

C3 24 87

**ENTSCHEID VOM 29. NOVEMBER 2024**

**Kantonsgericht Wallis  
Zivilkammer**

Dr. Lionel Seeberger, Einzelrichter; Petra Stoffel, Gerichtsschreiberin

**in Sachen**

**X** \_\_\_\_\_, Arrestschuldner und Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Marc Schaner, Zürich

**gegen**

**Y** \_\_\_\_\_, Arrestgläubigerin und Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt David Bensimon, Genf

(Arrest)

Beschwerde gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Leuk - Westlich Raron

vom 27. Juni 2024 [LWR BK 2024 108 und 40]

## Verfahren und Sachverhalt

**A.a.** Die A \_\_\_\_\_ GmbH und der Beschwerdeführer unterzeichneten am 7. Februar 2018 ein mit «SALES CONTRACT 1/1/18» betitelttes Papier (BK 2024 108 S. 25 ff.), welches die Übertragung eines StWE-Anteils (Grundparzelle Nr. 231 bzw. 232, Wohnung 40 im 4. Stock), gelegen auf Gebiet der Gemeinde B \_\_\_\_\_, vorsah. Das mehrere Seiten umfassende Dokument enthielt Bestimmungen zum Kaufpreis, zur Vollmacht und zur Renovation der Liegenschaft. Im Detail sah das Schriftstück vor, dass die erste Rate des Kaufpreises zehn Tage nach Vertragsunterzeichnung, jedoch nicht vor Erhalt der Bewilligung der Dienststelle für Grundbuchwesen, bezahlt werden sollte (Ziffer 4 lit. b/i). Die zweite Rate sollte nach Beginn der Renovationsarbeiten (Ziffer 4 lit. b/ii), die dritte nach Beendigung der strukturbedingten Umbauarbeiten/Renovationsarbeiten («after completion of the structural alteration works/renovation work»; Ziffer 4 lit. b/iii) und die letzte bei Schlüsselübergabe geleistet werden (Ziffer 4 lit. b/iv). Da der Käufer ca. 50% des Kaufpreises über ein Bankdarlehen finanzieren konnte, sollte er eine Bankbescheinigung beibringen, wonach die Kaufpreisraten zu den Fälligkeitsterminen unwiderruflich verfügbar standen (Ziffer 4 lit. d). Für den Fall, dass der Käufer kein Bankdarlehen erhalten sollte, räumte dieser dem Bauherrn («Builder») das Recht ein, die Liegenschaft mit einer Hypothek zu belasten (e). Die Umbauarbeiten sollten durch das Bauunternehmen C \_\_\_\_\_ AG (fortan: Unternehmen) oder eine andere Firma ausgeführt werden (Ziffer 6 lit. a). Ausserdem stellten die Parteien mit ihren Unterschriften eine Generalvollmacht zuhanden der stipulierenden Notarin und eine Vollmacht zur Unterzeichnung im Namen beider Parteien zuhanden deren Sekretärin aus (Ziffer 3 lit. b).

**A.b.** Gleichentags kam ein «Agreement» zwischen der durch D \_\_\_\_\_ vertretenen C \_\_\_\_\_ AG und dem Beschwerdeführer zustande (BK 2024 108 S. 34 ff.). Darin führte das Unternehmen aus, sich gegenüber der A \_\_\_\_\_ GmbH u.a. zur Neugestaltung der Liegenschaft (Ziffer 1 lit. A, F und J) und zur Bezahlung einer Entschädigung an den «Owner» von monatlich Fr. 828.75 verpflichtet zu haben (lit. K), falls die Neugestaltungsarbeiten nicht nach 18 Monaten nach der Überweisung der ersten Zahlung beendet sein sollten. Gegenüber dem «Owner» legte das Unternehmen weiter dar, die notwendigen Verrichtungen («necessary activities») auszuüben, die den Betrieb der Liegenschaft als Ferienimmobilie ermöglichen würden (Ziffer 2 lit. A). Für den Fall, dass in den ersten zwei Jahren nach dem Datum der Fertigstellung der Renovierungsarbeiten die jährliche Rendite des investierten Geldes nicht Fr. 9'945.00 erreichen sollte, erklärte sich das Unternehmen bereit, die Einnahmen bis zu diesem Betrag jährlich zu ergänzen

(lit. D). In einer weiteren Klausel (lit. F.) bot das Unternehmen dem Eigentümer Unterstützung bei der Beschaffung eines Bankdarlehens für den Restkaufpreis an. Falls der Eigentümer kein Darlehen erhalten sollte, gestattete der Eigentümer dem Unternehmen, ein durch ein Pfandrecht an der Immobilie gesichertes Darlehen zu erwirken. Zudem sollte der Eigentümer alle erforderlichen Dokumente unterzeichnen.

**A.c.** In einem zweiten «Agreement» vom 19. Februar 2018 (C3 2024 87 S. 39 ff.) zwischen dem Vertreter der A \_\_\_\_\_ GmbH, dem Beschwerdeführer, der C \_\_\_\_\_ AG und E \_\_\_\_\_ wurde u.a. festgehalten, der Käufer beabsichtige («intends») die Wohneinheit 40 vom Verkäufer zu erwerben, die C \_\_\_\_\_ AG werde die Wohnung erneuern (Seite 1) und der Käufer werde bei Unterzeichnung dieser Treuhandvereinbarung einen Betrag in der Höhe von Fr. 117'312.00 in sofort verfügbaren Mitteln bei der Treuhandstelle hinterlegen. Am 12. März 2018 wurde die Summe von Fr. 117'312.00 treuhänderisch überwiesen (BK 2024 108 S. 156 und BK 2024 40 S. 42).

**A.d.** Am 4. September 2018 veräusserte die Beschwerdegegnerin den StWE-Anteil Nr. 232/45 (Grundparzelle Nr. 232, Plan Nr. 10, Studio Nr. 70), gelegen auf Gebiet der Gemeinde B \_\_\_\_\_, mit allen Rechten und Pflichten an den Beschwerdeführer (BK 2024 40 S. 14 ff.). Gemäss notariellem Kaufvertrag unterzeichnete die Sekretärin der Notarin für den Beschwerdeführer den Vertrag. Vereinbarungsgemäss sollte der Verkaufspreis von Fr. 241'625.00 wie folgt auf das Treuhandkonto der Notarin bezahlt werden: Fr. 117'312.00 bei Vertragsunterzeichnung, Fr. 49'725.00 nach Beginn der Renovationsarbeiten, Fr. 49'725.00 nach Beendigung des Rohbaus 2 und Fr. 24'863.00 bei Schlüsselübergabe. Gemäss Grundbuchauszug hatte die Beschwerdegegnerin am 5. Juli 2018 von der A \_\_\_\_\_ die Wohneinheit erworben (BK 2024 40 S. 21). Am 17. September 2018 erteilte die Dienststelle für Grundbuchwesen die Bewilligung gemäss Art. 4 und 5 BewG (BK 2024 108 S. 85 ff.) und am 4. Oktober 2018 wurde der Beschwerdeführer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, wobei ein Verkaufsverbot von 5 Jahren angemerkt wurde (BK 2024 40 S. 32).

**B.a** Am 6. Februar 2024 leitete die Beschwerdegegnerin ein Arrestverfahren (BK 2024 40 S. 2 ff.) gegen den Beschwerdeführer ein. Das Bezirksgericht Leuk und Westlich-Raron erliess am 7. Februar 2024 den Arrestbefehl betreffend den StWE-Anteil Nr. 232/45 für die Forderungssumme von Fr. 99'450.00 (BK 2024 40 S. 53 f.).

Die Arresturkunde des Betreibungsamtes Oberwallis datiert vom 5. März 2024 (BK 2024 108 S. 10) und wurde via Rechtshilfeverfahren am 11. April 2024 dem Arrestschuldner zugestellt.

**B.b** Gegen den Arrest erhob der Arrestschuldner am 19. April 2024 Einsprache (BK 2024 108 S. 1 ff.) und beantragte am 21. Mai 2024 (BK 2024 108 S. 19) die Aufhebung des Arrestbefehls sowie die Verpflichtung der Arrestgläubigerin zur Leistung einer Arrestsicherheit; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Einspruchweise machte der Arrestschuldner im Wesentlichen geltend, die Arbeiten seien nicht abgeschlossen worden und die Entschädigungen aus dem Verzug würden die geltend gemachte Arrestsumme übersteigen. In formeller Hinsicht bemängelte er, der notarielle Kaufvertrag sei ihm nie zugestellt und eine rechtsgültige Vollmacht an die Sekretärin sei nie erteilt worden. Die Arrestgläubigerin widersetzte sich mit Stellungnahme vom 28. Mai 2024 einer Aufhebung des Arrests sowie der Leistung einer Sicherheit und verlangte die kostenpflichtige Abweisung der Einsprache. Sie reichte eine auf die Notariatssekretärin ausgestellte Vollmacht vom 8. April 2018 und eine notarielle Beglaubigung der Unterschrift vom 6. September 2018 zu den Akten (BK 2024 108 S. 81 ff.). Im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels bestätigten die Parteien ihre Anträge. Mit Entscheid vom 27. Juni 2024 wies das Bezirksgericht die Anträge des Einsprechers ab, verlegte die Kosten zulasten des Einsprechers und verpflichtete diesen zur Bezahlung einer Parteientschädigung von Fr. 2'000.00.

**B.c.** Gegen diesen Einspracheentscheid gelangte der Einsprecher mit Eingabe vom 8. Juli 2024 ans Kantonsgericht. Der Arrestschuldner beantragte die Aufhebung des Entscheides und Arrestbefehls sowie die Leistung einer Arrestsicherheit; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Begründend monierte er eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung und eine unrichtige Rechtsanwendung. Die Arrestforderung sei in jedem Fall untergegangen bzw. es bestehe eine verrechenbare Gegenforderung im Umfang von Fr. 105'207.00. Die verschiedenen juristischen Gebilde seien derart eng miteinander verknüpft, dass die Gegenseitigkeit der Forderungen gegeben sei. Der Kaufvertrag vom 4. September 2018 enthalte werkvertragliche Elemente, weshalb schon aus diesem die Verpflichtung der Beschwerdegegnerin zur Leistung einer Entschädigung für die Verzugsfolgen bestehe. Damit sei glaubhaft gemacht worden, dass die Arrestforderung nicht bestehe, weshalb sich eine Arrestkaution im Betrag von Fr. 25'000.00 aufdränge. In ihrer Stellungnahme vom 3. September 2024 beantragte die Arrestgläubigerin die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

**C.** Neben dem Arrestverfahren stellte die Beschwerdegegnerin und Arrestgläubigerin zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt ein Betreibungsbegehren gegen den Arrestschuldner, worauf das Betreibungsamt am 5. März 2024 (BK 2024 108 S. 13) einen Zahlungsbefehl über folgende Forderungen ausstellte:

Forderungsurkunde mit Datum oder Angabe des Forderungsgrundes	Betrag (Fr.)	Zins %	seit
Kaufvertrag vom 4. September 2018. Unbezahlter Kaufpreis nach Beginn der Renovationsarbeiten, Arbeitsrapporte vom 3. März 2021, 23. Februar 2023, 17. August 2023 und 28. Januar 2024	49'725.00	5.00000	15.02.2021
Kaufvertrag vom 4. September 2018. Unbezahlter Kaufpreis nach nach Beendigung des Rohbaus 2.	49'725.00	5.00000	23.02.2023

Der Zahlungsbefehl wurde dem Schuldner am 11. bzw 14. April 2024 zugestellt (BK 2024 108 S. 2; C3 2024 87 S. 90), worauf dieser im Rahmen seiner Arresteinsprache beim Bezirksgericht zuerst beantragen liess, die Betreuung sei mittels Rechtsvorschlages der gerichtlichen Beurteilung zuzuführen (BK 2024 108 S. 2), diesen Antrag jedoch am 21. Mai 2024 fallen liess (BK 2024 108 S. 18 ff.). Am 8. August 2024 wurde der Zahlungsbefehl der Arrestgläubigerin mit dem Vermerk «kein Rechtsvorschlag erhoben» zugestellt (C3 2024 87 S. 89 f.).

**D.** Auf die weiteren Ausführungen der Parteien wird im Folgenden, soweit erforderlich, eingegangen.

## Erwägungen

**1.** Mit Beschwerde sind nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide, Zwischenentscheide und Entscheide über vorsorgliche Massnahmen anfechtbar (Art. 319 lit. a ZPO). Nach Art. 309 lit. b Ziff. 3 und 6 ZPO unterliegen Arrestentscheide nicht der Berufung und können somit innert zehn Tagen seit Zustellung mittels schriftlicher und begründeter Beschwerde bei der Zivilkammer des Kantonsgerichts angefochten werden, wobei ein Einzelrichter in der Sache zuständig ist (Art. 321 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 251 lit. a ZPO; Art. 30 Abs. 2 EGSchKG; Art. 5 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 lit. c EGZPO).

Der Beschwerdeführer ist vorliegend als Partei vor der Vorinstanz mit seinen Anträgen unterlegen und mithin zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde erfolgte frist- und formgerecht (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO) und es ist somit auf diese einzutreten.

## **2.**

**2.1** Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Für das Arrestverfahren gilt zudem die Ausnahme von Art. 278 Abs. 3 SchKG, wonach auch vor der Rechtsmittelinstanz noch neue Tatsachen geltend gemacht werden können. Da-

bei ist Art. 317 Abs. 1 ZPO analog anzuwenden, wonach echte Noven unverzüglich vorgebracht werden müssen und unechte Noven nur dann berücksichtigt werden können, wenn sie aus entschuldbaren Gründen nicht schon vor der Vorinstanz vorgetragen wurden (BGE 145 III 324 E. 6.6.4).

**2.2** Für die Beschwerde gilt das Rügeprinzip, welches sich aus der Begründungspflicht des Rechtsmittels ergibt. Demnach überprüft die Rechtsmittelinstanz lediglich die in der Beschwerde vorgebrachten und genügend substantiierten Rügen, wobei rein appellatorische Vorbringen diese Anforderungen nicht erfüllen. Im Übrigen kann die Zivilkammer den angefochtenen Entscheid, da sie das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat, im Ergebnis mit einer von der Vorinstanz abweichenden Begründung bestätigen (BGE 136 III 247 E. 4, 132 II 257 E. 2.5; ZWR 2014 S. 238 f.). Beruht der Entscheid auf mehreren unabhängigen Begründungen, so ist jede einzelne gesondert zu rügen.

### **3.**

**3.1** Der Gläubiger ist – nebst anderen Gründen – zur Arrestlegung berechtigt, wenn der Schuldner nicht in der Schweiz wohnt und kein anderer Arrestgrund gegeben ist, die Forderung aber einen genügenden Bezug zur Schweiz aufweist oder auf einer Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG beruht (Art. 271 Abs. 1 Ziffer 4 SchKG). Ob die Betreuung vor oder nach der Arrestlegung eingeleitet wird, ist dabei irrelevant (Art. 279 Abs. 1 SchKG). Der Arrest wird bewilligt, wenn der Gläubiger u.a. glaubhaft macht, dass seine Forderung besteht (Art. 272 Abs. 1 Ziffer 1 SchKG). Die Forderung muss rechtsgültig entstanden und nicht durch Bezahlung oder aus einem anderen Grund untergegangen sein. Der Bestand und die Fälligkeit der Forderung hängen vom materiellen Recht ab. Sie sind bei Bestreitung im Prosequierungsverfahren nach Art. 279 SchKG richterlich zu klären. Die Fälligkeit einer Forderung aus einem zweiseitigen Vertrag kann von der Erfüllung der Gegenleistung abhängig sein, die vom Arrestgläubiger wie die Forderung selbst glaubhaft zu machen ist (HABERBECK, Gedanken zum zweiseitigen Vertrag als Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG beim Ausländerarrest gemäss Art. 271 Abs. 1 Ziff. 4 SchKG, AJP 2016 S. 452-461.). Eine Forderung aus einem zweiseitigen Vertrag, die der Schuldner wegen nicht erfüllter Gegenleistung (Art. 82 OR) zurückzuhalten berechtigt ist, ist zwar fällig, kann aber trotzdem nicht Gegenstand eines Arrests bilden, weil sonst das Zurückbehaltungsrecht des Schuldners illusorisch würde (STOFFEL, Basler Kommentar, 2021, N. 34 zu Art. 271 SchKG).

Wird eine Forderung arrestiert oder gepfändet, so bleiben dem Schuldner die Einreden erhalten, die der Forderung entgegenstanden. Denn die Pfändung bzw. Arrestierung ei-

ner Forderung kann die Stellung des Schuldners so wenig verschlechtern wie deren Abtretung. Zu den Einreden, die auch gegenüber einer gepfändeten Forderung geltend gemacht werden können, gehört nun insbesondere diejenige der Verrechnung (BGE 100 III 79 E. 4 mit Hinweisen). Dabei ist nicht erforderlich, dass die Verrechnungseinrede im Zeitpunkt, als der Schuldner vom Arrest Kenntnis erhielt, bereits zulässig und erklärt war. Vielmehr genügt es, wenn der Schuldner in diesem Zeitpunkt die Aussicht hatte, dereinst bei der Fälligkeit seiner Schuld verrechnen zu können, was insbesondere dann zutrifft, wenn seine Gegenforderung zu jener Zeit schon bestand und bei Eintritt der Fälligkeit seiner Schuld ihrerseits fällig war (BGE 95 II 238), mithin die Gegenforderung bei der Arrestnahme im Rechtsgrunde nach bereits vorlag (BGE 100 III 79 E. 4 mit Hinweisen).

**3.2** Der Gläubiger haftet sowohl dem Schuldner als auch Dritten für den aus einem ungerechtfertigten Arrest erwachsenden Schaden. Der Richter kann ihn zu einer Sicherheitsleistung verpflichten (Art. 273 Abs. 1 SchKG).

**4.** Die Vorinstanz hat festgehalten, zwischen dem Beschwerdeführer und der Arrestgläubigerin sei am 4. September 2018 ein gültiger Kaufvertrag zustand gekommen. In formeller Hinsicht bestreitet der Beschwerdeführer diesbezüglich einerseits die Ausstellung einer Vollmacht zuhanden der Sekretärin der Notarin bzw. die Echtheit der Vollmacht. Andererseits bringt er ein, die Notarin habe die notarielle Urkunde ihm nie rechtswirksam zugestellt.

**4.1** Den notariellen Kaufvertrag vom 4. September 2018 zwischen den Parteien unterzeichnete für den Käufer und Beschwerdeführer die Notariatssekretärin (BK 2024 40 S. 14). Den Akten liegt die Bevollmächtigung der Letzteren durch den Käufer und Beschwerdeführer in Form des Dokuments «Power of attorney» vom 8. April 2018 (BK 2024 108 S. 81 ff.) bei. Explizit wurde darin die Vollmachtnehmerin ermächtigt, den Kaufvertrag, gemäss welchem der Vollmachtgeber die StWE-Einheit 232/45 (20/1000), gelegen in B \_\_\_\_\_, von Y \_\_\_\_\_ käuflich zum Preis von Fr. 241'625.00 erwarb, zu unterzeichnen. Mithin ging es um den Erwerb einer Immobilie als solche. Auf dem Schriftstück «Power of attorney» wurde mit handschriftlicher Notiz der Ort (Tel Aviv) sowie das Datum (8. April 2018) angebracht. Dies erweckt zumindest den Anschein, dass das englisch/deutsch verfasste und mit einer weiteren handschriftlichen Notiz versehene Papier in den Machtbereich des in Tel Aviv ansässigen Beschwerdeführers gelangt war. Weiter wurde das Dokument auf Seite 3 mit einer handschriftlichen Unterschrift versehen (BK 2024 108 S. 82). Ein einfacher Unterschriftenabgleich dieses Dokuments mit der an seinen Rechtsanwalt ausgestellten und unterschriebenen Vollmacht (BK 2024 108 S. 4), mit den auf den «Agreement» angebrachten Unterschriften (BK

2024 108 S. 39, C3 24 87 S. 42) oder der Unterschrift auf dem «SALES CONTRACT 1/1/1/» (BK 2024 108 S. 32) zeigt eine Übereinstimmung. Die Schlussfolgerung der Einzelrichterin, die Bevollmächtigung der Notariatssekretärin durch den Beschwerdeführer sei mit dem «Power of attorney» vom 8. April 2018 erfolgt und mithin, dass die Vollmacht echt sei, erweist sich daher als glaubhaft. Glaubhaft gemacht sind nämlich Darlegungen oder Erklärungen, wenn für ihr Vorhandensein aufgrund objektiver Anhaltspunkte eine gewisse Wahrscheinlichkeit spricht (Bundesgerichtsurteil 5A\_899/2017 vom 11. Januar 2018 E. 2.1). Abgesehen davon wurde besagte Notariatssekretärin bereits mit dem – vom Beschwerdeführer unstrittig am 7. Februar 2018 unterzeichneten Papier – «SALES CONTRACT 1/1/18» (BK 2024 108 S. 26 Ziffer 3. b) eigens für den Immobilienkauf bevollmächtigt. Als unglaubwürdig erweist sich der Einwand des Beschwerdeführers, den Namen der Bevollmächtigten nicht gekannt zu haben, denn im besagten Dokument wird unter Ziffer 3 b dieser ausdrücklich aufgeführt (BK 2024 108 S. 26). Auch die stipulierende Notarin war ihm entgegen anderslautenden Darlegungen ein Begriff, da sowohl deren Funktion als auch ihr Vor- und Nachname bereits auf dem «SALES CONTRACT 1/1/18» betitelten Papier vom 7. Februar 2018 aufgeführt war (BK 2024 108 S. 25 Absatz 1; vgl. auch S. 32 Ziffer 16, wonach die Notarin das Papier persönlich vorlas). Die Vollmacht vom 8. April 2018 musste sodann glaubhaft dem Grundbuchamt zur Eintragung des Eigentumswechsels vorgelegen haben, ansonsten es am 4. Oktober 2018 (BK 2024 40 S. 32) nicht zum Eigentumswechsel gekommen wäre (vgl. Art. 965 f. ZGB).

Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, gemäss Lehre werde die öffentliche Beurkundung einer Vollmacht für einen Grundstückskauf postuliert, ist dagegen einzuwenden, dass in der Schweiz nach wie vor keine solchen Formvorschriften für die Vollmacht gelten (vgl. Art. 87 Abs. 3 NG; Art. 965 Abs. 2 ZGB). Auch eine mündliche Vollmacht ist an sich gültig. Für ein formbedürftiges Geschäft – wie in casu der Kaufvertrag über eine Liegenschaft, der öffentlich beurkundet werden muss – kann es in der Praxis notwendig sein, die Unterschrift in der Vollmacht durch einen Notar beglaubigen zu lassen (vgl. Art. 94 NG, Art. 20 und 195 EGZBG). Dabei kommt die Beglaubigung einer privaten Unterschrift für den Erwerb einer Immobilie als solche nicht einer solchen bezüglich einer öffentlichen Urkunde gleich, für welche gegebenenfalls eine Apostille die Herkunft bezeugt. Sie sagt auch nichts über den Inhalt des unterzeichneten Dokumentes aus, z.B. ob der Unterzeichnende mit dem Inhalt einverstanden ist oder nicht. In casu liegt den Akten das Schriftstück «Beglaubigung der Unterschrift» vom 6. September 2018 bei (BK 2024 108 S. 83), wonach die Notarin die Unterschrift des Beschwerdeführers durch Vergleich mit dessen Pass Nr. 10943222 am 6. September 2018 als echt beglaubigt hat.

Ihre Echtheit sei durch Vergleich mit der Unterschrift auf dem zitierten Ausweis festgestellt worden. Die vergleichsweise Beglaubigung einer Unterschrift ist möglich, wenn die Referenz-Unterschrift in einer öffentlichen Urkunde oder einem amtlichen Schriftstück enthalten ist (Art. 195 Abs. 3 EGZGB). In casu wurde die Kopie zweier Seiten des Passes des Beschwerdeführers hinterlegt (BK 2024 108 S. 84), was dessen Besitz durch die Notarin indiziert und die Glaubhaftmachung der Echtheit der Vollmacht untermauert. Daran ändert auch der Einwand des Beschwerdeführers nichts, die Daten der Vollmachtgebung und des Vertragsabschlusses seien nicht identisch, wurde die Vollmacht unstrittig vor Abschluss des notariellen Vertrages ausgestellt.

**4.2** Bezüglich der Zustellung der Vertragsurkunde schreibt das Gesetz für das gültige Zustandekommen eines Grundstückskaufvertrages lediglich die öffentliche Beurkundung vor und macht davon nicht eine formelle Zustellung des Vertrages an den Käufer oder Verkäufer abhängig. Im Übrigen beschlägt diese Einrede das Verhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und der Notarin, die allenfalls aus standesrechtlicher Sicht oder auf anderer rechtlicher Grundlage diese Unterlassung zu verantworten hat. Keinesfalls kann jedoch von der Zustellung die Gültigkeit des Vertrages abhängig gemacht werden, führte doch der grundbuchrechtliche Eintrag zum Eigentumserwerb.

## **5**

**5.1** Nach dem Dargelegten ist insgesamt zumindest glaubhaft, dass der Kaufvertrag vom 4. September 2018 gültig zustandegekommen ist, der Beschwerdeführer und Schuldner ab Grundbucheintrag Eigentümer der erworbenen Liegenschaft StWE 232/45 wurde, wobei die Beschwerdegegnerin als Verkäuferin fungierte, und mithin ein Kaufpreis von Fr. 241'625.00 vereinbart worden ist. Aktenkundig ist weiter, dass der Betrag von Fr. 117'312.00 treuhänderisch bezahlt worden ist. Es wurde auch glaubhaft gemacht, dass die zweite Rate von Fr. 49'725.00 gemäss Vollmacht und Vertrag nach Beginn der Renovationsarbeiten fällig und zu bezahlen war.

**5.2** Bezüglich der dritten Rate von Fr. 49'725.00 sind demgegenüber in sprachlicher Hinsicht Ungereimtheiten festzustellen. Während in der Vollmacht «Power of attorney» (BK 2024 108 S. 82) und im Papier «SALES CONTRACT 1/1/18» (BK 2024 108 S. 26) in englischer Sprache steht: «CHF 49'725.00, after completion of the structural alteration works / renovation works», und die deutsche Übersetzung in der Vollmacht lautet: «CHF 49'725.00 sind zahlbar nach Beendigung der Renovationsarbeiten», heisst es in der ausschliesslich deutschen Fassung des Kaufvertrages vom 4. September 2018: «CHF 49'725.00 nach Beendigung des *Rohbaus 2*».

Die vertragliche Abweichung «nach Beendigung des Rohbaus 2», auf welche sich die Arrestgläubigerin stützt, widerspricht demzufolge der Bevollmächtigung bzw. ist durch die Vollmacht nicht gedeckt, sodass die Fälligkeit dieser 3. Rate nicht glaubhaft erscheint. Weder wird diese Bauphase in irgendeinem anderen hinterlegten Dokument definiert, noch finden sich dazu oder zu anderen Rohbauphasen (beispielsweise zur ersten) Hinweise irgendeiner Art in den Akten. Wie dargelegt, stimmt dieser Fälligkeitszeitpunkt für die dritte Rate weder mit dem englischen noch mit dem deutschen Wortlaut der erteilten Vollmacht überein, lautete diese doch auf Beendigung der Renovationsarbeiten. Diesbezüglich weist der Bericht der Bauleitung über die Renovationsarbeiten (BK 2024 40 S. 40) Positionen auf («communs en cours de finition, manque la pose de moquette, quelques points lumineux et des retouches de peintre, balcon métallique en cours de pose, verres des balconss en cours livraison, pose du jardin hiver en cours»), die am 28. Januar 2024 noch nicht beendet waren. Wenn sich sodann die Arrestgläubigerin auf die hinterlegten Fotos beruft, erweisen sich diese bezüglich des Zeitpunkts der Beendigung der Renovationsarbeiten ebenfalls als wenig aussagekräftig bzw. glaubhaft, zumal nicht erkennbar ist, wann diese Aufnahmen entstanden sind und welche Wohneinheiten diese betreffen. Wie die Beschwerdegegnerin selber darlegt, hat sie aufgrund der nicht vollendeten Umbauarbeiten auf die Einforderung der letzten Ratenzahlung vorläufig noch verzichtet, womit sie selbst einräumt, dass diese gerade noch nicht abgeschlossen sind.

**5.3** Damit erweist sich der Einwand des Beschwerdeführers hinsichtlich der dritten Ratenzahlung im Betrag von Fr. 49'725.00 inkl. Zins als berechtigt und ist die Arrestforderung um diesen Betrag herabzusetzen.

## **6.**

**6.1** Der Beschwerdeführer verlangte ferner die verrechnungsweise Berücksichtigung des Betrages von Fr. 105'207.00 und rügt eine Verletzung von Art. 120 ff. OR, weil die Vorinstanz ihm das Recht auf Verrechnung abgesprochen habe.

Die Verrechnung setzt auf jeder Seite eine Forderung voraus; eine blossе Anwartschaft, wie sie bspw. der Verkäufer aus der blossen Einräumung eines Kaufrechts erwirbt, genügt nicht (BGE 105 III 4 E. 4b). Eine Forderung kann nur dann gegen den Willen des Gläubigers verrechnet werden, wenn er Schuldner der Gegenforderung ist. Gemäss Art. 120 Abs. 1 OR ist nämlich die Verrechnung nur möglich, wenn zwei Personen einander etwas schulden.

**6.2** Der Beschwerdeführer will in casu mit einer Forderung verrechnen, die ihm nicht gegen die Arrestgläubigerin, sondern gegen die A \_\_\_\_\_ GmbH und / oder

C \_\_\_\_\_ AG zusteht, die mit der Renovation der Liegenschaft beauftragt worden waren. Diese Parteien und die Arrestgläubigerin sind jedoch rechtlich verschiedene Personen. Eine Zession ist nicht erfolgt. Der Umstand, dass die Arrestgläubigerin gleichzeitig Aktionärin oder Verwaltungsratspräsidentin einer der Firmen ist, ändert nichts daran, dass es sich hier um rechtlich selbstständige Personen handelt, da das Vermögen und die Schulden der juristischen Personen nicht mit denen ihrer Aktionärin oder Präsidentin verschmelzen (vgl. BGE 85 II 111 E. 2.). Allfällige Forderungen des Beschwerdeführers gegenüber den juristischen Personen sind nicht ohne weiteres solchen gegenüber der Arrestgläubigerin gleichzustellen. Im Übrigen führt der Beschwerdeführer eine Diskussion bezüglich des Durchgriffsrechts, die weit über die Kognition des Beschwerderichters im Arresteinspracheverfahren hinausgeht, da dieser nicht über heikle Fragen des materiellen Rechts zu entscheiden hat. Mithin ist an der rechtlichen Verschiedenheit der Parteien in casu festzuhalten. Jedenfalls kann der Vorinstanz keine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorgeworfen werden, wenn sie eine Verrechnung gemäss Art. 120 Abs. 1 OR verweigerte und den Arrest aufrechterhielt. Dass sich schliesslich der Beschwerdeführer zu einer Anzahlung bei Vertragsabschluss bzw. zu einer Ratenzahlung zu Beginn der Arbeiten verpflichtet hat, ohne die Fertigstellung bzw. den Abschluss der Umbauarbeiten der Wohneinheit zu fordern, kann nicht der Beschwerdegegnerin angelastet werden.

**6.3** Wenn der Beschwerdeführer sodann ergänzt, mit Kaufvertrag vom 4. September 2018 sei die Verkäuferin auch werkvertragliche Verpflichtungen eingegangen, kann ihm auch darin nicht gefolgt werden. Dem in den Akten hinterlegten Kaufvertrag vom 4. September 2018 lässt sich dergleichen nicht entnehmen. Jedenfalls geht aus dem Verkauf einer unvollendeten Baute nicht unmittelbar die Verpflichtung des Verkäufers einher, für Renovationsarbeiten einzustehen, sofern dies nicht vertraglich ausdrücklich vereinbart worden ist. An einer solchen Klausel fehlt es vorliegend und sie lässt sich auch nicht aus den Ziffern 3, 4 und 6 des Vertrages ableiten. Zudem verpflichtete sich die Arrestgläubigerin gegenüber dem Beschwerdeführer in keiner Art und Weise zu Verzugsleistungen oder Renditezahlungen. Zwar sicherte die Verkäuferin vertraglich Garantieleistungen gemäss SIA-Normen zu (Artikel 9 des Vertrages), diese sind jedoch an die Voraussetzungen der Werkabnahme und Schlüsselübergabe gebunden. Beides war im Zeitpunkt der Arrestierung unstrittig noch nicht erfolgt.

Mithin hat der Schuldner und Beschwerdeführer nicht glaubhaft gemacht, dass bei der Arrestierung eine (fällige) Gegenforderung bestanden hätte.

**6.4** Der weitere Einwand des Beschwerdeführers, der Kaufvertrag über die Liegenschaft vom 4. September 2018 und der Werkvertrag über die Renovationsarbeiten vom 7. Februar 2018 seien materiell und personell derart eng verknüpft, dass von einer Gegenseitigkeit auszugehen sei, ist ebenfalls unbehelflich, zumal der vorgängig verfasste «Werkvertrag» nicht integrierender Bestandteil des danach abgeschlossenen Kaufvertrages bildete. Ohnehin wären diese Einwände in einem allfälligen ordentlichen Verfahren im Rahmen der Arrestprosquierung vor dem Sachrichter zu klären und nicht im Beschwerdeverfahren im Rahmen der Arresteinsprache.

**7.** In einer Beschwerde gegen den Arresteinspracheentscheid können gemäss Art. 278 Abs. 3 Satz 2 SchKG neue Tatsachen geltend gemacht werden (Botschaft zur ZPO, BBl 2006 7379 Ziff. 5.23.2; vgl. oben E. 2.1). Zu den neuen Tatsachen zählen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gleichermassen echte und unechte Noven, wobei mit den Letzteren diejenigen Tatsachen und Beweismittel gemeint sind, die bereits vor dem Einspracheentscheid bestanden haben (BGE 145 III 324 E. 6.6.4). Diese sind jedenfalls soweit zuzulassen, als sie entschuldbar nicht bereits im Einspracheverfahren vorgetragen worden sind (Urteil des Kantonsgerichts Wallis vom 8. März 2013, in: ZWR 2013 S. 301 E. 3.3.1). Eine Beweiserhebung in Form der Edition der Originalvollmacht oder der Anfertigung eines forensischen Schriftgutachtens, wie vom Beschwerdeführer beantragt, betreffen alte, d.h. vor dem Einspracheentscheid eingetretene Tatsachen, die in unentschuldbarer Weise nicht bereits früher geltend gemacht wurden. Abgesehen davon hat das Gericht die Schriftstücke der Vorinstanz in Bezug auf den vorliegenden Fall sowie alle eingereichten und hinterlegten Belege zu den Akten genommen. Von der angeforderten Edition bzw. Anfertigung eines forensischen Gutachtens sind im Hinblick auf die hier massgebende Glaubhaftmachung keine entscheiderelevanten Erkenntnisse zu erwarten. Demzufolge ist der vom Beschwerdeführer gestellte Beweismittelantrag in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen, sofern dieser überhaupt zu berücksichtigen wäre.

**8.** Nach dem Dargelegten ist im Ergebnis die Arrestforderung im Umfang von Fr. 49'725.00 nebst Zins zu 5% seit dem 15. Februar 2021 zuzulassen, demgegenüber im Umfang von Fr. 49'725.00 nebst Zins zu 5% seit dem 23. Februar 2023 aufzuheben, was zur teilweisen Gutheissung der Beschwerde führt.

**9.**

**9.1** In Bezug auf den Arrest betreffend die Liegenschaft behauptet der Arrestschuldner

einen Schaden und verlangt eine Arrestkaution. Entsprechend stellte er im Beschwerdeverfahren auch einen eigenständigen (Eventual-) Antrag auf Auferlegung einer Arrestkaution.

**9.2** Der Kautionsanspruch nach Art. 273 Abs. 1 Satz 2 SchKG setzt voraus, dass gewisse mehr oder weniger ernsthafte Zweifel am Bestand der Arrestforderung, am Arrestgrund oder an der Zugehörigkeit der Arrestgegenstände zum schuldnerischen Vermögen bestehen (BGE 126 III 95 E. 5; Bundesgerichtsurteil 5A\_807/2016 vom 22. März 2017 E. 5.1; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich PS160156 vom 14. Februar 2017 E. 2.7.3). Das Gericht kann mithin eine Arrestkaution verlangen, wenn die Gefahr eines ungerechtfertigten Arrests existiert, welcher einen Schaden verursacht. Das Bestehen der Arrestforderung oder des Arrestgrunds muss so unsicher erscheinen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich die Tatsachen anders ereignet haben oder die rechtliche Situation nach einer fundierteren Überprüfung als im summarischen Verfahren verschieden beurteilt wird. Für die Auferlegung einer Arrestkaution spricht also insbesondere, wenn Unsicherheitsmomente bei schwierig darlegbaren Arrestvoraussetzungen existieren. Dies trifft in casu nicht zu. Der Arrestgläubigerin gelang die Glaubhaftmachung der Arrestforderung im Betrag von Fr. 49'725.00 nebst Zins zu 5% ab dem 15. Februar 2021 und es liegen auch keine schwierig darlegbaren Arrestvoraussetzungen vor, weshalb wie im Vorverfahren auf die Erhebung einer Kautionsleistung verzichtet werden muss. Die dagegen vorgebrachten Einwände des Arrestschuldners vermögen daran nichts zu ändern. Insbesondere ist die Arrestkaution gemäss Art. 273 Abs. 1 Satz 2 SchKG keine Sicherheit für die Parteientschädigung i.S.v. Art. 99 ZPO (Entscheid des Obergerichts des Kantons Zürich PS1900037 vom 3. Mai 2019 E. 1.3). Es besteht auch keine andere Rechtsgrundlage für die vom Beschwerdeführer beantragte Sicherheitsleistung.

## **10.**

**10.1** Die Prozesskosten sind nach Obsiegen zu verlegen (Art. 104 f. ZPO). Wird die Arrestforderung um die Hälfte herabgesetzt, so ist es gerechtfertigt, die Kosten der Verfahren vor Bezirks- und Kantonsgericht zu je 1/2 der Arrestgläubigerin und dem Arrestschuldner aufzuerlegen.

Die Höhe der von der Vorinstanz gesprochenen Kosten wurde nicht besonders gerügt, weshalb diese bestätigt werden kann. Gemäss Art. 61 GebV SchKG kann das obere Gericht, an das eine betreibungsrechtliche Summarsache (Art. 251 ZPO) weitergezogen wird, für seinen Entscheid eine Gebühr erheben, die höchstens das Anderthalbfache der

für die Vorinstanz zulässigen Gebühr beträgt. Art. 48 GebV SchKG sieht für einen Streitwert von Fr. 10'000.00 bis Fr. 100'000.00 eine Spruchgebühr von Fr. 60.00 bis Fr. 500.00 vor, womit die Gebühr im Rechtsmittelverfahren das Anderthalbfache, d.h. maximal Fr. 750.00 beträgt. In diesem Sinne wird eine Spruchgebühr von Fr. 600.00 festgesetzt (Art. 61 Abs. 1 i.V.m. Art. 48 GebV SchKG). Diese wird wie die Gerichtskosten der Vorinstanz hälftig den Parteien auferlegt und mit dem vom Beschwerdeführer geleisteten Vorschuss von Fr. 600.00 verrechnet (Art. 111 ZPO). Die Beschwerdegegnerin schuldet dem Beschwerdeführer für geleisteten Vorschuss Fr. 300.00.

**10.2** Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Unter den Voraussetzungen des Art. 107 ZPO kann das Gericht diese nach Ermessen verteilen. Das Gericht verfügt in casu aufgrund der Tatsache, dass die Parteien je zu etwa gleichen Teilen obsiegen, dass jede Partei ihre eigenen Kosten, insbesondere ihre notwendigen Auslagen wie die Anwaltskosten selber trägt.

**10.3** Im Einspracheverfahren hat das Bezirksgericht die Parteikosten dem Beschwerdeführer auferlegt. Aufgrund der vorgenannten Kriterien und da im schriftlichen Verfahren der Aufwand der Parteien seinen unmittelbaren Niederschlag in den Akten findet, entscheidet das Kantonsgericht, dass auch diesbezüglich die Parteikosten wettgeschlagen werden.

## Das Kantonsgericht beschliesst

Der Beweismittelantrag auf Edition und Einholung eines Gutachtens wird abgewiesen.

### und erkennt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und der Entscheid des Bezirksgerichts Leuk und Westlich-Raron vom 27. Juni 2024 wie folgt neu gefasst:
  - «1. Die Einsprache von X \_\_\_\_\_ vom 19. April 2024 gegen den Arrestbefehl Nr. 3171824 des Betreibungsamtes Oberwallis vom 7. Februar / 5. März 2024 wird teilweise gutgeheissen und die Arrestforderung von Y \_\_\_\_\_ wird auf Fr. 49'725.00 zuzüglich Zins von 5% seit dem 23. Februar 2023 herabgesetzt. Soweit weitergehend wird die Einsprache abgewiesen.
  2. Das Gesuch von X \_\_\_\_\_ auf Auferlegung einer Arrestkaution in Höhe von Fr. 25'000.00 wird abgewiesen.
  3. Die Kosten von Fr. 500.00 werden hälftig geteilt und je im Umfang von Fr. 250.00 von den Parteien getragen.
  4. Die Parteikosten werden wettgeschlagen».
2. Der Antrag des Beschwerdeführers, die Beschwerdegegnerin habe für Schäden aus dem Arrestbefehl eine angemessene Sicherheit zu leisten, wird abgewiesen.
3. Die Gerichtskosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf Fr. 600.00, werden je hälftig den Parteien auferlegt und mit dem vom Beschwerdeführer geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Beschwerdegegnerin schuldet dem Beschwerdeführer Fr. 300.00 für geleisteten Vorschuss.
4. Die Parteikosten für das kantonsgerichtliche Beschwerdeverfahren werden wettgeschlagen.

Sitten, 29. November 2024