkte Personen-, Unfall- und Brandgefahr hin (S. 193, 194 ff.), womit es sich zweifellos um gravierende Mängel handelt. In seiner Offerte vom 30. Oktober 2009 zu Händen des Berufungsbeklagten bezifferte er die Kosten der Mängelbehebung auf Fr. 15'959.25 (S. 272). Der Berufungskläger übertrug die entsprechenden Arbeiten N\_\_\_\_\_, der hierfür am 21. Juli 2010 Schlussrechnung Nr. 100238 „Instandstellung der elektrischen Anlagen: - Reitstall; - Buvet; - Nebengebäude; laut Kontrollbericht Nr. 1073/09.1 der Firma J\_\_\_\_\_“ stellte über Fr. 40'116.55 (S. 181 ff.). Nicht Thema des vorliegenden Prozesses bildet die Schlussrechnung Nr. xxx vom 27. August 2010 für die Behebung der elektrischen Mängel im Clubhaus (S. 177 ff.), welches im Eigentum der Mutter des Berufungsbeklagten steht (vgl. E. 2.1 in fine).

**2.6.3.1** Die Rechnung von N\_\_\_\_\_ ist rund zweieinhalbmal so hoch wie die Offerte von J\_\_\_\_\_. Mit Hinweis auf dieses Missverhältnis behauptete der Berufungsbeklagte bei der Vorverhandlung, die fragliche Rechnung enthalte Positionen, die nicht mit der NIV-Kontrolle im Zusammenhang stünden, namentlich die neue Innenbeleuchtung sowie Fr. 1'936.80 für die Anschlussenerweiterung und die Erhöhung des Hausanschlusses; als Beweis berief er sich auf die Zeugenaussage (S. 255 f. TB 172, 173 und 181). Überhöhte Ansätze machte der Berufungsbeklagte hingegen nicht geltend. Nach Abnahme der Beweise ergänzte er, der Berufungskläger habe eine komplett neue Verteilung und einen Leuchter auf Platz Süd erstellt, welcher Aufwand nicht unter die

Mängelbehebung falle (S. 463 Ziff. 101). Ausserdem deckten die Arbeiten der Firma N\_\_\_\_\_ nicht nur die notwendigen Brandschutzvorschriften ab, sondern weitere Arbeiten an Anlagen und Geräten (S. 463 Ziff. 100).

**2.6.3.2** Der Berufungskläger hat sich in seinen Rechtsschriften damit begnügt, Instandstellungskosten in der Höhe der Rechnung N\_\_\_\_\_ zu behaupten. Nachdem der Berufungsbeklagte diese allgemein behaupteten Kosten mit der Behauptung bestritten hatte, die Rechnung enthalte Positionen für Arbeiten, die nicht mit der NIV-Kontrolle in Zusammenhang stünden, wäre der Berufungskläger gehalten gewesen, die einzelnen Positionen substantiiert zu behaupten, um dem Prozessgegner ein detailliertes Bestreiten zu erlauben (vgl. E. 2.6.1). Indem er dies unterlassen hat, ist er seinen diesbezüglichen prozessualen Obliegenheiten nicht nachgekommen, weshalb ihm unter dem Titel „Mängel im elektrischen Bereich“ keine Minderung zuerkannt werden kann.

**2.6.3.3** Selbst wenn man seine Behauptungen prozessual als genügend erachten und lediglich die vom Berufungsbeklagten konkret behaupteten bzw. die aktenkundigen „Erweiterungsarbeiten“ als nicht mangelbedingt berücksichtigen wollte, würde dies aus nachstehenden Erwägungen letztlich zu keinem anderen Ergebnis führen.

Der Elektroinstallateur E\_\_\_\_\_ erklärte als Zeuge befragt, er habe eine Richtpreissofferte mit auf Erfahrungswerten geschätztem Material- und Arbeitsaufwand erstellt. Die mehrseitige Rechnung von N\_\_\_\_\_ könne er in dieser kurzen Zeit und ohne Einsichtnahme in die Rapporte nicht beurteilen. Er sehe, dass eine komplett neue Verteilung sowie ein Leuchter auf Platz Süd installiert worden sei. Seiner Meinung nach seien Installationen vorgenommen worden, welche nicht lediglich Mängelbehebungen darstellten, beispielsweise die Position Hauptverteilung (S. 364). Auf Frage räumte er ein, dass er den in der Schlussrechnung erwähnten Kontrollbericht erstellt hatte (S. 365). Der Elektroinstallateur N\_\_\_\_\_ sagte seinerseits als Zeuge aus, er habe den Auftrag erhalten, die Installationen laut dem ihm ausgehändigten Kontrollbericht instand zu stellen. Es sei noch etwas Kleines hinzugekommen, nämlich versteckte Mängel, die erst erschienen seien, als man beispielsweise das Tableau geöffnet habe. Die Offerte E\_\_\_\_\_ kommentierte er dahin, dass es dessen Sache gewesen wäre, wenn er dies für diesen Preis gemacht hätte. Auf die Positionen 196 und 197 ff. angesprochen führte er zur ersten aus, er habe auf einem vorbestehenden Sockel einen Mast montiert; auf Nachfrage ergänzte er, die Mängelbehebung an der Liegenschaft der Mutter des Berufungsklägers habe er separat in Rechnung gestellt, wobei er nicht wusste, ob der Betonsockel auf deren Liegenschaft steht. Zur zweiten Position erläuterte er, dass die vom Hausanschluss wegführende Sicherung von 25 Amper zu schwach gewesen sei und daher von Zeit zu Zeit ausgelöst habe, weshalb er bei der ReLL um eine Erweiterung auf 40 Amper nachgesucht habe, wodurch der Querschnitt vom Hausanschlusskasten zur Hauptverteilung zu klein gewesen sei. Beim Öffnen des Tableaus habe man gesehen, dass mehrere Abgänge auf das selbe Sicherungselement gelegt gewesen seien; beim Versuch, diese aufzuteilen, sei das Tableau zu klein gewesen, weshalb es habe ausgewechselt werden müssen. Die Erweiterung auf 40 Amper stelle im Prinzip keinen Mehrwert dar und sei nicht wegen der Beleuchtung des Springplatzes notwendig gewesen. Seine Arbeiten wären nicht notwendig gewesen,

wenn die elektrischen Installationen in vollständigem und funktionsfähigem Zustand gewesen wären (S. 366 f.).

Beide Elektrofachleute haben kein unmittelbares eigenes Interesse am Ausgang des Verfahrens. Dennoch dürften sie darauf bedacht sein, ihr eigenes Handeln in einem für sie zumindest nicht ungünstigen Licht darzustellen. So hat E\_\_\_\_\_ seine Offerte dahin relativiert, als dass es sich um eine blosse Richtpreisofferte gehandelt habe; zur Rechnung von N\_\_\_\_\_ hat er sich nicht abschliessend geäussert, auch weil er sich dazu ohne Kenntnis der darin erwähnten Rapporte ausserstande sah, immerhin aber die Begründetheit von zwei Positionen in Frage gestellt. N\_\_\_\_\_ hat seinerseits durchblicken lassen, dass er die Mängelbehebungskosten zu dem von E\_\_\_\_\_ offerierten Preis nicht übernommen hätte. In Bezug auf die aufgeworfenen Positionen hat er deren Begründetheit verteidigt, wobei er hinsichtlich des Leuchters auf Platz Süd dessen genauen Standort nicht angeben konnte, d.h. ob er sich nun auf Boden des Berufungsklägers oder jenem seiner Mutter befindet. Dieses Eingeständnis kann immerhin auch dahin gewertet werden, dass er nur das bestätigte, was er wirklich selber beurteilen konnte. Weiter hat er betont, die Arbeiten mit Ausnahme kleinerer versteckter Mängel gemäss dem Kontrollbericht E\_\_\_\_\_ ausgeführt zu haben. Im Sicherheitsnachweis vom 27. August 2010 bestätigte E\_\_\_\_\_ von J\_\_\_\_\_ zudem ausdrücklich, dass die Elektroinstallationen nunmehr der NIV entsprechen (S. 231).

Nach dem Gesagten steht für das Kantonsgericht ausser Zweifel, dass E\_\_\_\_\_ die Mängelbehebungsarbeiten zu tief offeriert hat, wovon ebenfalls der Gerichtsexperte O\_\_\_\_\_ ausgeht, selbst wenn er als Brandschutzexperte die einzelnen Rechnungspositionen mit deren Begründetheit nicht kommentieren wollte und mangels Fachkompetenz in diesem Bereich wohl auch nicht konnte (S. 440 P6), und dass der von N\_\_\_\_\_ in Rechnung gestellte Aufwand mehrheitlich mit der Behebung der gravierenden elektrische Mängel in Zusammenhang stand. Dem widerspricht die Feststellung des Experten O\_\_\_\_\_, wonach die Arbeiten der Firma N\_\_\_\_\_ nicht nur die Brandschutzvorschriften abdeckten, sondern zum Teil auch dem Personenschutz und der Unfallverhütung dienten (S. 419 F6 und S. 421 F14), nicht. Denn eine korrekte Elektroinstallation hat all dem zu genügen und die laut Kontrollbericht zu behebenden Mängel betrafen nicht nur den Brandschutz. Aus diesem Grund darf aus der Schätzung der Brandschutzkosten durch den Experten O\_\_\_\_\_, welcher für Elektroinstallationen Fr. 10'000.-- einsetzte (S. 441 P7), nicht geschlossen werden, darin seien auch die Kosten für Personenschutz und Unfallverhütung enthalten. Aus der Expertise O\_\_\_\_\_ ergibt sich immerhin, dass der Ersatz der acht Industrieleuchten Position 73 Fr. 4'632.-- mitsamt der dazugehörigen HIE-Lampen Position 74 Fr. 768.-- laut mündlicher Auskunft von N\_\_\_\_\_ wegen der Sprühanlage zur Befeuchtung des Hallenbodens aus Sicherheitsgründen (Wasser-Strom) erfolgen musste, wobei dem Experten nicht bekannt war, wer die Sprühanlage verlangt und installiert hatte (S. 421 F16 und S. 441 P8). Da die Notwendigkeit des Ersetzens der Hallenbeleuchtung im Kontrollbericht E\_\_\_\_\_ nicht aufgelistet wird und N\_\_\_\_\_ dem Experten O\_\_\_\_\_ bei der mündlichen Rücksprache auch nicht beschied, es habe sich hierbei um eine Mängelbehebung gemäss Kontrollbericht gehandelt, ist nicht erwiesen, dass dieser Aufwand mangelbedingt war. Vielmehr ist mit dem Berufungsbeklagten mit Hinweis auf das Internet ([www.xxx.ch](http://www.xxx.ch) -> Anlage; Ausdruck hinterlegt auf S. 263), wo

der Berufungskläger das neue automatische Bewässerungssystem in der Reithalle anpreist, davon auszugehen, dass der Berufungskläger die Sprühanlage installiert hat und dass aus diesem Grund eine Anpassung der Hallenbeleuchtung erfolgen musste. Demnach hat der Berufungsbeklagte für diese Kosten nicht einzustehen. Gleiches gilt für die Fr. 312.-- der Leuchte Süd; der Berufungskläger hat hier die Mangelhaftigkeit der bisherigen Anlage nicht dargetan und es ist im Übrigen nicht belegt, dass die Leuchte auf Eigentum des Berufungsklägers steht. Die Notwendigkeit, den Hauptverteiler zu ersetzen, hat N\_\_\_\_\_ zwar einlässlich und nachvollziehbar begründet, seinen Standpunkt mit der Einschränkung, die Erweiterung stelle „im Prinzip“ keinen Mehrwert dar, aber gleichzeitig abgeschwächt. Wozu die Hebebühne zu Fr. 490.-- erforderlich war, ist nicht aktenkundig.

Bei Würdigung der vorstehenden Beweise steht für das Kantonsgericht fest, dass die von N\_\_\_\_\_ im Auftrage des Berufungsklägers ausgeführten Arbeiten und die damit verbundenen Kosten in weiten Teilen der Instandstellung der elektrischen Installationen laut Kontrollbericht E\_\_\_\_\_ dienten. Erstellt ist jedoch ebenfalls, dass daneben auch weiter gehende Arbeiten ausgeführt wurden, die und deren Kosten nicht durch Mängel bedingt waren. In welchem Masse solche erfolgt sind, vermag das Kantonsgericht aufgrund der Akten aber nicht zu beurteilen; dazu hätte es in jedem Falle einer Expertise durch eine Fachperson im Elektrobereich bedurft, welche hierfür womöglich die Arbeitsrapporte hätte konsultieren müssen. Sogar wenn man diese Zusatzarbeiten im Elektrischen auf die aktenkundigen beschränken wollte, liesse sich der Betrag der Mängelbehebungskosten nicht ermitteln. Zwar könnte man von den Gesamtkosten von Fr. 37'283.05 entweder Fr. 6'202.-- (Fr. 4'632.-- [Industrieleuchten] + Fr. 768.-- [HIE-Lampen] + Fr. 312.-- [Leuchte Süd] + Fr. 490.-- [Hebebühne]) oder Fr. 7'670.15 (Fr. 1'468.15 zusätzlich für die Hauptverteilung) in Abzug bringen, womit man Fr. 31'081.05 oder Fr. 29'612.90 bzw. abzüglich Rabatt von 10% und zuzüglich MWSt von 7.6% Fr. 30'098.88 oder Fr. 28'677.13 erhalten würde, wovon der Berufungsbeklagte Fr. 15'959.25 anerkannt hat. Das Problem besteht nun darin, dass im Differenzbetrag von Fr. 14'139.63 bzw. 12'717.88 (Fr. 30'098.88 - Fr. 15'959.25 / Fr. 28'677.13 - Fr. 15'959.25) der Arbeitsaufwand für das Anbringen der Industrieleuchten und des Leuchters sowie für die Erstellung der Hauptverteilung mitenthalten ist und dass dieser in der Rechnung N\_\_\_\_\_ nicht separat ausgewiesen wird. Auch hier hätte es einer Expertise bedurft, um diese Kosten auszuscheiden. Da die Beweislast für die Minderung beim Berufungskläger als Käufer liegt, hat er die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen. Zu ergänzen bleibt, dass der Berufungskläger in Bezug auf das Elektrische nunmehr über eine neuwertige Anlage verfügt, auf welche er weder gemäss Gewährleistungsrecht und noch nach der relativen Methode einen Anspruch hat (vgl. E. 2.4.2.1 in fine und 2.6), weshalb er sich hierfür einen zusätzlichen Abzug gefallen lassen müsste.

**2.6.4** In seinem Bericht vom 5. Oktober 2009 zu Handen des Kantonalen Amtes für Feuerwesen hielt der Kaminfegermeister F\_\_\_\_\_ verschiedene Mängel am französischen Cheminée sowie an der Ölheizungsanlage der Reitsportanlage fest (S. 142 ff.). In der Folge führte der Sicherheitsverantwortliche der Gemeinde C\_\_\_\_\_ zusammen mit dem Feuerwehrkommandanten bzw. der zuständigen Gemeinderätin und zuletzt dem Regionalinspektor Ortsschauen durch und er listete in seinen Schreiben an

den Berufungskläger vom 12. Oktober 2009 (S. 154 f.: Zimmer sind nicht mehr zu besetzen wegen fehlender Brandschutzmauer) sowie 9. November 2010 (S. 240: brandabschnittbildende Zimmerwände sind mit Feuerwiderstand EI 60 (nbb), die Fenster mit EI 30 (nbb) abzutrennen) und zuletzt 19. Juli 2011 (S. 398 f.: brandabschnittbildende Zimmerwände sind teilweise erstellt, die Fenster bestellt und noch nicht montiert, die Verbindungs- ist als Brandschutztüre ausführen) die festgestellten Mängel sowie die zu treffenden Massnahmen auf.

**2.6.4.1** In seinem Gutachten (S. 415 ff., 439 ff.) bestätigte der Brandschutzexperte O\_\_\_\_\_ die Richtigkeit der Beanstandungen seitens des Kaminfegermeisters sowie der Gemeinde, die Schwere dieser Mängel - die aufgelisteten Punkte würden alle den Brandschutzvorschriften widersprechen (S. 420 F12), die Feueranlage habe schon bei Vertragsabschluss nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprochen - und die Notwendigkeit bzw. Dringlichkeit der geforderten Massnahmen; der Brandschutz diene in erster Linie der Personensicherheit und sei diese wie vorliegend nicht mehr gewährleistet, müsse aus feuerpolizeilicher Sicht gehandelt werden (S. 420 F9). Mithin handelte es sich auch hierbei zweifelsfrei um gravierende Mängel. Gesetzliche Grundlage bilde das Gesetz zum Schutz gegen Feuer und Naturelemente vom 18. November 1977, mit dessen Umsetzung anfangs der achtziger Jahre begonnen worden sei (S. 439 P2). Art. 8 „Periodische Kontrolle“ der Verordnung betreffend Brandverhütungsmassnahmen vom 12. Dezember 2001 schreibe Inspektionen für Gebäude und Betriebe ohne besondere Gefahren mindestens alle drei Jahre vor. Das vorhergehende Feuerreglement habe eine gleichlautende Vorschrift enthalten (S. 440 P3). Die Kontrolle erfolge durch die Gemeinden (S. 440 P4). Die Anlage sei indessen nie gemeldet worden (S. 417). Dass dies und die Kontrollen hätten geschehen müssen, musste dem Verkäufer als Fachmann bekannt sein. Gemäss den Brandschutzvorschriften müssten verschieden genutzte Räume - hier Schlafeinrichtungen und Pferdeboxen - als Brandabschnitte zwingend voneinander getrennt werden. Die Brandabschnittbildung bedinge für die Wand einen Feuerwiderstand von mindestens EI 60 (60 Minuten) und für dazugehörige Verbindungen wie Türen und Fenster einen solchen von mindestens EI 30 (30 Minuten) (Expertise S. 421 F15). Den Aufwand allein für den Brandschutz schätzte der Experte vorsichtig auf ca. Fr. 75'000.-- bis Fr. 85'000.-- (S. 421 F14). Auf Nachfrage brachte er den Vorbehalt an, dass er sich als Brandschutzexperte selten um die Kosten kümmere, und er listete alsdann die Kosten aufgrund der Angaben in den Unterlagen und seiner Schätzungen wie folgt auf:

Cheminée: Rauchabzug und Anschlussrohr	Fr.	500.--
Ölheizung: Verlängerung Rauchabzug / Verkleidung	Fr.	1'300.--
3 Brandschutztüren EI 30	Fr.	7'000.--
CO2 - Handfeuerlöscher	Fr.	300.--
Wasserlöschposten	Fr.	1'000.--
Fluchtwegbezeichnungen	Fr.	300.--
Geschätzte Elektroinstallationen	Fr.	10'000.--
Brandschutzmauer	Fr.	51'000.--
Brandschutztüre und -fenster Schlafräume	Fr.	6'000.--
	Total	<u>Fr. 77'400.--</u>

**2.6.4.2** Die Kosten der brandschutztechnisch bedingten Elektroinstallationen sind in der Rechnung von N\_\_\_\_\_ mitenthalten und fallen deshalb hier ausser Betracht. Dadurch beträgt die Schätzung des Gutachters noch Fr. 67'400.--. Die Forderung nach einer Brandschutzmauer wurde von der Gemeinde schliesslich fallengelassen, wobei sie dem Berufungskläger für die weitere Benutzung der Schlafräume die Bildung eines Brandabschnittes durch verstärkten Feuerwiderstand von Wand, Türen und Fenstern auferlegte, welche Massnahmen vom Experten als absolut notwendig beurteilt wurden. Klammert man nun die Kosten für eine Brandschutzmauer aus, reduziert sich obige Schätzung auf Fr. 16'400.-- (Fr. 77'400.-- - Fr. 10'000.-- - Fr. 51'000.--); hinzu kommen diesfalls - auch nach Darstellung des Gutachters - die Kosten der Ersatzmassnahmen für die Brandschutzmauer.

Die unter Vorbehalt abgegebene Schätzung und die Kosten der Ersatzmassnahmen sind anhand der hinterlegten Rechnungen zu überprüfen:

**2.6.4.2.1** P\_\_\_\_\_, „heizungen - sanitär - kaminbau - alternativenergie“, offerierte am 30 Oktober 2009 die Instandstellung von Cheminée und Heizung inkl. Kaminverlängerung für Fr. 1'772.15 (S. 159 f.). Seine Rechnung vom 18. Januar 2010 beläuft sich auf Fr. 2'912.70, beinhaltet jedoch zusätzlich einen Waschmaschinenanschluss, ohne dass der Arbeitsaufwand dafür separat ausgewiesen ist (S. 168 ff.). Die effektiven Kosten für die Mängelbehebung beim Cheminée und bei der Ölheizung lassen sich daher nicht berechnen. Es ist daher auf die Schätzung des Experten von insgesamt Fr. 1'800.-- (Fr. 500.-- + Fr. 1'300.--) abzustellen, welcher Betrag dem Kostenvorschlag entspricht und den man in etwa erhält, wenn man zu den in der Rechnung ausgewiesenen Materialkosten die in der Offerte angenommenen Arbeitsstunden hinzuzählt, auch wenn damit der tatsächliche Arbeitsaufwand nicht vollumfänglich abgegolten sein dürfte.

**2.6.4.2.2** Für Brandschutztüren und Brandschutzfenster musste der Berufungskläger Fr. 6'979.90 an Q\_\_\_\_\_ „Schreinerei“ (S. 174 f.) und Fr. 10'215.66 bei 2% Skonto an R\_\_\_\_\_ „Schreinerei Fensterbau“ bezahlen, wobei die Fenster vom Bauherrn selbst montiert wurden (S. 427 f.) und der Berufungskläger für einen Arbeitsgehilfen Fr. 1'420.-- in Rechnung stellte (S. 426). Das Kantonsgericht erachtet Fr. 17'195.56 für ausgewiesen, auch wenn der Experte diese Kosten mit Fr. 13'000.-- tiefer schätzte. Unberücksichtigt bleiben die geltend gemachten Kosten für den Arbeitsgehilfen, welche in keiner Weise überprüfbar sind und deren Auszahlung vom Empfänger nicht quittiert wurde.

**2.6.4.2.3** Das Erstellen brandabschnittbildender Zimmerwände und Fenster - statt einer eigentlichen Brandmauer - wurde anlässlich der Ortsschau vom 9. November 2010 festgelegt (S. 240). Daran nahm der Baufachmann S\_\_\_\_\_ „Bauleitungen, Planung, Beratung u. Ausführungen“ teil, der gestützt darauf am 16. November 2010 die Brandschutzverkleidung zu Fr. 27'147.21 offerierte (S. 241 f.), welche Arbeiten gemäss Inspektionsprotokoll der Gemeinde vom 19. Juli 2011 am 4. Juli 2011 teils bereits ausgeführt sowie teils in die Wege geleitet waren und zum Teil noch ausgeführt werden mussten (S. 398 f.). Die Kosten der Ersatzmassnahmen liegen bedeutend tiefer als jene für die Errichtung einer Brandschutzmauer. Da jedoch nicht eine solche, sondern brandabschnittbildene Elemente (Wand, Türe, Fenster) eingebaut werden, sind lediglich die Kosten hierfür als Minderwert zu berücksichtigen.

**2.6.4.2.4** Die Schlauchweberei T \_\_\_\_\_ hat Feuerlöschmaterial für Fr. 1'188.30 geliefert (S. 165 f.), womit sie unter ihrer eigenen Offerte (S. 158) und der Schätzung des Experten geblieben ist. Die ausgewiesenen Kosten können berücksichtigt werden.

**2.6.4.2.5** Zählt man die einzelnen Positionen zusammen (Fr. 1'800.-- + Fr. 17'195.56 + Fr. 27'147.21 + Fr. 1'188.30), so erhält man ein Total von Fr. 47'331.07. Nimmt man die Fr. 16'400.-- laut Schätzung des Experten und rechnet die Kosten der Brandschutzmauer-Ersatzmassnahmen (Fr. 27'147.21) hinzu, so ergibt sich ein Total von Fr. 43'547.21, welches leicht tiefer liegt. Gesteht man dem Berufungskläger hingegen trotz der verwirklichten Ersatzmassnahmen die Kosten für eine ordentliche Brandschutzmauer zu, weil es im Rahmen der Minderung an sich unwesentlich ist, ob die Mängel behoben werden, so wären Fr. 67'400.-- zu berücksichtigen (vgl. E. 2.6.4.2). Das Kantonsgericht erachtet es jedoch mit Rücksicht auf die Umstände des zu beurteilenden Falles (ältere Anlage, kostengünstigere Ersatzmassnahmen) für angezeigt, die effektiv ausgewiesenen Kosten von Fr. 47'331.07 zu berücksichtigen. Indem sowohl bei der Instandstellung von Cheminée und Ölheizung als auch beim Einbau von Brandschutztüren und -fenster der Arbeitsaufwand nicht vollumfänglich und bei der Erstellung des Brandabschnitts zwischen Schlafräumen und Stallung nur die viel tieferen Kosten der Ersatzmassnahmen (- Fr. 23'852.79) statt der ordentlichen Brandschutzmauer berücksichtigt werden, wird gleichzeitig dem Umstand gebührend Rechnung getragen, dass es sich beim Kaufsobjekt um ein älteres Gebäude handelt, dass der Preis deshalb tief angesetzt worden war, dass der Käufer keine neuwertige Anlage erwarten durfte und dass nach der relativen Methode ausgehend vom vereinbarten Kaufpreis die Wertdifferenz zwischen mängelfreier und mangelhafter Sache herabzusetzen ist. Als Minderwert ist demnach ein Betrag von Fr. 47'331.07 festzuhalten, womit sich die Restkaufpreisforderung auf gerundet Fr. 29'854.75 reduziert.

**2.7** Der Berufungskläger hat in seiner Schlussdenkschrift nach Abschluss des Beweisverfahrens erstmals Fr. 14'281.30 zur Verrechnung gestellt mit der Begründung, seine Mutter habe entgegen dem Kaufvertrag an Stelle des Verkäufers die Verschreibungskosten bezahlt. Nach der vor erster Instanz anwendbaren kantonalen ZPO waren Tatsachenbehauptungen bis spätestens zur Vorverhandlung zulässig. Sofern das Beweisverfahren Anlass zu neuen Tatsachenbehauptungen gab, hatte die interessierte Partei diese umgehend per Rechtsbot in den Prozess einzuführen (vgl. E. 2.6.1 letzter Abs.). Vorliegend hat der Berufungsbeklagte in seiner Klage mit Verweis auf den Kaufvertrag behauptet, der Verkäufer habe die Verschreibungskosten zu tragen, was der Berufungskläger als Beklagter anerkannte. Eine Tatsachenbehauptung, wonach entgegen dieser vertraglichen Abmachung er bzw. seine Mutter diese Kosten in Wahrheit getragen hätten, hat er indes nie aufgestellt. Selbst nach Einvernahme der Parteien, aus welcher sich eine vom öffentlich verkündeten Vertrag abweichende Parteivereinbarung ergab, hat er es versäumt, entsprechende Tatsachenbehauptungen aufzustellen. Es ist ihm daher verwehrt, gestützt auf nicht ordentlich in den Prozess eingeführte Tatsachenbehauptungen rechtliche Ansprüche abzuleiten, zumal der Berufungsbeklagte dadurch keine Gelegenheit erhielt, zu diesen Tatsachenbehauptungen Stellung zu nehmen. Die Zulassung der nicht behaupteten Tatsachen würde nämlich das rechtliche Gehör des Berufungsbeklagten verletzen. Es kann daher offen bleiben, in welcher Höhe die Mutter solche Kosten der Beurkundung entgegen dem Vertrag übernommen

hat, ob sie diese vom Berufungsbeklagten zurückverlangen darf und ob sie ihre allfällige Forderung gegen den Berufungsbeklagten gültig an ihren Sohn abgetreten hat. Mit seiner Berufungsantwort hat der Berufungsbeklagte einen Beleg zu den Akten gegeben, woraus ersichtlich ist, dass der Berufungskläger in diesem Zusammenhang bei der Staatsanwaltschaft eine Anzeige wegen Urkundenfälschung eingereicht hat. Das Kantonsgericht darf daher seinerseits von einer Anzeige wegen Verdachts einer strafbaren Handlung absehen.

**2.8** Der Berufungskläger wendet ferner ein, die Bezahlung des Restkaufpreises sei an die Suspensivbedingung geknüpft worden, dass der Berufungsbeklagte bis spätestens 31. Dezember 2009 nachweise, dass er sämtliche Altlasten i.w.S. erledigt habe. Weder der Notar noch die Vertragsparteien selbst wurden dazu befragt, weshalb sich deren wirklicher Wille nicht ermitteln lässt und diese Streitfrage mittels objektivierter Auslegung des Kaufvertrages zu erfolgen hat (vgl. E. 2.3.1). Laut Art. 4 Abs. 1 Ziff. 2 Kaufvertrag, welcher laut Überschrift die Zahlungsbedingungen festlegt, hatte die Bezahlung der Restkaufpreissumme zwar gemäss separater Absprache, indes spätestens bis am 31. Dezember 2009 zu erfolgen. Mithin lässt sich aus dem Wortlaut der vertraglichen Zahlungsbedingungen ausser dem spätesten Zahlungstermin keine weitere Zahlungsbestimmung, namentlich keinerlei Bedingung für die Leistung der Restzahlung ablesen. Richtig ist, dass unter „Verpflichtungen des Verkäufers“ in Art. 17 Ziff. 3 Kaufvertrag, welcher Artikel laut seinem Titel von Pflichten des Verkäufers und nicht von solchen des Käufers handelt, Ersterem auferlegt wird, den Nachweis für die Erledigung aller Altlasten i.w.S. ebenfalls bis spätestens am 31. Dezember 2009 zu erbringen. Dabei erfolgt in Klammern ein „vgl.“-Verweis auf Art. 4 Abs. 1 Ziff. 2 der Urkunde mit ausdrücklicher Erwähnung der Zahlungspflicht der Restkaufpreissumme von Fr. 190'000.--. Das bloss „vgl.“ beinhaltet indessen nach seinem Wortlaut, welcher bei Ausformulierung eines Vertrages durch eine Urkundsperson im Vordergrund steht, keine Bedingung. Weder in Art. 4 Abs. 1 Ziff. 2 noch in Art. 17 Ziff. 3 Kaufvertrag findet sich demnach eine Bedingung für die Bezahlung des Restkaufpreises. Überdies stellt die Bezahlung des Kaufpreises die Hauptpflicht des Käufers dar, während es sich beim Nachweis der Erledigung der Altlasten i.w.S. um eine bloss Nebenpflicht des Verkäufers handelt, was ebenfalls gegen eine Verknüpfung von Restkaufpreiszahlung und Nachweis spricht. Schliesslich wurde für die Schlusszahlung und den Nachweis derselbe letztmögliche Termin festgelegt, der Verkäufer ist also nicht vorleistungspflichtig, so dass beide Parteien ihre Verpflichtung gleichzeitig zu erfüllen haben, was ausschliesst, dass der Käufer mit seiner abschliessenden Zahlung bis zum Nachweis der Erledigung der Altlasten i.w.S. zuwarten darf. Der rechtliche Einwand des Berufungsklägers erweist sich demzufolge als unzutreffend.

**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 Parteient-schädigung 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 Entschädigung vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden (GTar) vom 11. Februar 2009. Die Verteilung der Prozesskosten richtet sich grundsätzlich nach dem Ausgang des Verfahrens, in-

dem die Prozesskosten im Allgemeinen der unterliegenden Partei auferlegt werden (Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO). Bei einer Mehrzahl von unterliegenden Personen ist deren Anteil zu bestimmen, wobei das Gericht auf solidarische Haftung erkennen kann (Art. 106 Abs. 3 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 auf Berufung hin einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO).

Der Kläger, welcher zur Durchsetzung seiner Restkaufpreisforderung klagen musste, dringt mit seinen Begehren zu nicht ganz 2/5 durch (Fr. 29'854.25 bezogen auf die Schlussbegehren von Fr. 77'186.26 bzw. Fr. 41'9033.04 [Fr. 29'854.75 + die vom Beklagten im Prozessverlauf bezahlten Fr. 12'048.29] bezogen auf die ursprüngliche Klage von Fr. 106'493.80). Der Berufungskläger musste seinerseits eine Berufung einreichen, mit welcher er zu gut 3/5 obsiegt; ausserdem trifft seine Rüge, wonach die erstinstanzliche vollumfängliche Kostenaufgabe trotz Klagerückzugs von Fr. 17'259.25 durch Übernahme der Kosten der NIV-Kontrolle und der daraus resultierenden Mängelbehebung im Umfang der Offerte E\_\_\_\_\_ durch den Kläger, Art. 106 Abs. 2 ZPO - bzw. den inhaltlich gleich lautenden Art. 252 Abs. 2 der erstinstanzlich anwendbaren ZPO-VS - verletze, zu. Es rechtfertigt sich daher, die Kosten des Verfahrens vor Bezirksgericht zu 3/5 dem Kläger und zu 2/5 dem Beklagten und jene des Berufungsverfahrens dem Berufungskläger zu 3/10 und dem Berufungsbeklagten zu 7/10 aufzuerlegen.

**3.1** Die Gerichtskosten setzen sich zusammen aus Pauschalen, insbesondere für den Entscheid (Entscheidgebühr), 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 (Art. 13 Abs. 3 ZPO; Art. 14 Abs. 1 GTar). Bei einer geldwerten Streitigkeit des Zivilrechts bewegt sie sich bei einem Streitwert von Fr. 106'493.-- in einem ordentlichen Rahmen von Fr. 4'500.-- bzw. 5'000.-- bis Fr. 15'000.-- und bei einem Streitwert von Fr. 77'186.-- zwischen Fr. 2'700.-- bzw. 3'000.-- bis Fr. 8'000.-- für das Verfahren vor Bezirksgericht (Art. 16 Abs. 1 GTar bzw. Art. 14 Abs. 1 aGTar). Für das Berufungsverfahren beträgt der Rahmen aufgrund des durchgehend tieferen Streitwerts und des Reduktionskoeffizienten von 60% (Art. 19 GTar) Fr. 1'080.-- bis Fr. 3'200.--.

Das Bezirksgericht hat Kosten von insgesamt Fr. 6'550.-- (Auslagen Fr. 2'343.40; Gebühr Fr. 4'206.60) erhoben. Bei deren Festsetzung hat es sich im Rahmen des Gebührentarifs bewegt. Das Kantonsgericht hat daher keinen Anlass, diese von keiner Partei beanstandeten Kosten anders zu bemessen. Hievon entfallen 3/5 oder Fr. 3'930.-- auf den Kläger und 2/5 oder Fr. 2'620.-- auf den Beklagten. Nach Verrechnung mit den von

den Parteien erstinstanzlich geleisteten Kostenvorschüssen (Kläger Fr. 7'950.--; Beklagter Fr. 900.--) steht der Saldo von Fr. 2'300.-- dem Kläger zu und der Beklagte hat für geleistete Kostenvorschüsse Fr. 1'720.-- zu erstatten. Ausgangsgemäss hat der Beklagte dem Kläger an die Kosten des Gemeinderichters C.\_\_\_\_\_ Fr. 76.-- zu entrichten.

Im Berufungsverfahren waren verschiedene Sach- und Rechtsfragen mit einem gewissen Schwierigkeitsgrad zu behandeln, wobei sich das Kantonsgericht mit der Gewährleistung und der Minderung einlässlich zu befassen hatte; es wurde ein einziger Schriftenwechsel ohne mündliche Verhandlung durchgeführt. Das Dossier war nicht besonders umfangreich. Deshalb ist unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Kriterien eine Gerichtsgebühr von Fr. 2'200.-- angemessen. Hievon hat der Berufungskläger 3/10 oder Fr. 660.-- und der Berufungsbeklagte 7/10 oder Fr. 1'540.-- zu tragen. Nach Verrechnung mit dem vom Berufungskläger geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'200.--, hat der Berufungsbeklagte diesem dafür Fr. 1'540.-- zu erstatten.

**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). Bei einem Streitwert von Fr. 106'493.-- beträgt der ordentliche Rahmen, Mehrwertsteuer inklusive (Art. 27 Abs. 5 GTar), Fr. 11'100.-- bis Fr. 15'400.--, bei einem solchen von Fr. 77'186.-- bewegt er sich zwischen Fr. 8'400.-- und Fr. 11'300.-- (Art. 32 Abs. 1 GTar); nach Art. 32 Abs. 1 aGTar betrug der Rahmen Fr. 10'100.-- bis Fr. 14'000.-- sowie Fr. 7'600.-- bis Fr. 10'300.--. Für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht ist ein Reduktions-Koeffizient von 60% zu berücksichtigen, womit das Honorar aufgrund der hier noch strittigen Fr. 77'186.-- laut aktuellem Tarif im Prinzip minimal Fr. 3'360.-- und maximal Fr. 4'520.-- beträgt (Art. 35 Abs. 1 lit. a 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 erstinstanzliche Parteientschädigung auf total Fr. 8'450.--, bestehend aus einem Honorar von Fr. 8'000.-- und Auslagen von pauschal Fr. 450.-- festgesetzt. Es bewegte sich damit beim Honorar im untersten Bereich des tieferen Streitwerts und die Auslagen sind ausgewiesen, womit es die Parteientschädigung entgegen der Berufung keineswegs exzessiv, sondern mit Rücksicht auf die Reduktion des Streitwerts im Verfahrensverlauf moderat festgelegt hat. Es besteht daher auch hier kein Grund für eine betragsmässige Korrektur. Ausgangsgemäss ergibt dies Beträge von Fr. 3'380.-- (2/5) für den Kläger und von Fr. 5'070.-- (3/5) für den Beklagten, welche ihnen die Gegenpartei jeweils schuldet.

Im Berufungsverfahren wurde ein einfacher Schriftenwechsel durchgeführt. Eine mündliche Berufungsverhandlung fand nicht statt. Die Streitpunkte und die Rechtsfragen waren an sich die gleichen wie vor erster Instanz, wobei der Berufungskläger seine Kritik in korrekter Weise auf das angefochtene Urteil ausrichtete und der Berufungsbeklagte in seiner Antwort vornehmlich zu den in der Berufung aufgeworfenen Punkten nochmals Stellung nahm. In Anwendung der obgenannten Kriterien, insbesondere mit Rücksicht auf die Schwierigkeit des Falls und den Arbeitsumfang der Rechtsvertreter, ist es gerechtfertigt, das volle Honorar auf Fr. 4'100.-- (Auslagen inkl.) festzusetzen. Ausgangsgemäss schuldet der Berufungskläger somit dem Berufungsbeklagten Fr. 1'230.-- und Letzterer dem Ersteren Fr. 2'870.--.

### **Das Kantonsgericht erkennt**

1. X\_\_\_\_\_ bezahlt Y\_\_\_\_\_ Fr. 29'854.75 zuzüglich Zins zu 5% ab dem 1. Januar 2010.
2. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens in der Höhe von Fr. 6'550.-- werden zu 3/5 mit Fr. 3'930.-- dem Kläger sowie zu 2/5 mit Fr. 2'620.-- dem Beklagten auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Dem Kläger wurde der Saldo von Fr. 2'300.-- durch das Bezirksgericht C\_\_\_\_\_ zurückerstattet.
3. Der Beklagte bezahlt dem Kläger im erstinstanzliche Verfahren:
  - a) Fr. 1'720.-- für geleisteten Kostenvorschuss;
  - b) Fr. 76.-- an die Kosten des Gemeinderichters C\_\_\_\_\_;
  - c) Fr. 3'380.-- als Parteientschädigung.
4. Der Kläger bezahlt dem Beklagten im erstinstanzliche Verfahren Fr. 5'070.-- als Parteientschädigung.
5. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 2'200.-- werden zu 3/10 mit Fr. 660.-- dem Berufungskläger sowie zu 7/10 mit Fr. 1'540.-- dem Berufungsbeklagten auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
6. Der Berufungsbeklagte bezahlt dem Berufungskläger im Berufungsverfahren:
  - a) Fr. 1'540.-- für geleisteten Kostenvorschuss;
  - b) Fr. 2'870.-- als Parteientschädigung.
7. Der Berufungskläger bezahlt dem Berufungsbeklagten im Berufungsverfahren Fr. 1'230.-- als Parteientschädigung.

Sitten, 5. Dezember 2013