

C1 21 144

URTEIL VOM 22. FEBRUAR 2022

**Kantonsgericht Wallis
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Besetzung: Dr. Lionel Seeberger, Einzelrichter; Dr. Milan Kryka, Gerichtsschreiber

in Sachen

V _____ **GMBH**, Beklagte und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt
Marc Truffer

gegen

W _____ und **X** _____, Kläger 1 und Berufungsbeklagte

Y _____, Klägerin 2 und Berufungsbeklagte,

Z _____, Klägerin 3 und Berufungsbeklagte

alle vertreten durch Rechtsanwalt Anton Arnold

(Kaufvertrag Stockwerkeigentum)

Berufung gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Brig, Östlich-Raron und Goms vom
17. Mai 2021 [BRI Z1 18 98]

Verfahren

A. Mit Klage vom 2. November 2018 verlangten die Kläger als Käufer von Stockwerkeigentumseinheiten in einer Überbauung in Brig-Glis von der Beklagten als Verkäuferin die Montage von Rafflamellenstoren in ihrer jeweiligen Wohnung. Nachdem das Bezirksgericht das Verfahren gestützt auf Art. 125 lit. a ZPO auf die Frage der grundsätzlichen Haftung der Beklagten sowie die Frage der Verjährung der Sachgewährleistungsansprüche beschränkt hatte, fällte es am 3. April 2020 nachstehendes (Teil-)Urteil (S. 358):

1. Die grundsätzliche Haftung der Beklagten wird bezüglich sämtlicher Kläger bejaht.
2. Die Verjährung der Sachgewährleistungsansprüche wird bezüglich sämtlicher Kläger verneint.
3. Die Gerichtskosten von Fr. 2'100.-- werden der Beklagten auferlegt und mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Beklagte bezahlt den Klägern
 - a) Fr. 2'100.-- für geleisteten Kostenvorschuss;
 - b) Fr. 3'500.-- als Parteientschädigung.

B. In der Folge wurde die Beschränkung des Verfahrens aufgehoben und dieses mit dem Beweisverfahren fortgesetzt. Kläger und Beklagte reichten am 13. April 2021 ihre schriftlichen Parteivorträge ein (S. 425 ff. bzw. 409 ff.) mit folgenden Schlussbegehren:

Kläger 1 (S. 429):

1. Die V _____ GmbH sei zu verpflichten, die Rafflamellenstoren gemäss Baubeschrieb des Kaufvertrags vom 20. Juni 2016 auf eigene Kosten in der Wohnung der Kläger 1 (STWE-Anteil Nr. xx1, Haus xxx, Wohnung Nr. yy1) gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde Brig-Glis, innert 30 Tagen ab rechtskräftigem Urteil zu montieren.
2. Die Beklagtenpartei bezahlt den Klägern 1 eine Parteientschädigung gemäss GTar.
3. Die Kosten von Verfahren und Urteil gehen zu Lasten der Beklagtenpartei.

Klägerin 2 (S. 429):

1. Die V _____ GmbH sei zu verpflichten, die Rafflamellenstoren gemäss Baubeschrieb des Kaufvertrags vom 08. Oktober 2014 in der Wohnung der Klägerin 2 in Brig-Glis (STWE-Anteil Nr. xx2, Haus xxx, Wohnung Nr. yy2) gelegen auf Gebiet der Gemeinde Brig-Glis, auf eigene Kosten innert 30 Tagen ab rechtskräftigem Urteil zu montieren.
2. Die V _____ GmbH sei zu verpflichten, der Klägerin 2 für den erlittenen Schaden den Betrag von CHF 3'262.25 nebst Zins zu 5% seit dem 01. Dezember 2018 zu bezahlen.
3. Die Beklagtenpartei bezahlt der Klägerin 2 eine Parteientschädigung gemäss GTar.
4. Die Kosten von Verfahren und Urteil gehen zu Lasten der Beklagtenpartei.

Klägerin 3 (S. 429):

1. Die V _____ GmbH sei zu verpflichten, die Rafflamellenstoren gemäss Baubeschrieb des Kaufvertrags vom 03. März 2016 in der Wohnung der Klägerin 3 in Brig-Glis (STWE-Anteil Nr. xx3, Haus xxx, Wohnung Nr. yy3) gelegen auf Gebiet der Gemeinde Brig-Glis, auf eigene Kosten innert 30 Tagen ab rechtskräftigem Urteil zu montieren.
2. Die Beklagtenpartei bezahlt der Klägerin 3 eine Parteientschädigung gemäss GTar.
3. Die Kosten von Verfahren und Urteil gehen zu Lasten der Beklagtenpartei.

Beklagte (S. 423):

a) betreffend die Kläger 1

1. Die Klage wird vollständig abgewiesen.
2. Der Beklagten ist unter solidarischer Haftung der Kläger eine angemessene Parteientschädigung nach GTar zuzusprechen.
3. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid gehen unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Kläger.

b) betreffend Klägerin 2

1. Das Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1 der Klägerin wird abgewiesen.
2. Auf das Rechtsbegehren gemäss Ziff. 2 der Klägerin wird nicht eingetreten.

Eventualiter:

Das Rechtsbegehren gemäss Ziff. 2 der Klägerin wird abgewiesen.
3. Der Beklagten ist zu Lasten der Klägerin eine angemessene Parteientschädigung nach GTar zuzusprechen.
4. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten der Klägerin.

c) betreffend Klägerin 3

1. Die Klage wird vollständig abgewiesen.
2. Der Beklagten ist zu Lasten der Klägerin eine angemessene Parteientschädigung nach GTar zuzusprechen.
3. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten der Klägerin.

C. Das Bezirksgericht fällt am 17. Mai 2021 folgenden Entscheid (S. 453):

1. Die Beklagte wird verpflichtet, die Rafflamellenstoren gemäss Baubeschrieb des Kaufvertrags vom 20. Juni 2016 in der Wohnung der Kläger 1 (STWE-Anteil Nr. xx1, Haus xxx, Wohnung Nr. yy1) gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde Brig-Glis, auf eigene Kosten innert 90 Tagen ab rechtskräftigem Urteil zu montieren.

2. Die Beklagte wird verpflichtet, die Rafflamellenstoren gemäss Baubeschrieb des Kaufvertrags vom 8. Oktober 2014 in der Wohnung der Klägerin 2 (STWE-Anteil Nr. xx2, Haus xxx, Wohnung Nr. yy2) gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde Brig-Glis, auf eigene Kosten innert 90 Tagen ab rechtskräftigem Urteil zu montieren.
3. Die Beklagte wird verpflichtet, die Rafflamellenstoren gemäss Baubeschrieb des Kaufvertrags vom 3. März 2016 in der Wohnung der Klägerin 3 (STWE Anteil Nr. xx3, Haus xxx, Wohnung Nr. yy3) gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde Brig-Glis, auf eigene Kosten innert 90 Tagen ab rechtskräftigem Urteil zu montieren.
4. Soweit weitergehend wird die Klage abgewiesen.
5. Die Gerichtskosten von Fr. 3'960.-- werden der Beklagten auferlegt und mit den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet.
6. Die Beklagte bezahlt den Klägern
 - a) Fr. 930.-- für geleisteten Kostenvorschuss;
 - b) Fr. 3'000.-- als Parteientschädigung.

D. Gegen dieses am gleichen Tag versandte und von ihr tags darauf in Empfang genommene Urteil erhob die Beklagte am 14. Juni 2021 beim Kantonsgericht Berufung mit den Rechtsbegehren (S. 470):

1. Die Berufung gegen das Urteil Z1 18 98 des Bezirksgerichts Brig, Östlich-Raron und Goms vom 17. Mai 2021 ist gutzuheissen, der vorinstanzliche Entscheid ist in Bezug auf die Dispositivziffern Nrn. 1, 2, 3, 5 und 6 vollumfänglich aufzuheben und die Klage der Kläger 1, 2 und 3 ist abzuweisen.
2. Eventualiter ist die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Der Berufungsklägerin ist unter solidarischer Haftung der Berufungsbeklagten eine angemessene Parteientschädigung nach GTar zuzusprechen.
4. Die Kosten des erst -und zweitinstanzlichen Verfahrens und Entscheides einschliesslich der Expertise sind den Berufungsbeklagten unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen.

Die erstinstanzlichen Kläger erstatteten am 27. August 2021 ihre Berufungsantwort und stellten folgende Anträge (S. 493):

1. Die Berufung gegen das Urteil im Verfahren Z1 18 98 des Bezirksgerichts Brig, Östlich-Raron und Goms vom 17. Mai 2021 sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Das Urteil des Bezirksgerichts Brig, Östlich-Raron und Goms vom 17. Mai 2021 sei zu bestätigen.
3. Den Berufungsbeklagten sei für das Berufungsverfahren eine angemessene Parteientschädigung gemäss GTar zuzusprechen.
4. Sämtliche Kosten von Verfahren und Urteil gehen zu Lasten der Berufungsklägerin.

Die Berufungsklägerin replizierte unaufgefordert am 2. September 2021 (S. 495 ff.). Diese Eingabe wurde den Berufungsbeklagten zugestellt, welche sich nicht mehr vernehmen liessen.

Sachverhalt und Erwägungen

1.

1.1 Das Kantonsgericht beurteilt als Rechtsmittelinstanz Beschwerden und Berufungen, die im neunten Titel des zweiten Teils der Schweizerischen Zivilprozessordnung vorgesehen sind (Art. 308 ff. ZPO; Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO). Gemäss Art. 308 Abs. 1 und 2 ZPO sind erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide mit Berufung anfechtbar, in vermögensrechtlichen Angelegenheiten indes nur wenn der Streitwert entsprechend den zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren (vgl. Art. 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO) über Fr. 10'000.-- beträgt. Für die Anschlussberufung gilt keine Streitwertgrenze (Reetz/Hilber, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., 2016, N. 32 zu Art. 313 ZPO).

Das angefochtene Urteil bringt das Verfahren vor Bezirksgericht zu Ende, womit es sich hierbei um einen Endentscheid handelt. Die Ansprüche der Kläger, welche eine einfache Streitgenossenschaft bilden, schliessen sich nicht gegenseitig aus, weshalb sie für die Bestimmung des Streitwerts zusammenzurechnen sind (Art. 93 Abs. 1 ZPO). Mithin waren zuletzt Fr. 70'450.25 strittig (Nachbesserungskosten betreffend alle Kläger sowie Schadenersatzforderung der Klägerin 2, s. angefochtenes Urteil E. 6). Bei diesem Streitwert ist die Berufung zulässig. Nicht Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens bilden die von der Klägerin als Schadenersatz eingeklagten und vom Bezirksgericht abgewiesenen Fr. 3'262.25, so dass nunmehr effektiv noch Fr. 67'188.-- strittig sind; praxisgemäss stellt das Kantonsgericht für die Festsetzung der Prozesskosten auf diesen tieferen Betrag ab. Trotz Zusammenrechnung des Streitwerts bleibt die Verfahrensart, vorliegend das vereinfachte Verfahren, erhalten (Art. 93 Abs. 2 i.V.m. Art. 243 Abs. 1 ZPO), so dass ein einzelner Kantonsrichter die Berufung beurteilt (Art. 5 Abs. 2 lit. c EGZPO i.V.m. Art. 20 Abs. 3 RPfIG i.V.m. Art. 20 Abs. 1 Organisationsreglement der Walliser Gerichte).

Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Das Bezirksgericht hat sein Urteil am 17. Mai 2021 versandt, womit es von den Prozessparteien frühestens am Tag darauf in Empfang genommen werden konnte. Mit ihrer Eingabe vom 14. Juni 2021 hat

die Beklagte fristgerecht Berufung erhoben. Da auf Seiten der Berufungsbeklagten mehrere Personen ins Recht gefasst werden, sind nachstehend zwecks besseren Verständnisses die erstinstanzlichen Parteibezeichnungen zu verwenden.

1.2 Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung schriftlich und begründet einzureichen. Zwar nennt dieser Artikel einzig die Begründung der Berufung, die aber auch der Erläuterung der Begehren dient und solche damit voraussetzt. Aus einer Rechtsschrift muss hervorgehen, dass und weshalb der Rechtsuchende einen Entscheid anfecht und inwieweit dieser abgeändert oder aufgehoben werden soll (BGE 137 III 617 E. 4.2.2 und 134 II 244 E. 2.4.2). In der Berufungseingabe sind somit Rechtsbegehren zu stellen, welchem letzteren Erfordernis die Berufungsschrift genügt.

1.2.1 Die Begründungspflicht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht (Art. 311 Abs. 1 in fine i.V.m. Art. 310 ZPO) verlangt vom Berufungskläger, dass er jeweils in den Schranken von Art. 317 ZPO der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darlegt, aus welchen Gründen der angefochtene vorinstanzliche Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll (Begründungslast). Dieser Anforderung genügt ein Berufungskläger nicht, wenn er in seiner Berufungsschrift lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist oder diese wiederholt, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufrieden gibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Berufungsinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anfecht und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht (BGE 141 III 569 E. 2.3.3, 138 III 374 E. 4.3.1; Bundesgerichtsurteile 5D_148/2013 vom 10. Januar 2014 E. 5.2.1 und 5A_438/2012 vom 27. August 2012 E. 2.2, in: SZZP 2013 S. 29 f.; Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., 2016, N. 36 zu Art. 311 ZPO).

So ist in der Begründung nicht nur darzutun, weshalb das Verfahren so ausgehen sollte, wie der Rechtsmittelkläger dies will. Es ist auch aufzuzeigen, weshalb der Entscheid fehlerhaft ist bzw. weshalb Noven oder neue Beweismittel zulässig sind (vgl. dazu nachstehende E. 1.2.2) und einen anderen Schluss aufdrängen. Die Rechtsmittelinstanz muss nicht nach allen denkbaren, möglichen Fehlern eigenständig forschen (vgl. Reetz/Theiler, a.a.O., N. 36 zu Art. 311 ZPO; Hungerbühler/Bucher, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, 2. A., 2016, N. 30 ff. zu Art. 311 ZPO). Vielmehr hat der Berufungskläger diese aufzuzeigen, indem er sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinandersetzt. Stützt sich der

angefochtene Entscheid auf mehrere selbständige Begründungen, muss sich der Berufungskläger in seiner Berufungsschrift mit jeder einzelnen von ihnen auseinandersetzen; ansonsten hat der angefochtene Entscheid aufgrund der nicht beanstandeten Begründung Bestand (Bundesgerichtsurteil 4A_525/2014 vom 5. Mai 2015 E. 3; Hungerbühler/Bucher, a.a.O., N. 42 f. zu Art. 311 ZPO). Vermag die Berufung den Anforderungen an die Begründung nicht zu genügen, ist auf die Berufung nicht einzutreten (Bundesgerichtsurteile 4A_290/2014 vom 1. September 2014 E. 3.1 und 4A_97/2014 vom 26. Juni 2014 E. 3.3; vgl. auch BGE 138 III 374 E. 4.3.2). Ob die Berufung die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, ist nachfolgend bei deren Behandlung zu prüfen.

1.2.2 Neue Tatsachen und Beweismittel können nach Art. 317 Abs. 1 ZPO im Berufungsverfahren nur noch beschränkt berücksichtigt werden. Echte Noven sind Tatsachen oder Beweismittel, welche (erst) nach dem Zeitpunkt entstanden sind, in welchem die jeweilige Partei sich vor der Urteilsfällung letztmals äussern konnte. Sie sind im Berufungsverfahren zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden. Demgegenüber sind unechte Noven Tatsachen und Beweismittel, welche bereits im Zeitpunkt der letztmaligen Äusserungsmöglichkeit bestanden, die jedoch aus irgendwelchen Gründen damals nicht geltend gemacht worden sind. Die Zulassung unechter Noven wird im Berufungsverfahren beschränkt. Sie sind ausgeschlossen, wenn sie nicht ohne Verzug vorgebracht werden oder bei zumutbarer Sorgfalt schon vor erster Instanz hätten vorgebracht werden können (Art. 317 Abs. 1 lit. a und b ZPO). Dabei hat der Berufungskläger und gegebenenfalls der Anschlussberufungskläger darzulegen, weshalb er diese erst jetzt und nicht schon früher im Verfahren vorbringt.

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

diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie darf sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen beschränken (vgl. auch Bundesgerichtsurteile 4A_290/2014 vom 1. September 2014 E. 5 sowie 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2, wonach das Berufungsgericht nicht von Grund auf eine eigene Prüfung sich stellender Rechts- und Tatfragen vornimmt, sondern den erstinstanzlichen Entscheid aufgrund von erhobenen Beanstandungen überprüft; zum Ganzen BGE 142 III 413 E. 2.2.4).

Inhaltlich ist das Berufungsgericht hingegen weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; es wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb es die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen kann (Bundesgerichtsurteile 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1 und 4A_376/2016 vom 2. Dezember 2016 E. 3.2.1 und 3.2.2).

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

2. Die in der Verwaltung und im Handel mit Immobilien tätige Beklagte erstellte als Bauherrin zusammen mit zwei Konsortanten – darunter die mit der Planung, der Realisierung und zum Teil mit dem Verkauf betraute A _____ AG (Parteibefragung des alleinigen Gesellschafters und Geschäftsführers der Beklagten, S. 287 f. F/A 1 und 9) – auf einem Grundstück in Brig-Glis eine Überbauung mit zwei Wohnhäusern mit insgesamt 44 Wohnungen und einer gemeinschaftlichen Autoeinstellhalle mit Parkplätzen, an welchen im Januar 2014 Stockwerk- bzw. Miteigentum begründet wurde. In der Folge übertrug die Beklagte als Eigentümerin der entsprechenden Anteile den Klägern 1 und 3 mit separaten öffentlich beurkundeten Kaufverträgen an verschiedenen Daten Wohnungen unterschiedlicher Grösse samt Keller und Parkplatz/Parkplätzen zu Stockwerk-/Miteigentum. Mit einem weiteren Vertrag verkaufte die Beklagte dem Sohn und der Tochter der Klägerin 2 in gleicher Weise Stockwerk-/Miteigentum, an welchem im selben Akt zugunsten der Mutter der Käufer ein lebenslängliches, unentgeltliches Nutznießungsrecht begründet wurde.

In allen drei Verträgen wurden die Pläne und der Baubeschrieb, welche von den Komponenten mitunterzeichnet wurden, als massgeblich und zum integrierenden Bestandteil

der Vertragsurkunde erklärt. Der Baubeschrieb bezifferte die Raumhöhe auf ca. 2.44 m; unter dem Stichwort «Storen» sah er als Sonnenschutz und Lichtschutz Rafflamellenstoren vor, wobei die «Storenkästen» auf der Aussenseite angebracht sein sollten. Im Wohnbereich eingebaut wurden beim Balkon raumhohe Fenster ohne Rafflamellenstoren. Im Berufungsverfahren ist einzig strittig, ob laut Vertrag solche Storen an diesem Ort geschuldet waren und ob die Kläger deren nachträgliche Montage durch die Beklagte auf deren Kosten verlangen dürfen.

Gemäss gerichtlicher Expertise beträgt der Höhenbedarf für ein passendes Storenpaket («Storenkasten») auf der Kaltseite des Fensters 30 cm ab Unterkante der Balkendecke, so dass bei einer Rahmenbreite der raumhohen Fenster im Sturzbereich innen von 11 cm für die Montage einer Rafflamellenstore eine Höhe von 19 cm fehlt. Dies würde laut Gutachter die nachträgliche Montage eines Lamellenstorens zwar nicht grundsätzlich verunmöglichen, hätte aber zur Folge, dass das Storenpaket durch das Fenster hindurch von hinten auf einer Höhe von 19 cm sichtbar wäre, was nicht dem Standard einer Neubauwohnung entspreche und nicht toleriert werden könne. Demzufolge müssten für den Einbau eines Lamellenstorens die Fenster ausgebaut und durch solche mit entsprechenden Rahmenverbreiterungen ersetzt werden. Falls die Fenster so belassen würden, könnten somit keine Rafflamellenstoren eingebaut werden (Expertise, S. 386). Die Kosten eines nachträglichen Einbaus mit Auswechseln der Fenster bezifferte der Experte auf Fr. 24'280.-- für die Wohnung der Kläger 1 und auf jeweils Fr. 21'454.-- für die Wohnungen der Klägerinnen 2 und 3 (Expertise, S. 388).

3. In seinem (Teil-)Urteil vom 3. April 2020 (nachfolgend: Zwischenentscheid) bejahte das Bezirksgericht im Zusammenhang mit den Wohnungskäufen die grundsätzliche Haftung der Beklagten und verneinte gleichzeitig die Verjährung der Sachgewährleistungsansprüche, beides jeweils bezüglich sämtlicher Kläger. Entgegen der verwendeten Terminologie handelt es sich hierbei nicht um einen Teil-, sondern einen Zwischenentscheid (Art. 237 Abs. 1 ZPO; BGE 130 III 76 E. 3.2.2; Abbet, *Les décisions du tribunal de première instance en procédure civile suisse, typologie, procédure et voies de recours*, ZWR 2012 S. 351 ff., 383). Mit Urteil vom 17. Mai 2021 (nachfolgend: Endentscheid), in welchem es an die in seinem Zwischenentscheid vertretene Rechtsauffassung gebunden ist (BGE 128 III 191 E. 4a), verpflichtete das Bezirksgericht die Beklagte, auf ihre Kosten in der jeweiligen Wohnung der drei Klägerparteien die Rafflamellenstoren gemäss Baubeschrieb zu montieren.

Der Zwischenentscheid ist selbständig anzufechten; eine spätere Anfechtung zusammen mit dem Endentscheid ist ausgeschlossen (Art. 237 Abs. 2 ZPO sowie Abbet,

a.a.O., S. 386 f.). Da keine Partei ein Rechtsmittel gegen den Zwischenentscheid erhoben hat, ist dieser vorliegend im fortgesetzten Verfahren verbindlich. Diese Bindungswirkung tritt ein, soweit eine Frage im Zwischenentscheid entschieden worden ist. Inwieweit dies der Fall ist, ergibt die Auslegung des Zwischenentscheides, zu welcher dessen ganzer Inhalt heranzuziehen ist. Zwar kann der unangefochtene Zwischenentscheid nur in jener Form Bindungswirkung entfalten, wie er im Urteilsdispositiv zum Ausdruck kommt, denn nur dieses kann angefochten werden. Doch ergibt sich die Tragweite des Dispositivs vielfach erst aus einem Beizug der Urteilerwägungen. Zu beachten ist zudem, dass den Erwägungen eines Entscheides innerhalb eines Verfahrens eine Bindungswirkung zukommen kann, die ihnen ausserhalb des Verfahrens abgeht. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Rechtskraft eines Urteils kann daher nicht für die Tragweite der Bindungswirkung des Zwischenentscheides gemäss der ZPO herangezogen werden. Die Möglichkeit, einen Zwischenentscheid zu fällen, wurde aus Gründen der Prozessökonomie in die ZPO aufgenommen. Mit dem Zwischenentscheid werden gewisse Fragen vorab für den weiteren Verfahrensablauf verbindlich geklärt. Mit diesem Zweck wäre es nicht vereinbar, wenn der Zwischenentscheid in Punkten, die für das Dispositiv wesentlich sind und in denen er hätte angefochten werden können, im weiteren Verfahren wieder in Frage gestellt werden könnte. Der guten Ordnung und einem beförderlichen Prozessverlauf liefe es zuwider, wenn die Parteien und das Gericht die vorangegangenen Etappen desselben Prozesses immer wieder in Frage stellen könnten. Mit Blick auf die Prozessökonomie kann dem unangefochtenen Zwischenentscheid die Bindungswirkung nur in Punkten versagt werden, in denen keine Anfechtung möglich war (Bundesgerichtsurteil 4A_591/2015 vom 6. Juli 2016 E. 2.2.1, 2.2.2, 2.3 und 2.3.1 sowie 2.3.4 mit Hinweisen auf Rechtsprechung und Lehre).

3.1 Das Bezirksgericht qualifizierte die jeweiligen Verträge als reine Kaufverträge (Zwischenentscheid E. 3.3) und die im Baubeschrieb – welcher unstrittig zusammen mit dem entsprechenden Wohnungsplan integrierender Bestandteil des jeweiligen Kaufvertrages gebildet habe (Zwischenentscheid E. 4.2) – enthaltenen Angaben zu den vorgesehenen Rafflamellenstoren im Sinne einer objektiv bestimmten körperlichen Eigenschaft des Kaufobjekts, die von den Kaufinteressenten in guten Treuen als vorbehaltlose Konkretisierung des Vertragsinhalts habe verstanden werden dürfen, als Zusicherung, dass alle Fenster der Wohnung mit Rafflamellenstoren ausgestattet würden. Zwar sei nicht zu übersehen, dass die Erklärung relativ allgemein gehalten sei und neben der Zweckbestimmung («Sonnenschutz und Lichtschutz») und der vorgesehenen Storenart («Rafflamellenstoren») namentlich einen montagetechnischen und wohl energetischen Hinweis

(«die Storenkasten sind auf der Aussenseite angebracht») enthalte. Im Gegenzug enthalte die infrage stehende Position aber (noch) keinerlei Einschränkung oder einen Hinweis, dass bestimmte Bereiche oder Fenster, so namentlich der hier strittige Balkonbereich bzw. die davor befindliche Fensterfront, hiervon ausgenommen seien. Allein schon die (allgemeine und ausnahmslose) Formulierung erwecke den Eindruck, dass alle Fenster der Wohnung, insbesondere auch die hier strittige Fensterfront, mit Rafflamellenstoren ausgestattet würden. Das müsse umso mehr gelten, als dass der Baubeschrieb in der (ersten) Position «Elektroinstallationen» ausdrücklich auf «elektrische Storen im Wohnbereich» hinweise (S. 55) und die strittigen Storen die Fensterfront im Wohnzimmer und damit zweifelsohne den Wohnbereich betreffen. Bei einer Auslegung des Baubeschriebs als Ganzes habe die Beklagte damit gegenüber der jeweiligen Käuferschaft betreffend die Beschaffenheit der Kaufsache in Erweiterung des üblichen Beschriebs zum Ausdruck gebracht, dass in der gesamten Wohnung ausnahmslos Rafflamellenstoren montiert würden. Für diese Interpretation spreche auch, dass die Beklagte in ihrem Schreiben vom 21. September 2017 ausdrücklich anerkannt habe, dass die fehlenden Rafflamellenstoren im Bereich des Balkons nicht dem Baubeschrieb entsprechen würden und dieser zukünftig mit einem entsprechenden einschränkenden Hinweis ergänzt werde und auch ergänzt worden sei (Zwischenentscheid E. 4.3.1).

Die Beklagte habe die Zusicherung vorbehaltlos gemacht. Die Änderungsvorbehalte im Baubeschrieb wie auch in den Kaufverträgen würden die Beklagte ohne Einverständnis der Käuferschaft nicht berechtigen, mit Verweis auf eine ihr bei Vertragsabschluss bereits bekannte technische Problematik bei raumhohen Fenstern, welche auf einer eingeständenermassen (B _____, S. xxx; V _____, S. xxx) durch die Bauherrschaft freiwillig vorgenommene Abänderung der ursprünglichen Bauplanung beruhe, eine vom Baubeschrieb abweichenden Ausführung der Wohnung ohne Rafflamellenstoren umzusetzen (Zwischenentscheid E. 4.3.2). Nichts anderes ergebe sich aus der Mitunterzeichnung des jeweiligen Wohnungsplanes durch die Käufer. Daraus und aus der im Grundrissplan angeblich festgelegten Raumhöhe von 2.38 m ergebe sich für einen Laien nicht ohne weiteres, dass im Bereich des Balkons im Unterschied zu den übrigen Fenstern der Wohnung keine Storen geplant seien. Nur die vorgelagert eingezeichneten «Pos. 8a» und «Pos. 8b», deren Bedeutung unklar sei, würden sich unterscheiden. Von einem durchschnittlichen Käufer dürfe nicht erwartet werden, dass er entsprechende von Fachpersonen erstellte Planunterlagen im Detail studiere und deren konkrete bautechnische Umsetzbarkeit kontrolliere. Und selbst wenn raumhohe Fenster aus den Plänen ersichtlich wären, vermöchte ein vernünftiger, nicht sachkundiger Dritter nicht zu erkennen,

dass dies zwingend einen Widerspruch zum Baubeschrieb darstelle. Gemäss Art. 7 Abs. 3 und Art. 21 SIA-Norm 118 gehe der Baubeschrieb den Plänen ebenfalls vor.

Nicht gelten lassen liess das Bezirksgericht den Einwand der Beklagten, dass in den Innenvisualisierungen des Verkaufsprospekts die Fensterfront im Bereich des Balkons bis an die Decke gereicht habe. Allein aus der (positiven) Darstellung raumhoher Fenster sei nicht zwingend auf eine andere (negative) Tatsache – das Fehlen von Rafflamellensstoren – zu schliessen. Im Übrigen sei weder behauptet noch Beweis darüber geführt worden, dass das fragliche Verkaufsprospekt der jeweiligen Käuferschaft vor Vertragsabschluss zur Verfügung gestanden habe (Zwischenentscheid E. 4.3.3). Das Fehlen der Rafflamellenstoren im Bereich des Balkons stelle demnach einen Mangel dar (Zwischenentscheid E. 4.3.4). Es handle sich um einen sog. offenen Mangel (Zwischenentscheid E. 4.3.4), der dem durchschnittlich aufmerksamen Käufer bei einer Kontrolle nicht habe verborgen bleiben können (Zwischenentscheid E. 5.3) und der von sämtlichen Klägern nach der sinngemäss anwendbaren SIA-Norm 118 (Zwischenentscheid E. 5.1) innert der zweijährigen Rügefrist von Art. 172 Abs. 1 SIA-Norm 118 geltend gemacht worden sei (Zwischenentscheid E. 5.3.1-5.3.3).

3.2 In seinem Urteil gab das Bezirksgericht einleitend in aller Kürze den Inhalt seines Zwischenentscheids wieder (Endentscheid E. 3). Alsdann legte es die in die Kaufverträge aufgenommenen Garantieklauseln, welche auf die SIA-Norm 118 und subsidiär auf die Vorschriften des OR (Art. 216 ff.) zum Grundstückskauf verweisen, dahingehend aus, dass mit «Garantie» bzw. «Handwerkergarantie» die Sachgewährleistung gemeint sei und die massgebenden Bestimmungen der SIA-Norm 118 sinngemäss zur Anwendung gelangten (Endentscheid E. 4.1). Zunächst habe der Bauherr einzig das Recht, vom Unternehmer die Beseitigung des Mangels innerhalb angemessener Frist zu verlangen. Soweit Letzterer den Mangel nicht fristgerecht behebe, könne der Ersterer – bei einer Mehrzahl von Handlungsmöglichkeiten – weiterhin auf der Verbesserung beharren, jedoch nur wenn diese im Verhältnis zu seinem Interesse an der Mängelbeseitigung nicht übermässige Kosten verursache (Art. 169 ff. SIA-Norm 118; Art. 368 Abs. 2 OR; Endentscheid E. 4.2).

3.2.1 Bezüglich der Kläger 1 hielt das Bezirksgericht fest, dass diese von der Beklagten in rechtsgültiger Weise Nachbesserung verlangt hätten. Es verwarf den Einwand der Beklagten, dass die Kläger 1 eine Nachbesserung verunmöglicht hätten. Dem sei entgegengehalten, dass die A _____ AG, welche unbestrittenermassen gegenüber den Klägern als Vertreter der Beklagten aufgetreten sei, den Klägern 1 mit Schreiben

vom 30. August 2017 mitgeteilt habe, dass die Storen im Bereich des Balkons nie vorgesehen gewesen seien und auch nicht von der Bauherrschaft nachgerüstet würden (anerkannte TB 39, S. 182). Die Beklagte habe sich damit erkennbar deutlich geweigert, eine Nachbesserung durchzuführen. In den Schreiben vom 1. Februar 2018 und 24. Juli 2018 (KAB 19, S. 179 und KAB 20, S. 198 f.) sei von der Beklagten ein «Storen resp. Sonnenschutz, der bezüglich Licht- und Sichtschutz funktionell ist» angeboten worden, womit nicht die im Baubeschrieb vorgesehenen Rafflamellenstoren gemeint gewesen seien, sondern eine Alternativlösung, weil die gemäss Baubeschrieb vorgesehenen Storen nicht mehr montiert werden könnten. Diese Begründung stehe in Widerspruch zur Gerichtsexpertise (Endentscheid E. 4.3.1). Bezüglich der Klägerinnen 2 (Endentscheid E. 4.3.2) und 3 (Endentscheid E. 4.3.3) erkannte das Bezirksgericht ebenfalls, dass die Nachbesserung gehörig verlangt worden war.

3.2.2 In E. 4.4 des Endentscheids befasste sich das Bezirksgericht mit dem Vorbringen der Beklagten, wonach sowohl nach der Regelung der SIA-Norm wie auch nach jener des OR ein Nachbesserungsanspruch nur durchgesetzt werden könne, wenn die Verbesserung im Verhältnis zu den Interessen des Bauherrn an der Mängelbeseitigung nicht übermässige Kosten verursache, und dem Einwand der Beklagten, dass die Kläger nie behauptet hätten, dass sie aus der Montage der Storen auch nur irgendeinen Nutzen ziehen würden, womit der Nutzen als inexistent zu qualifizieren sei, demzufolge eine nachträgliche Montage in casu in Abwägung von Kosten und Nutzen offensichtlich zu übermässigen Kosten führen würde (Endentscheid E. 4.4.1). Mit Hinweis auf Rechtsprechung und Lehre führte das Bezirksgericht aus, dass die Kosten schon dann übermässig seien, wenn das Interesse des Käufers an der Mängelbeseitigung und mithin an einem mängelfreien Werk die Kosten der Nachbesserung nach Treu und Glauben nicht zu rechtfertigen vermöchten. Ein grobes Missverhältnis sei hingegen nicht verlangt, unerheblich sei das Verhältnis zwischen Nachbesserungskosten und Werkpreis und die Beweislast für die Umstände, die auf ein Übermass schliessen liessen, liege beim Verkäufer (Endentscheid E. 4.4.2).

Alsdann setzte das Bezirksgericht es als allgemein bekannt voraus, dass (Rafflamellen-)Storen u.a. Sonnenschutz, Verdunkelungsregulierung und Blickschutz bezweckten. Die Kläger hätten daher nicht behaupten müssen, dass sie aus der Montage der Storen einen Nutzen ziehen würden. Ausserdem habe die Beklagte mit «Stellungnahme Bauherrschaft» vom 19. und 20. April 2017 implizit den Nutzen von Storen bzw. Vorhängen anerkannt, wenn sie darin ausgeführt habe, Vorhänge könnten eine Verdunkelung, zusätz-

liche Beschattung oder evtl. gewünschten Einblickschutz bieten und das Einholen entsprechender Offerten in Aussicht gestellt habe (KB 7, S. 75). Überdies hätten die Kläger in ihrer Replik zweimal erwähnt, dass durch die nicht montierten Storen der nötige Sonnenschutz fehle und in den Wohnungen gerade in den Sommermonaten ein Hitzestau entstehen würde, der die Wohnqualität stark einschränke (ad TB 48, ad TB 66, S. 214 f.), was die Kläger anlässlich ihrer Einvernahmen, welche das Bezirksgericht einzeln anführte, auch ausdrücklich und glaubhaft bestätigt hätten (Endentscheid E. 4.4.4).

Das konkrete Interesse der Käuferschaft an einer Licht-, Sonnen- sowie Blickschutzregulierung durch den nachträglichen Einbau der Rafflamellenstoren gewichtete das Bezirksgericht umso höher, als dass es sich bei der infrage stehenden Räumlichkeit jeweils um das Wohnzimmer und damit den eigentlichen Hauptraum und nicht um eine Nebenräumlichkeit der jeweiligen Wohnung handle. Das Interesse der Käuferschaft an einer ansprechenden Wohnqualität, welche durch den Einbau von Rafflamellenstoren gewährleistet werden könne und somit das Interesse an einem mangelfreien Werk sei dabei deutlich höher zu gewichten als die der Beklagten durch die Nachbesserung entstehenden Kosten (Endentscheid E. 4.4.5).

3.2.3 In E. 4.5 legte das Bezirksgericht das Argument der Beklagten dar, dass die raumhohen Fenster (auch im Balkonbereich), so wie sie in den von den Parteien mitunterzeichneten Plänen eingezeichnet seien, unbestrittenermassen Vertragsbestandteil bilden würden. Bei Belassen der Fenster könnten gemäss Experte keine Rafflamellenstoren eingebaut werden. Die Kläger hätten nun den angeblichen Mangel «raumhohe Fenster» selbst nach Vorliegen der Expertise nicht gerügt und diesbezüglich keine Tatsachenbehauptungen vorgebracht, weshalb kein Anspruch auf den Ausbau der nicht mangelhaften Fenster im Balkonbereich bestehen würde und das Begehren auf Montage der Rafflamellenstoren vollumfänglich abzuweisen sei.

Diese Argumentation erachtete das Bezirksgericht als spitzfindig. Die Rahmenverbreiterung sei eine nicht zu umgehende Folge des Einbaus der Rafflamellenstoren. Die Kläger hätten nie darauf abgezielt, die raumhohen Fenster als Sachmangel zu rügen. Wollte man überhaupt die raumhohen Fenster als Vertragsinhalt ansehen und diesbezüglich eine Rügepflicht annehmen, so hätten die Kläger bzw. die Rechtsvorgänger der Klägerin 2 bei Vertragsabschluss darauf vertrauen dürfen, dass die im Baubeschrieb festgehaltenen Details technisch umsetzbar seien, zumal sie von Fachpersonen erstellt worden seien (Endentscheid E. 4.5.1 mit Hinweis auf Zwischenentscheid E. 4.3.3).

Nicht gelten liess das Bezirksgericht den Vorhalt der Beklagten an die Adresse der Kläger, dass es ihnen möglich gewesen wäre, Sonderwünsche in der Gestalt von nicht raumhohen Fenstern anzubringen, wie dies durch einen anderen Stockwerkeigentümer erfolgt sei. Die Kläger hätten nie raumhohe Fenster, sondern Rafflamellenstoren gewünscht. Dass deren Montage bei raumhohen Fenstern nicht möglich ist, hätten sie als Laien nicht wissen können und müssen (Endentscheid E. 4.5.2).

4. In ihrer Berufung thematisiert die Beklagte die rechtliche Relevanz der raumhohen Fenster, die Verhältnismässigkeit der Nachbesserung sowie deren Vereitelung durch die Kläger 1.

4.1 In seinem Zwischenentscheid hat das Bezirksgericht mit Blick auf die Fragen der Haftung der Beklagten sowie der Verjährung der Sachgewährleistungsansprüche den Inhalt der Kaufverträge sowie die Mangelhaftigkeit der Sache geprüft. Dabei erkannte es, dass die Verkäuferin den Käufern Rafflamellenstoren an sämtlichen Fenstern der Wohnung vertraglich zugesichert hatte und dass deren Fehlen im Wohnbereich einen Mangel darstellt (s. vorne E. 3.1). Vertragsinhalt und Mangelhaftigkeit des Kaufobjektes wurden damit insoweit verbindlich festgelegt (s. vorne E. 3). Hatte somit die Beklagte sich vertraglich verpflichtet, bei den Balkonfenstern des Wohnbereichs Rafflamellenstoren anzubringen, und stellt diese Unterlassung einen Mangel dar, so haben die Kläger grundsätzlich einen Nachbesserungsanspruch. Laut Gerichtsgutachten, welches schlüssig erscheint und von den Parteien nicht beanstandet wurde, bedingt der vertraglich vereinbarte Einbau von Rafflamellenstoren im Wohnbereich den Ersatz der raumhohen Fenster durch solche mit entsprechender Rahmenverbreiterung (s. vorne E. 2 letzter Abschnitt).

Die Beklagte bringt in ihrer Berufung vor, die Vorinstanz habe in ihrem Zwischenentscheid nicht ausgeführt, dass auch die raumhohen Fenster einen Mangel darstellen würden. In ihren Darlegungen will sie aufzeigen, dass die raumhohen Fenster nicht als Sachmangel zu qualifizieren seien. Dabei nimmt sie Bezug auf die Frage bzw. Antwort 4 des Experten, wonach in einer anderen Stockwerkeigentumswohnung im Balkonbereich Rafflamellenstoren hätten montiert werden können, weil das Storendetail bereits mit der notwendigen Rahmenverbreiterung geplant und entsprechend ausgeführt worden sei. Die Kläger hätten – so die Berufungsklägerin – gestützt auf Art. 7 des Kaufvertrages ebenfalls die Möglichkeit gehabt, einen Sonderwunsch anzubringen und wie der fragliche Stockwerkeigentümer eine vom Baubeschrieb abweichende Ausführung verlangen können. Die raumhohen Fenster entsprächen klarerweise den mitunterzeichneten Plänen

und dem Baubeschrieb. Die anderen Stockwerkeigentümer würden die nicht vorhandenen Rafflamellenstoren nicht als Mangel werten, da diese auf eine Klageeinreichung verzichtet hätten. Die zusätzliche Lichteinstrahlung durch die raumhohen Fenster würde von den übrigen Wohnungseigentümern als positiv qualifiziert. Weiter seien die raumhohen Fenster, wie der als Zeuge einvernommene Architekt ausgesagt habe, auf den bei Vertragsabschluss mitunterzeichneten Plänen ersichtlich und Vertragsbestandteil gewesen. Indem die Vorinstanz die fehlenden Rafflamellenstoren als Mangel qualifiziere, ohne dies bezüglich der raumhohen Fenster zu tun, was sie bereits im Zwischenentscheid hätte schlussfolgern müssen, wende sie das Recht in verschiedenster Hinsicht falsch an. Namentlich hätten die Kläger entgegen den Art. 55 Abs. 1 und 221 Abs. 1 lit. d ZPO nirgends behauptet, dass die Beklagte einen Fenstertypus montiert habe, der ohne Zusatzarbeit einen nachträglichen Einbau von Rafflamellenstoren nicht zulasse. Selbst wenn man E. 4.5.1 der Vorinstanz folge, dass die Kläger nie die raumhohen Fenster als Sachmängel hätten rügen wollen und dass diese bei Vertragsabschluss darauf hätten vertrauen dürfen, dass die von Fachpersonen erstellten technischen Details des Baubeschriebs umsetzbar seien, wäre trotzdem eine Mangelrüge hinsichtlich der raumhohen Fenster spätestens dann erforderlich gewesen, als sich die Kläger der Unvereinbarkeit raumhoher Fenster mit Rafflamellenstoren bewusst geworden seien. Ein Ausbau der Fenster komme somit nicht in Frage, da diesbezüglich kein Mangel vorliege und dementsprechend auch keine Mangelrüge erhoben worden sei.

Mit dieser Argumentation wiederholt die Beklagte weitestgehend ihren bereits vor Bezirksgericht vertretenen Standpunkt, ohne sich mit den Erwägungen der Vorinstanz weiter auseinanderzusetzen. Das genügt den Begründungsanforderungen an eine Berufung nicht (s. vorne E. 1.2.1). Wie das Bezirksgericht in E. 4.5 seines Endentscheides treffend festhält, ist der Ersatz der raumhohen Fenster durch solche mit Rahmenverbreiterung eine nicht zu umgehende Folge des Einbaus der Rafflamellenstoren. Die Beklagte verkennt nun offensichtlich den Unterschied zwischen Tatbestand und Rechtsfolge, zwischen Mangel und Mangelbehebung. Bezüglich des Mangels sind die Kläger rüge-, behauptungs- und beweispflichtig, während sich die Art der Mängelbehebung aus dem Gutachten ergibt, wozu es keinerlei zusätzlicher Rügen oder Behauptungen der Kläger bedarf. Die Kläger durften zudem darauf vertrauen, dass die Beklagte den einmal gerügten Mangel in fachkundiger Art und Weise behebt. Die raumhohen Fenster sind denn auch nicht deshalb zu ersetzen, weil sie in sich mangelhaft wären, sondern weil die fachkundige Beseitigung des Mangels fehlender Rafflamellenstoren anders nicht möglich ist. Das Bezirksgericht hat in seinem Zwischenentscheid mit ausführlicher Begründung erkannt, dass das Fehlen der Rafflamellenstoren im Wohnbereich einen Mangel darstellt.

Der Zwischenentscheid wurde nicht angefochten und ist demnach diesbezüglich verbindlich. Ohnehin hat sich die Beklagte in ihrer Berufung mit den diesbezüglichen Erwägungen des Bezirksgerichts nicht auseinandergesetzt, weshalb an dieser Stelle darauf in jedem Falle verwiesen werden darf. Der blosse Umstand, dass die grosse Mehrheit der Stockwerkeigentümer offenbar die raumhohen Fenster ohne Rafflamellenstoren akzeptiert hat, ist nicht geeignet, die Begründung der Mangelhaftigkeit durch die Vorinstanz zu widerlegen. Die Beweggründe der Stockwerkeigentümer für ihr Stillhalten (Gefallen an den raumhohen Fenstern ohne Rafflamellenstoren oder drohende Prozesskosten sowie mit der Nachbesserung verbundene Unannehmlichkeiten für die Bewohner bei Beharren auf der vertraglich zugesicherten Ausführung) sind ohnehin nicht aktenkundig. Gleiches gilt sinngemäss für die beklagtenseits angeführte zusätzliche Lichteinstrahlung, zumal die Kläger darin wegen der fehlenden Rafflamellenstoren eine Minderung ihrer Wohnqualität sehen (s. dazu auch nachstehende E. 4.2). Es handelt sich dabei letztlich um eine individuelle Abwägung, ob die bessere Lichteinstrahlung oder die Beschattungsmöglichkeit höher gewichtet wird. Weiter bildeten die Rafflamellenstoren auch im Wohnbereich nach dem nicht angefochtenen und somit verbindlichen Zwischenentscheid Gegenstand des Vertrages, was die Beklagte in ihrer Berufung nicht beanstandet. Insofern haben die Kläger sowohl in der vertraglichen Abmachung als auch in der Parteibefragung nach Vorliegen des Gutachtens bestätigt, dass sie die Beschattungsmöglichkeit höher gewichten (S. 400 F/A 5 f., 401 F/A 5, 403 F/A 7). Es ist deshalb mehr als spitzfindig, wenn sich die Beklagte ihrer vertraglichen Verpflichtungen zu entziehen versucht, indem sie Mangel und Mangelbehebung umkehrt und sich in angebliche prozessuale Unterlassungen flüchtet. Dass der planende Architekt, welcher über seine AG Mitkonsortant war, aus seinen eigenen Plänen raumhohe Fenster herauslesen konnte, darf wohl angenommen werden. Das heisst aber nicht, dass dies, wie vom Bezirksgericht argumentiert, auch für einen Laien erkennbar war. Dies auch deshalb, weil lediglich ein Grundriss und keine Aufrisse der Fensterfront Teil der Vertragsunterlagen sind. Jedenfalls setzt sich die Beklagte damit nicht weiter auseinander. Mit der bezirksgerichtlichen Erwägung, dass ohnehin der Baubeschrieb – mit darin ausdrücklich erwähnten Rafflamellenstoren – den Plänen – evtl. mit von Laien nicht erkennbaren raumhohen Fenstern – vorgehe, befasst sich die Berufung, die diesbezüglich nicht gehörig begründet ist, sodann mit keinem Wort.

4.2 Zur Thematik, dass der Käufer nur dann berechtigt ist, auf der Verbesserung zu beharren, wenn die Verbesserung im Verhältnis zu seinem Interesse an der Mängelbeseitigung nicht übermässige Kosten verursacht, stört sich die Beklagte in ihrer Berufung eigentlich bereits daran, dass die Vorinstanz in E. 4.4.4 des Endentscheids als allgemein

bekannt voraussetzt, dass (Rafflamellen-)Storen Sonnenschutz, Verdunkelungsregulierung und Blickschutz bezweckten und dass die Kläger daher nicht zu behaupten hätten, dass sie aus der Montage der Storen einen Nutzen ziehen würden. Bei einer wohl offenkundigen und gerichtsnotorischen Tatsache müsse das Gericht allerdings mit Rücksicht auf den Gehörsanspruch (Art. 53 Abs. 1 ZPO) Gelegenheit zur Stellungnahme geben, damit sie allenfalls den Gegenbeweis gegen den betreffenden Erfahrungsgrundsatz führen könnte. Würden dabei ernsthafte Zweifel am Erfahrungssatz vorgebracht, müsse das Gericht – so die Berufungsklägerin – darüber Beweis abnehmen (Hasenböhler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., 2016, N. 10 zu Art. 151 ZPO).

Vorliegend soll die Vorinstanz laut der Berufungsklägerin ihren Gehörsanspruch verletzt haben. Dies insbesondere deswegen, weil sie im schriftlichen Parteivortrag vom 13. April 2021 explizit aufgegriffen habe, dass zumindest die anderen Stockwerkeigentümer die nicht vorhandenen Rafflamellenstoren nicht als Mängel werten würden, da sie auf eine Klageeinreichung verzichtet hätten, selbst nachdem darüber, wie von der ihr in ihrem schriftlichen Schlussvortrag vom 3. April 2020 dargelegt, an einer Stockwerkeigentümersversammlung und unter den Stockwerkeigentümern gesprochen worden sei. Dass einzig drei Eigentümer sich zur Klageeinreichung hätten bewegen können, deute darauf hin, dass die Storen nicht einen derart grossen Nutzen resp. nicht eine derart negative Auswirkung auf die Wohnqualität bewirkten, wie es die Vorinstanz ihrem Urteil in E. 4.4.4 des Endentscheids zu Grunde lege.

In ihrem Baubeschrieb hat die Beklagte unter dem Stichwort Storen den Verwendungszweck der Rafflamellenstoren mit «als Sonnenschutz und Lichtschutz» angegeben (s. vorne E. 2 Abschnitt 2). Damit ist derselbe sowie der grundsätzliche Nutzen der Storen nicht nur einfach gerichtsnotorisch, sondern er ergibt sich aus dem eigenen Beschrieb der Beklagten in ihren Verkaufs- bzw. Vertragsdokumenten. Daher ist für das Kantonsgericht nicht nachvollziehbar, inwieweit die Beklagte in ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sein sollte, indem die Vorinstanz auf deren eigene Darstellung abgestellt hat. Ausserdem zitiert das Bezirksgericht die Stellungnahme der Bauherrschaft zu den fehlenden Storen im Balkonbereich, in welcher ebenfalls von Sonnenschutz, Verdunkelung, zusätzlicher Beschattung und evtl. gewünschtem Einblickschutz die Rede ist (S. 75 Ziff. 20), sowie Äusserungen der Kläger in ihrer Replik, in welcher sie das Fehlen des nötigen Sonnenschutzes durch die nicht montierten Storen mit Hitzestau vorab im Sommer und Einschränkung der Wohnqualität als Folgen daraus geltend machen (s. vorne E. 3.2.2 Abschnitt 2). Zu diesen Verweisen schweigt sich die Beklagte

aus. Sie bringt insbesondere nicht vor, dass es ihr in ihrer Duplik nicht möglich gewesen wäre, zu den klägerischen Ausführungen in der Replik Stellung zu nehmen. Die Berufung ist insoweit nicht rechtsgenügend begründet.

Dass die Mehrzahl der Stockwerkeigentümer im Zusammenhang mit den fehlenden Storen offenbar auf eine Klage verzichtet haben, ist rechtlich weder für die Frage eines Mangels noch für jene nach Nutzen bzw. Interesse von Belang. Erstens wurden die Gründe für einen Klageverzicht im Prozess nicht weiter thematisiert und infolgedessen nicht geklärt. Zweitens wurde nicht dargetan, dass die in zwei Nachbarhäusern auf mehrere Stockwerke verteilten und unterschiedlich ausgerichteten Wohnungen der gleichen Besonnung ausgesetzt sind. Drittens ist die Interessenbeurteilung konkret und fallbezogen vorzunehmen. Das Bezirksgericht hat dazu die Aussagen der betroffenen Kläger zur jeweiligen konkreten Beeinträchtigung ihrer Wohnqualität einzeln wiedergegeben, welche es als glaubhaft beurteilte (s. vorne E. 3.2.2 Abschnitt 2). Die Berufung der Beklagten stellt diese Beweiswürdigung nicht begründet in Frage, wenn sie einwendet, es müsse ausreichend berücksichtigt werden, dass der jeweils darüber liegende Balkon bereits einen ausreichenden Sonnenschutz sowie eine genügende Verdunkelungsregulierung bewirke. Denn einerseits hat sie im Verfahren einen genügenden Lichtschutz durch herausstehende Balkone nie behauptet; jedenfalls verweist sie dazu auf keine Aktenstellen. Andererseits ergibt sich ein solcher in keiner Weise aus den von ihr dazu angerufenen Beweisen. So belegen weder der Wohnungsgrundriss in Beleg 23 noch der Prospekt unter Beleg 10 die Auswirkungen der Balkone auf den Licht- bzw. Sonneneinfall auf die Wohnungen der Kläger. Der planende Architekt hat schliesslich in seiner Zeugenaussage die ausformulierte Frage der Beklagten, ob der darüber liegende Balkon der darunter liegenden Wohnung Schatten spende, mit einem knappen «Richtig» beantwortet (S. 270 F/A 7 der Beklagten). Beweismässig ist mit dieser Kürzestantwort auf die ohnehin allgemein gehaltene Frage nichts gewonnen. Weiter hat die Beklagte zwar behauptet, dass die heutige Ausführung gegenüber jener mit Storen keine Wertminderung bedeute (S. 184 TB 48). Nachdem dies von den Klägern bestritten wurde (S. 214 TB ad. 48), verzichtete sie aber offenbar auf das hierzu als Beweis offerierte Gutachten (S. 244) und unterlies es, eine entsprechende Frage zu formulieren (S. 372). Der als Zeuge befragte Architekt konnte die entsprechende Frage nicht klar beantworten, sondern meinte, dies sei eine persönliche Frage (S. 270 F/A 6).

Bei der Interessengewichtung betont das Bezirksgericht treffend, dass das Wohnzimmer den eigentlichen Hauptraum der jeweiligen Wohnung darstellt. Laut den hinterlegten Plänen ist es ein Raum mit kombinierter Verwendung «Wohnen/Essen/Küche», wo sich die

Bewohner – fürs Kochen, Essen, Verweilen, Fernsehen, eben Wohnen – am häufigsten aufhalten dürften (vgl. Wikipedia, <https://de.wikipedia.org/wiki/Wohnzimmer>, besucht am 29. November 2021). Hier spielt sich der häusliche Alltag weitestgehend ab, so dass die Wohnqualität gerade in diesem Bereich zentral ist. Sodann handelt es sich um Neubauwohnungen. In solchen fällt eine Einbusse bei der Wohnqualität stark ins Gewicht, zumal über lange Zeit hinweg kaum Renovationen anstehen werden, mit welchen sich ein derartiger Mangel beheben liesse. Der vorerwähnte Verkaufsprospekt dokumentiert einen zumindest ordentlichen Standard. Insgesamt ist somit das Interesse der Kläger an einer guten Wohnqualität, welche sich über Jahre hinweg auf den Alltag der Bewohner auswirken wird und deren Voraussetzungen zudem vertraglich zugesichert wurden, deutlich höher zu gewichten als die der Beklagten für die Nachbesserung erwachsenden Kosten. Dies beurteilt der als Gerichtsexperte beigezogene Architekt aus fachtechnischer Sicht offensichtlich gleich, wenn er die weniger aufwendige Variante mit Sichtbarkeit des Storenpakets durch das Fenster hindurch als nicht dem Standard einer Neubauwohnung entsprechend qualifiziert und in der Folge die Kosten der standardgemässen Nachbesserung mit nachträglichem Einbau der Rafflamellenstoren und mit Auswechseln der Fenster beziffert, ohne deren Höhe weiter zu kommentieren (s. vorne E. 2). Dass eine weniger aufwändige Massnahme zu einem ebenso befriedigenden Ergebnis führen würde, wird in der Berufung nicht geltend gemacht und wurde im Prozess offenbar auch nie behauptet. In den Akten findet sich dazu nur der Hinweis auf senkrechte Storen an der Balkonbrüstung, welche die Kläger gegen Aufpreis hätten nachrüsten lassen können (S.83). Die Kläger haben demzufolge einen Rechtsanspruch auf die begehrte Nachbesserung.

4.3 Den Klägern reicht es nicht zum Nachteil, dass sie bei gegebener Wahlmöglichkeit (s. vorne E. 3.2) nicht Dritte mit der Mängelbeseitigung beauftragt haben, sondern weiterhin gegenüber der Beklagten auf einer Verbesserung beharren. Zutreffend ist, dass die Beklagte den Klägern im Rahmen des Nachbesserungsrechts angeboten hat, einen Storen resp. Sonnenschutz zu montieren, der bezüglich Licht- und Sichtschutz funktio-nell ist. Dabei handelte es sich indessen, wie das Bezirksgericht mit Hinweis auf das von der Beklagten in der Berufung zitierte Schreiben ihres Rechtsvertreters vom 24. Juli 2018 zu Recht festhält (s. vorne E. 3.2.1), nicht um die vertraglich vereinbarten Rafflamellenstoren, sondern um eine Alternativlösung. Mit einer solchen mussten sich die Klä-ger, welche nach den vorstehenden Erwägungen Anspruch auf Rafflamellenstoren ha-ben, nicht zufriedengeben, zumal die Gleichwertigkeit der von der Beklagten in ihren Rechtsschriften nicht näher substantiierten Ersatzlösung nicht aktenkundig ist.

4.4 Zusammengefasst ist die Berufung im Sinne der vorstehenden Erwägungen abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten ist.

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

Die Berufung der Berufungsklägerin wird abgewiesen, weshalb sie sämtliche Kosten des Rechtsmittelverfahrens zu tragen hat. Infolge Bestätigung des angefochtenen Urteils bleibt es bezüglich der erstinstanzlichen Kosten, welche nicht separat beanstandet wurden, beim Entscheid des Bezirksgerichts (Art. 318 Abs. 3 [e contrario] ZPO).

5.1 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, Letzteres namentlich wenn bloss eine Teilfrage entschieden wird (Art. 13 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 1 GTar).

Bei einem Streitwert von effektiv noch Fr. 67'177.-- bewegt sich die Gerichtsgebühr in einem ordentlichen Rahmen von Fr. 2'700.-- bis Fr. 9'600.-- (Art. 16 Abs. 1 und 3 GTar). Für das Berufungsverfahren gelten die gleichen Ansätze; dabei kann ein Reduktionskoeffizient von höchstens 60% berücksichtigt werden (Art. 19 GTar). Im Berufungsver-

fahren waren Fragen sachverhältnismässiger wie auch rechtlicher Natur von einem gewissen Schwierigkeitsgrad zu prüfen. Es wurde ein einziger Schriftenwechsel ohne mündliche Verhandlung angeordnet, wobei die Berufungsklägerin in Ausübung ihrer Parteirechte replizierte. Die Parteien legten ihre Standpunkte und ihre Einwände in der gebotenen Kürze dar. Das Dossier war insgesamt nicht umfangreich. Deshalb ist unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Kriterien eine Gerichtsgebühr im unteren Bereich von Fr. 3'600.-- angemessen. Diese ist mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss in nämlicher Höhe zu verrechnen.

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

Laut Art. 32 Abs. 1 und 3 GTar beläuft sich das ordentliche Honorar beim gegebenen Streitwert auf Fr. 7'600.-- bis Fr. 10'200.-- resp. mit einem Reduktions-Koeffizienten von 60% für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht (Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar) auf im Prinzip minimal Fr. 3'040.-- und maximal Fr. 4'080.--, in welchen Honoraransätzen die Mehrwertsteuer inbegriffen ist (Art. 27 Abs. 5 GTar). Bei ausserordentlicher Arbeit darf ein höheres Honorar zugesprochen werden (Art. 29 Abs. 1 GTar). Besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Streitwert und Prozessinteresse oder zwischen der Entschädigung gemäss Tarif und der effektiven Arbeit des Rechtsbeistands, darf das erwähnte Minimum des Honorars unterschritten werden (Art. 29 Abs. 2 GTar; vgl. auch Art. 29 Abs. 3 GTar). Innerhalb des vorgegebenen Rahmens bemisst das Gericht das Honorar mit Rücksicht auf die Natur und Bedeutung des Falles, dessen Schwierigkeit und Umfang sowie der vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandten Zeit und der finanziellen Situation der Partei (Art. 27 Abs. 1 GTar).

Im Berufungsverfahren wurde ein einfacher Schriftenwechsel angeordnet mit spontaner Replik der Berufungsklägerin. Die Berufungsbeklagten nahmen zu den einzelnen Punkten der vom Umfange her mittleren Berufung gleichermassen umfassend wie auch gerafft Stellung. Eine mündliche Berufungsverhandlung fand nicht statt. Die Streitpunkte und die Rechtsfragen waren die gleichen wie vor erster Instanz. In Anwendung der oben genannten Kriterien, insbesondere mit Rücksicht auf die Schwierigkeit des Falls und den Arbeitsumfang, ist es gerechtfertigt, die Entschädigung auf Fr. 3'200.-- (Honorar mitsamt Auslagen und inkl. MWST) festzusetzen. Ausgangsgemäss schuldet die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten diesen Betrag.

Das Kantonsgericht erkennt

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts Brig, Östlich-Raron und Goms vom 17. Mai 2021 bestätigt, wie folgt:
 1. Die Beklagte wird verpflichtet, die Rafflamellenstoren gemäss Baubeschrieb des Kaufvertrags vom 20. Juni 2016 in der Wohnung der Kläger 1 (STWE-Anteil Nr. xx1, Haus xxx, Wohnung Nr. yy1) gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde Brig-Glis, auf eigene Kosten innert 90 Tagen ab rechtskräftigem Urteil zu montieren.
 2. Die Beklagte wird verpflichtet, die Rafflamellenstoren gemäss Baubeschrieb des Kaufvertrags vom 8. Oktober 2014 in der Wohnung der Klägerin 2 (STWE-Anteil Nr. xx2, Haus xxx, Wohnung Nr. yy2) gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde Brig-Glis, auf eigene Kosten innert 90 Tagen ab rechtskräftigem Urteil zu montieren.
 3. Die Beklagte wird verpflichtet, die Rafflamellenstoren gemäss Baubeschrieb des Kaufvertrags vom 3. März 2016 in der Wohnung der Klägerin 3 (STWE Anteil Nr. xx3, Haus xxx, Wohnung Nr. yy3) gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde Brig-Glis, auf eigene Kosten innert 90 Tagen ab rechtskräftigem Urteil zu montieren.
 4. Soweit weitergehend wird die Klage abgewiesen.
 5. Die Gerichtskosten von Fr. 3'960.-- werden der Beklagten auferlegt und mit den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet.
 6. Die Beklagte bezahlt den Klägern
 - a) Fr. 930.-- für geleisteten Kostenvorschuss;
 - b) Fr. 3'000.-- als Parteientschädigung.
2. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens, bestimmt auf Fr. 3'600.--, werden der Berufungsklägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Die Berufungsklägerin bezahlt den Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'200.--.

Sitten, 22. Februar 2022