

C1 25 161

ENTSCHEID VOM 14. OKTOBER 2025

**Kantonsgericht Wallis
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Raphaëlle Favre Schnyder, Einzelrichterin; Marion Biner-Leiggener, Gerichtsschreiberin

in Sachen

X _____ AG in Liquidation, Berufungsklägerin

gegen

Y _____, Berufungsbeklagter, vertreten durch Rechtsanwältin Fabienne Borter,
Visp

(Mieterausweisung)

Berufung gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Visp vom 18. Juli 2025

[VIS Z2 2025 62]

Verfahren und Sachverhalt

A. Die X _____ AG in Liquidation schloss mit Y _____ einen Mietvertrag für das Restaurant A _____ in B _____ mit Mietbeginn per 1. November 2023 ab. Am 14. Mai 2025 hinterlegte der Vermieter Y _____ gegen die Mieterschaft beim Bezirksgericht Visp ein Gesuch um Mieterausweisung.

B. Nach Durchführung des Schriftenwechsels fällte das Bezirksgericht am 18. Juli 2025 folgenden Entscheid:

1. Die X _____ AG wird angewiesen, die von Y _____ gemietete StWE-Einheit xxx im Haus C _____ in B _____ innert 10 Tagen nach Vollstreckbarkeit dieses Urteils vollständig geräumt und gereinigt zu verlassen und die Schlüssel Y _____ zurückzugeben. Erhält Y _____ die Schlüssel nicht innert obgenannter Frist zurück, ist er ermächtigt, die Schlösser des Mietobjekts auszuwechseln.
2. Falls die X _____ AG das Mietobjekt nicht innert der gesetzten Frist verlässt, ist Y _____ ermächtigt, zur Räumung der StWE-Einheit xxx im Haus C _____ in B _____ mit Amtshilfe der zuständigen Regionalpolizei in Anspruch zu nehmen. Allfällige Kosten der Polizei gehen zu Lasten der X _____ AG. Y _____ ist berechtigt, nach diesem Räumungstermin sich allenfalls noch im Mietobjekt befindende Gegenstände auf Kosten von der X _____ AG nach Ablauf von 30 Tagen nach Vollstreckbarkeit des Urteils zu entsorgen.
3. Die zuständigen Organe der X _____ AG werden darauf hingewiesen, dass sie nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen mit Busse bis zu Fr. 10'000 bestraft werden können, wenn sie Ziffer 1 des vorliegenden Urteils nicht Folge leisten.
4. Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden der X _____ AG auferlegt. Y _____ wird der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.-- durch das Bezirksgericht Visp zurückerstattet.
5. Die X _____ AG schuldet Y _____ für das Verfahren vor Bezirksgericht eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'600.--.

C. Die X _____ AG in Liquidation (fortan: Berufungsklägerin) reichte am 31. Juli 2025 gegen diesen Entscheid beim Kantonsgericht eine Berufung ein und stellte folgende Rechtsbegehren:

1. Es sei der vorinstanzliche Entscheid vollumfänglich aufzuheben und auf das Gesuch sei nicht einzutreten.
2. Eventualiter sei das Gesuch zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Berufungsbeklagten -

D. Das Bezirksgericht hinterlegte am 11. August 2025 seine Akten. Am 28. August 2025 reichte Y _____ (fortan: Berufungsbeklagter) seine Berufungsantwort ein und beantragte, die Berufung abzuweisen und den Entscheid des Bezirksgerichts vollumfänglich zu bestätigen, unter Auferlegung der Kosten und einer Parteientschädigung zulasten der Berufungsklägerin.

E. Die Berufungsklägerin informierte am 4. September 2025 das Kantonsgericht darüber, dass über sie am 28. August 2025 der Konkurs eröffnet wurde. Der Berufungsbeklagte teilte am 9. September 2025 ebenfalls mit, dass über die Berufungsklägerin der Konkurs eröffnet wurde und beantragte, die Berufung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsklägerin abzuschreiben.

Erwägungen

1.

1.1 Mieterausweisungsentscheide des Bezirksgerichts sind, abhängig vom Streitwert, entweder mit Berufung (Art. 308 ff. ZPO) oder mit Beschwerde (Art. 319 ff. ZPO) beim Kantonsgericht Wallis anfechtbar. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beträgt der Streitwert bei Ausweisungsklagen nach Art. 257 ZPO unabhängig von der tatsächlichen Verfahrensdauer sechs Monatsmieten, wenn nur die Ausweisung selbst strittig ist (BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Letzteres ist etwa dann der Fall, wenn bereits ein rechtskräftiger Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung vorliegt oder die Vollstreckung eines rechtskräftigen Ausweisungsentscheids zu beurteilen ist (vgl. BACHOFNER, Die Mieterausweisung – Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, Diss. Basel 2017, N. 391, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Ist jedoch auch die Beendigung des Mietverhältnisses, also die Gültigkeit der Kündigung strittig, entspricht der Streitwert der Miete von drei Jahren, weil dies die Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR auslösen könnte (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3). Diese Rechtsprechung hat Einfluss auf die Streitwertberechnung und das zu ergreifende Rechtsmittel. Unabhängig vom Rechtsmittel – Berufung oder Beschwerde – beträgt die Rechtsmittelfrist zehn Tage (Art. 321 Abs. 2 ZPO) und liegt die Spruchkompetenz beim Einzelgericht, da der erstinstanzliche Entscheid im summarischen Verfahren ergeht (Art. 257 ff. ZPO i.V.m. Art. 5 Abs. 2 lit. c EGZPO, Art. 20 Abs. 3 RPfIG und Art. 20 Abs. 1 ORG).

1.1.1 Vorliegend betrug der monatliche Mietzins unbestritten Fr. 4'500.00, womit der Streitwert sich auf mindestens Fr. 27'000.00 (6 x Fr. 4'500.00) beläuft. Damit ist gestützt

auf Art. 308 Abs. 2 ZPO ohne Weiteres die Berufung das korrekte Rechtsmittel, selbst wenn davon ausgegangen werden würde, dass nur die Ausweisung selbst strittig ist und nicht auch die Beendigung des Mietverhältnisses.

1.1.2 Der angefochtene Entscheid wurde am 18. Juli 2025 an die Parteien versandt und von der Berufungsklägerin am 22. Juli 2025 entgegengenommen. Die Berufungsklägerin reichte dagegen am 31. Juli 2025 innert offener Rechtsmittelfrist eine Berufung ein (Art. 314 Abs. 2 i.V.m. Art. 142 Abs. 1 und Art. 143 Abs. 1 ZPO).

1.2 Neue Tatsachen und Beweismittel werden gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie (lit. a) ohne Verzug vorgebracht werden und (lit. b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Praxisgemäss ist zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven) zu unterscheiden. Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die (erst) nach dem Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden sind. Sie sind im Berufungsverfahren grundsätzlich immer zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden sind. Ihre Zulassung wird im Berufungsverfahren weitergehend insofern eingeschränkt, als sie ausgeschlossen sind, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können. Diesfalls hat die Partei die Gründe darzulegen, weshalb sie die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorbringen konnte (BGE 143 III 42 E. 4.1; Bundesgerichtsurteile 4A_538/2017 vom 21. Dezember 2017 E. 4.5.2; 5A_790/2016 vom 9. August 2018 E. 3.1).

1.2.1 Die Berufungsklägerin reichte mit ihrer Berufung weitere Belege ein und stellte Tatsachenbehauptungen auf. Bei den hinterlegten Belegen handelt es sich um echte Noven, da sie nach Abschluss des Schriftenwechsels bei der Vorinstanz entstanden sind. Sie sind damit im Berufungsverfahren zu berücksichtigen. Ebenfalls als echtes Novum zulässig, ist die Tatsachenbehauptung, dass über die Berufungsklägerin am 28. August 2025 der Konkurs eröffnet wurde (vgl. nachfolgende E. 1.4).

1.2.2 Der Berufungsbeklagte seinerseits stützte sich in seiner Berufungsantwort auf die im erstinstanzlichen Verfahren mit seiner Replik eingereichten Belege. Es handelt sich somit um unechte Noven, da sie bereits bei Ende des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden sind und mit der Berufungsantwort erneut ins Verfahren eingebracht werden. Die Vorinstanz liess in ihrem Entscheid offen, ob diese berücksichtigt werden können, da sie sich ohnehin nicht darauf berief. Auch im vorliegenden Verfahren kann diese

Frage mit derselben Begründung unbeantwortet gelassen werden, zumal nachfolgend auf die weiteren Beweismittel abgestützt wird.

1.3 Gemäss Handelsregistereintrag vom 4. September 2025 eröffnete das Bezirksgericht Visp am 28. August 2025 der Konkurs über die Berufungsklägerin. Die Berufungsklägerin und der Berufungsbeklagte machten das Kantonsgericht auf diesen Umstand aufmerksam. Die Konkurseröffnung bewirkt grundsätzlich die Einstellung von Zivilprozessen, in denen der Schuldner Partei ist und die den Bestand der Konkursmasse betreffen. Vorbehalten bleiben dringliche Fälle (Art. 207 Abs. 1 SchKG). Beim im summarischen Verfahren zu beurteilenden Rechtsschutz in klaren Fällen handelt es sich um einen dringlichen Fall (vgl. Bundesgerichtsurteile 4A_616/2016 vom 10. Mai 2017 E. 2; 4C.129/2005 vom 5. August 2005; vgl. auch Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich HE170269-O vom 10. Oktober 2017 E. 3). Ausserdem ist der Anspruch auf Rückgabe von Mieträumlichkeiten weder auf eine Geldzahlung gerichtet noch lässt er sich in eine Geldforderung umwandeln (vgl. Art. 38 Abs. 1 SchKG und Art. 211 Abs. 1 SchKG), weshalb er von vorneherein nicht als Konkursforderung nach Art. 244 SchKG geltend gemacht werden kann und die Konkursmasse unberührt lässt (vgl. BGE 143 III 173 E. 6; Beschluss und Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich LF230072-O/U vom 23. Oktober 2023 E. 2.5). Folglich ist das vorliegende Verfahren ungeachtet des Konkurses der Berufungsklägerin fortzuführen.

2.

2.1 Das Bezirksgericht hiess das Gesuch um Mieterausweisung gut. Zur Begründung führte es im Wesentlichen an, es sei erstellt, dass es der Wille der Parteien gewesen sei, einen für die Dauer des begründeten Kaufrechts und mithin bis Ende April 2025 befristeten Mietvertrag abzuschliessen. Obschon im Mietvertrag die Dauer des Mietverhältnisses auf Ende April 2024 festgelegt worden sei, könne davon ausgegangen werden, dass es sich dabei um einen unbeabsichtigten Flüchtigkeitsfehler handle. Schliesslich sei erstellt, dass das Kaufrecht bis zum 30. April 2025 befristet worden sei, weshalb davon auszugehen sei, dass das Mietverhältnis bis zum besagten Tag fort dauern sollte. Dies werde vom ehemaligen Geschäftsführer der Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 22. April 2025 ausdrücklich bestätigt. Unerheblich sei, in welcher Funktion er die schriftliche Bestätigung verfasst habe. Entscheidend sei, dass er als ehemaliger Geschäftsführer und Vertragspartei ausdrücklich den übereinstimmenden Willen der Parteien bestätigt habe, einen für die Dauer des begründeten Kaufrechts befristeten Mietvertrag abzuschliessen. Die Vorinstanz legte weiter dar, der Gesuchsteller habe vorliegend un-

missverständlich zu erkennen gegeben, an der vereinbarten Mietdauer festhalten zu wollen. Mit Schreiben vom 22. April 2025 habe der Gesuchsteller mit der Gesuchsgegnerin zur Regelung der Modalitäten für die Rückgabe des Mietobjekts Kontakt aufgenommen. Die Gesuchsgegnerin habe den Gesuchsteller daraufhin darüber in Kenntnis gesetzt, dass es ihr nicht möglich sein werde, das Mietobjekt am Tag des vereinbarten Treffens vom 25. April 2025 zurückzugeben, ohne hingegen die Beendigung des Mietverhältnisses und damit verbunden den Anspruch des Gesuchstellers auf Rückgabe des Mietobjekts bis spätestens 30. April 2025 zu bestreiten. Der Gesuchsteller habe anschliessend innerhalb kurzer Zeit beim Gericht ein Ausweisungsbegehren eingereicht. Diese Umstände sprachen allesamt dafür, dass es der übereinstimmende tatsächliche Wille der Parteien gewesen sei, einen für die Dauer des begründeten Kaufrechts befristeten Mietvertrag abzuschliessen.

2.2 Die Berufungsklägerin wendet dagegen zusammengefasst ein, der Vorvertrag vom 21. November 2023 halte lediglich fest, dass die Höhe des Mietzinses bis Ende April 2024 Fr. 4'500.00 betrage und die Nebenkostenabrechnung auf dieses Datum erstellt werde. Von einer Befristung des Mietverhältnisses auf dieses Datum stehe in Art. 5 nichts. Es sei eine reine Behauptung des Berufungsbeklagten, dass es sich beim genannten Datum, um einen Flüchtigkeitsfehler handle. Die Vorinstanz übersehe, dass es sich beim Vorvertrag vom 21. November 2023 um ein notariell beurkundetes Dokument handle, dem ein entsprechend hoher Richtigkeitsanspruch zukomme. Die Vorinstanz habe den Wortlaut von Art. 5 des Vorvertrags falsch ausgelegt, indem sie daraus eine Befristung des Mietverhältnisses ableite. Es bestehe damit kein liquider Sachverhalt, weil der Wortlaut des Vorvertrags zumindest unklar und auslegungsbedürftig sei. Im Weiteren sei die Bestätigung von D _____ vom 22. April 2025 nicht aussagekräftig, da er eigene Interessen verfolge. D _____ sei in der Zwischenzeit gerichtlich verboten worden, weiterhin unbefugt über Gesellschaftseigentum zu verfügen und solches zu seinem Nutzen zu verwenden. Zudem bestehe der begründete Verdacht, dass D _____ das Mietobjekt selbst mieten wolle. Die Berufungsklägerin führt schliesslich an, die fehlende Bestreitung der Beendigung des Mietverhältnisses durch E _____ könne nicht der Berufungsklägerin zugerechnet werden. Ohnehin sei es in dem E-Mail-Austausch nicht darum gegangen, den rechtlichen Standpunkt der Berufungsklägerin zum Ausdruck zu bringen. E _____ habe mit dem Auftrag der Mehrheitsaktionärin gegenüber der Berufungsbeklagten deeskalierend zu kommunizieren und eine persönliche Besprechung zu organisieren gehandelt. Er sei weder befugt noch beauftragt gewesen, den rechtlichen Standpunkt der Berufungsklägerin zu vertreten. An-

lässlich der Besprechung vor Ort und nach Prüfung der Rechtslage sei sodann kommuniziert worden, dass das Mietverhältnis nicht befristet sei und fort dauere. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass die Vorinstanz sowohl den Wortlaut des Vorvertrags vom 21. November 2023 als auch die vorgebrachten Indizien zum angeblich übereinstimmenden Parteiwillen unzutreffend gewürdigt habe. Weder aus dem Vertragswortlaut noch aus den weiteren Unterlagen lasse sich eine klare Befristung des Mietverhältnisses ableiten. Die Auslegung des Vorvertrags erweise sich zumindest zweifelhaft und die herangezogenen Beweismittel sind nicht geeignet, den behaupteten Parteiwillen überzeugend zu belegen.

2.3

2.3.1 Das Gericht gewährt gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Die Gutheissung des Gesuchs ist kumulativ an beide Voraussetzungen geknüpft.

Erstens ist ein Sachverhalt dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann (BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Der Kläger hat sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen; blosses Glaubhaftmachen reicht nicht aus. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; Bundesgerichtsurteil 4A_234/2022 vom 21. November 2022 E. 3.2.1). Macht die Gegenpartei substantiierte und schlüssige Einwände und Einreden geltend, die nicht sofort ausgeräumt werden können und die geeignet sind, die Überzeugung des Richters zu erschüttern, ist auf das Gesuch nicht einzutreten (BGE 144 III 462 E. 3.1, 141 III 23 E. 3.2, 138 III 620 E. 5.1.1). Allerdings genügen offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 mit Hinweisen; Bundesgerichtsurteil 4A_310/2013 vom 19. November 2013 E. 2).

Zweitens ist die Rechtslage klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 144 III 462 E. 3.1, 138 III 123 E. 2.1.2). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 26). Als Beispiel wurde dabei die Beurtei-

lung von Treu und Glauben angeführt (vgl. BGE 138 III 123 E. 2.1.2 S. 126; Bundesgerichtsurteile 4A_609/2020 vom 26. März 2021 E. 5.2.3; 4A_273/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 5.1.2, nicht. publ. in: BGE 138 III 620).

Für die auf den Grundsatz von Treu und Glauben abgestützte Auslegung von Verträgen nach dem Vertrauensprinzip ist die beispielhafte Erwähnung der Beurteilung von Treu und Glauben in der genannten Rechtsprechung aber nicht so zu verstehen, dass ein klarer Fall in rechtlicher Hinsicht stets verneint werden muss, sobald ein Vertrag nach dem Vertrauensprinzip auszulegen ist. Ergibt sich in Anwendung des Vertrauensprinzips der Inhalt einer vertraglichen Regelung eindeutig und klar, ist es dem Gericht nicht verwehrt, klares Recht zu bejahen. Insoweit ist es nicht ausgeschlossen, im Verfahren nach Art. 257 ZPO Verträge nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (Bundesgerichtsurteile 4A_609/2020 vom 26. März 2021 E. 5.2.3; 4A_185/2017 vom 15. Juni 2017 E. 5.4 mit Literaturhinweisen).

2.4 Die Berufungsklägerin verkennt zunächst, dass gemäss dargelegter bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Vertragsauslegung nicht in jedem Fall dem Rechtsschutz in klaren Fällen entgegensteht. Wie nachfolgende Erwägungen aufzeigen, führt die Auslegung des betreffenden Vertrages zu einem eindeutigen und klaren Ergebnis.

2.4.1 Wesentliches Beweisstück ist vorliegend der notarielle Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages und Begründung Kaufrecht vom 21. November 2023. Dieser Vertrag inkludiert in Art. 5 den Mietvertrag zwischen der Berufungsklägerin und dem Berufungsbeklagten. Wie die Berufungsklägerin zu Recht ausführt, wird darin nicht ausdrücklich von einem befristeten Vertrag gesprochen. Jedoch wird im Rahmen der Mietzinsbestimmung angegeben, dass von Dezember 2023 bis und mit Ende April 2024 ein monatlicher Mietzins von Fr. 4'500.00 geschuldet ist. Diese Formulierung kann nicht anders ausgelegt werden, als dass eine Befristung des Mietvertrages beabsichtigt wurde. Dafür spricht auch der Umstand, dass eine effektive Nebenkostenabrechnung pro rata temporis für Ende April 2024 vorgesehen ist, wobei eine effektive Nebenkostenabrechnung per Ende April 2024 von der Berufungsklägerin weder behauptet noch vorgelegt wurde. Hinzu kommt, dass die Begründung eines Kaufrechts Hauptbestandteil des Vertrages bildet und dieses auf Ende April 2025 befristet wurde. Eine Befristung eines Mietvertrages auf Ende April 2024, mithin vor Ablauf des befristeten Kaufrechts, erscheint vor diesen Hintergrund nicht plausibel. Insbesondere auch deshalb nicht, weil aus dem Mietvertrag klar hervorgeht, dass die Berufungsklägerin auf eigene Kosten Umbauarbeiten vornehmen will und solche wohl kaum gemacht werden würden, wenn der Mietvertrag bereits nach sechs Monaten enden würde. An dieser Auslegung ändert auch nichts, dass

der Vertrag notariell beurkundet wurde, zumal nur die Begründung des Kaufrechts, nicht aber der Mietvertrag der Formvorschrift unterliegt. Ausserdem können auch im Rahmen einer Beurkundung Fehler nicht ausgeschlossen werden.

2.4.2 Hinzu kommt, dass die den betreffenden Vertrag für die Berufungsklägerin unterzeichnende Person, D _____, am 22. April 2025 bestätigte, dass es der übereinstimmende Wille beider Parteien gewesen sei, einen bis Ende April 2025 befristeten Mietvertrag abzuschliessen. D _____ war zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gemäss Handelsregisterauszug als Einzelzeichnungsberechtigter ohne Weiteres berechtigt, für die Berufungsklägerin einen Mietvertrag abzuschliessen. Um den tatsächlichen Willen bei Vertragsabschluss festzustellen, liegen denn auch keine weitere Beweise vor, zumal keine anderen Personen und insbesondere auch nicht der aktuell Zeichnungsberechtigter der Berufungsklägerin zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses involviert gewesen sind. Die von der Berufungsklägerin mit ihrer Berufung eingereichten E-Mails zwischen der F _____ AG und der Berufungsklägerin vermögen im Übrigen nicht zu beweisen, dass D _____ das Restaurant selber mieten will. Und selbst wenn es so wäre, hat dieser Umstand keinen Einfluss auf die Interpretation des Parteiwillens zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Die Vorbringen der Berufungsklägerin, wonach D _____ ein Eigeninteresse habe, vermag folglich die durch den Wortlaut und Sinn des Vertrages gewonnene Überzeugung, dass der Vertrag befristet abgeschlossen wurde, nicht zu erschüttern.

2.4.3 Schliesslich spricht – entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin – auch das Verhalten von E _____ nach Ankündigung des Vertragsendes durch den Berufungsbeklagten für einen befristeten Mietvertrag, indem er den Beendigungszeitpunkt im E-Mailverkehr vom 22. April 2025 nicht bestritt. Dieser gab zwar in dieser E-Mail an den Berufungsbeklagten an, er sei nicht «legal representative» der Berufungsklägerin. Organisierte jedoch im Nachgang ungeachtet dessen ein Treffen zwischen den Vertreter der Mehrheitsaktionärin der Berufungsklägerin, wodurch er den Anschein erweckte, für die Berufungsklägerin zu handeln. Ausserdem war er im Zeitpunkt seiner ersten E-Mail noch als Einzelzeichnungsberechtigter im Handelsregister eingetragen. Eine Änderung in dieser Hinsicht erfolgte erst am 25. April 2025. Der Berufungsbeklagte hat folglich im vorinstanzlichen Verfahren mit den eingereichten E-Mails genügend bewiesen, dass auch das Verhalten der Berufungsklägerin auf einen befristeten Mietvertrag schliessen lässt. Dass die Parteien anlässlich der Besprechung vor Ort einen befristeten Mietvertrag bestritten, ist dagegen nicht erstellt.

2.5 Zusammenfassend ist der Sachverhalt mit den hinterlegten Beweismitteln sofort beweisbar und die Rechtslage klar. Es fehlt an einem Hindernis für die Ausweisung der Mieterin, weshalb der angefochtene Entscheid und der darin enthaltene Räumungsbefehl zu bestätigen ist. Mithin ist die Berufung vollumfänglich abzuweisen.

3.

3.1 Das Gericht hat in seinem Entscheid die Prozesskosten von Amtes wegen festzulegen (Art. 104 f. ZPO). Diese umfassen sowohl die Gerichtskosten als auch die Parteientschädigung (Art. 95 ZPO). Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO), nach dem Verfahrensausgang vorliegend der Berufungsklägerin (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 96 ZPO), für den Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigung vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar; SGS/VS 173.8).

3.2 Die Gerichtsgebühr ist aufgrund des Streitwertes, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festzusetzen (Art. 13 Abs. 1 GTar). Für andere Verfahren im Sinne von Art. 18 GTar wird eine Gebühr von Fr. 90.00 bis 4'800.00 erhoben. Es rechtfertigt sich vorliegend – das Dossier war wenig umfangreich – die Kosten auf Fr. 1'000.00 festzusetzen (Art. 13, 14 Abs. 1 und 18 GTar). Die Gerichtsgebühr ist ausgangsgemäss der Berufungsklägerin aufzuerlegen und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

3.3 Die unterliegende Berufungsklägerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 und 3 ZPO). Der anwaltlich vertretene Berufungsbeklagter, welcher in diesem Verfahren obsiegt, hat entsprechend seinem Antrag Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1, Art. 105 Abs. 2, Art. 106 Abs. 1 ZPO).

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 Anwaltshonorar bemisst sich im gesetzlich vorgegebenen Rahmentarif nach der Natur und Bedeutung des Falls, der Schwierigkeit, dem Umfang, der vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandten Zeit und der finanziellen Situation der Partei (Art. 27 Abs. 1 und 3 GTar). Das Anwaltshonorar beträgt für von Art. 32 und 33 GTar nicht erfasste Streitigkeiten zwischen Fr. 1'100.00 bis Fr. 11'000.00 (Art. 34 Abs. 1 und 2 GTar). Für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht ist ein Reduktions-Koeffizient

von 60 % zu berücksichtigen, womit das Honorar im Prinzip minimal Fr. 440.00 und maximal Fr. 4'400.00 beträgt (Art. 34 Abs. 1 und 2, Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar).

Unter Berücksichtigung des angeführten Rahmentarifs und der hiervor genannten Kriterien, des mit der Vertretung im Berufungsverfahren verbundenen Aufwands mit einfachem Schriftenwechsel ohne mündliche Verhandlung erachtet das Kantonsgericht eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.00, Auslagen und MWST inklusive, für die berufsmässige Vertretung als angemessen. Demnach bezahlt die Berufungsklägerin dem Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.00.

Das Kantonsgericht erkennt

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts Visp vom 18. Juli 2025 (Z2 25 62) bestätigt, wie folgt:
 1. Die X _____ AG wird angewiesen, die von Y _____ gemietete StWE-Einheit xxx im Haus C _____ in B _____ innert 10 Tagen nach Vollstreckbarkeit dieses Urteils vollständig geräumt und gereinigt zu verlassen und die Schlüssel Y _____ zurückzugeben. Erhält Y _____ die Schlüssel nicht innert obgenannter Frist zurück, ist er ermächtigt, die Schlösser des Mietobjekts auszuwechseln.
 2. Falls die X _____ AG das Mietobjekt nicht innert der gesetzten Frist verlässt, ist Y _____ ermächtigt, zur Räumung der StWE-Einheit xxx im Haus C _____ in B _____ mit Amtshilfe der zuständigen Regionalpolizei in Anspruch zu nehmen. Allfällige Kosten der Polizei gehen zu Lasten der X _____ AG. Y _____ ist berechtigt, nach diesem Räumungstermin sich allenfalls noch im Mietobjekt befindende Gegenstände auf Kosten von der X _____ AG nach Ablauf von 30 Tagen nach Vollstreckbarkeit des Urteils zu entsorgen.
 3. Die zuständigen Organe der X _____ AG werden darauf hingewiesen, dass sie nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen mit Busse bis zu Fr. 10'000 bestraft werden können, wenn sie Ziffer 1 des vorliegenden Urteils nicht Folge leisten.
 4. Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden der X _____ AG auferlegt. Y _____ wird der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.-- durch das Bezirksgericht Visp zurückerstattet.
 5. Die X _____ AG schuldet Y _____ für das Verfahren vor Bezirksgericht eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'600.--.

2. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens, bestimmt auf Fr. 1'000.00, werden der X _____ AG in Liquidation auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.
3. Die X _____ AG in Liquidation zahlt Y _____ für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.00.

Sitten, 14. Oktober 2025