

C1 24 28

ENTSCHEID VOM 24. JANUAR 2025

**Kantonsgericht Wallis
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Dr. Lionel Seeberger, Einzelrichter; Marion Leiggener, Gerichtsschreiberin

in Sachen

X _____, Beklagter und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Gregor Marcolli, Bern

gegen

Y _____, Kläger und Berufungsbeklagter, vertreten durch Rechtsanwältin Fabienne Murmann, Visp

(Sachenrecht)

Berufung gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Leuk und Westlich-Raron
vom 9. Januar 2024 [LWR Z1 2022 42]

Verfahren

A. In dem von Y _____ am 16. September 2022 eingeleiteten Verfahren fällte das Bezirksgericht Leuk und Westlich-Raron am 9. Januar 2024 nachstehenden Entscheid, welchen es gleichentags versandte (S. 197 f.):

1. Die am 18. April 2023 vom Beklagten X _____ neu vorgetragene(n) Tatsachenbehauptungen sowie die am selben Tag hinterlegten Urkunden (Belege Nr. 18-22; act. 93-97) sind vorliegend nicht zu berücksichtigen und werden aus den Akten gewiesen.
2. Die am 8. Mai 2023 vom Kläger Y _____ neu vorgetragene(n) Tatsachenbehauptungen sowie die am selben Tag hinterlegten Urkunden (Belege Nr. 6-7; act. 130-140) sind vorliegend nicht zu berücksichtigen und werden aus den Akten gewiesen.
3. X _____ wird verpflichtet, seine Kühe sowie die getätigten Installationen (Zäune etc.) vom Grundstück Nr. xx in A _____, Sektor A _____, zu entfernen.
4. X _____ wird unter Androhung der Bestrafung wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen gemäss Art. 292 StGB jegliche Nutzung des Grundstücks Nr. xx in A _____, Sektor A _____, verboten.
5. Soweit weitergehend wird die Klage von Y _____ vom 16. September 2022 abgewiesen.
6. Die Gerichtskosten von Fr. 2'200.-- (Auslagen Fr. 147.--; Gerichtsgebühr Fr. 2'053.--) werden in Höhe von Fr. 440.-- Y _____ sowie in Höhe von Fr. 1'760.-- X _____ auferlegt. Die Gerichtskosten werden mit dem von Y _____ geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- verrechnet. X _____ hat Fr. 700.-- an die Gerichtskasse zu bezahlen.
7. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens vor dem Gemeinderichteramt in Leuk gehen im Betrag von Fr. 136.-- definitiv zu Lasten von X _____.
8. X _____ bezahlt an Y _____:
 - a. Fr. 1'060.-- für geleisteten Kostenvorschuss;
 - b. Fr. 2'640.-- als Parteientschädigung (inkl. Auslagen und MwSt.).
9. Y _____ bezahlt an X _____ eine Parteientschädigung von Fr. 660.-- (inkl. Auslagen und MwSt.).

B. Der erstinstanzliche Beklagte reichte gegen diesen Entscheid am 8. Februar 2024 beim Kantonsgericht eine Berufung mit nachstehenden Rechtsbegehren ein (S. 202):

1. Die Klage vom 16. September 2022 sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Es sei festzustellen, dass Ziff. 5 (auf Seite 28) des Entscheids vom 9. Januar 2024 des Bezirksgerichts Leuk und Westlich-Raron (Z1 22 42) in Rechtskraft erwachsen ist, mit welchem die Klage vom 16. September 2022 teilweise abgewiesen wurde.
3. Im Übrigen (mit Ausnahme von Ziff. 5 auf Seite 28) sei der Entscheid vom 9. Januar 2024 des Bezirksgerichts Leuk und Westlich-Raron (Z1 22 42) aufzuheben.

4. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens seien nach Massgabe des im vorliegenden Verfahren zu korrigierenden Prozessausgangs neu zu verteilen.
5. Der Berufungsbeklagte sei zu verurteilen, dem Berufungskläger die Kosten des vorliegenden Berufungsverfahrens (vorzuschliessende Verfahrenskosten und Parteikosten) zu ersetzen.

C. Der erstinstanzliche Kläger erstattete am 4. April 2024 seine Berufungsantwort und beantragte, die Berufung sei, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Berufungsklägers abzuweisen (S. 261).

Sachverhalt und Erwägungen

1.

1.1 Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem vom Bezirksgericht auf Fr. 14'535.00 festgesetzten Streitwert (Art. 91 Abs. 2 ZPO), bei welchem die Berufung an das Kantonsgericht zulässig ist (Art. 308 Abs. 1 und 2 ZPO; Art. 5 Abs. 1 lit. b EG-ZPO). Das Kantonsgericht bzw. dessen Einzelrichter ist zuständig, um über die vorliegende Berufung zu befinden. Der Berufungskläger hat den Entscheid des Bezirksgerichts 10. Januar 2024 in Empfang genommen und am 8. Februar 2024 fristgerecht Berufung erhoben (Art. 311 Abs. 1, Art. 142 Abs. 1, Art. 143 Abs. 1).

1.2

1.2.1 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 insoweit 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). Das Gericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO), weshalb es weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die Argumente der Parteien gebunden ist. Es kann daher die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (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).

1.2.2 Die grundsätzlich umfassende Kognition der Rechtsmittelinstanz wird jedoch durch die Begründungspflicht des Rechtsmittelklägers (Art. 311 Abs. 1 in fine ZPO) begrenzt. Im zweitinstanzlichen Verfahren liegt bereits eine richterliche Beurteilung des

Streits vor. Wer den erstinstanzlichen Entscheid mit Berufung anfecht, hat daher anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse im Einzelnen, d.h. unter Bezugnahme auf die beanstandeten vorinstanzlichen Erwägungen und die Akten, auf denen seine Kritik beruht, aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen der ersten Instanz nicht aufrechterhalten lassen. 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. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sich die Berufungsinstanz darauf, jene Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erheben. In diesem Sinne geben die in der Berufung vorgebrachten Beanstandungen das Prüfprogramm vor (BGE 147 III 176 E. 4.2.1, 142 III 413 E. 2.2.4, 141 III 569 E. 2.3.3 und 138 III 374 E. 4.3.1).

Enthält ein Entscheid eine doppelte Begründung (d.h. zwei unabhängige, alternative oder subsidiäre Begründungen), obliegt es dem Rechtsmittelkläger unter Androhung der Unzulässigkeit, nachzuweisen, dass jede dieser Begründungen rechtswidrig ist (Bundesgerichtsurteil 4A_614/2018 vom 8. Oktober 2019 E. 3.2).

Die Anforderungen an die Berufungsbegründung gelten sinngemäss auch für den Inhalt der Berufungsantwort (BGE 144 III 394 E. 4.1.1).

2.

2.1 Im Mittelpunkt des vorliegenden Verfahrens steht eine Eigentumsfreiheitsklage, welche durch den Berufungsbeklagten beim Bezirksgericht anhängig gemacht wurde. Gemäss dem von der Vorinstanz festgestellten und unbestrittenen Sachverhalt ist der Berufungsbeklagte Miteigentümer zu 13010/20000 der Parzelle Nr. xx, am Ort genannt «B _____», in A _____. Dieser erwarb seinen Miteigentumsanteil mit Kaufvertrag vom 3. März 2021 von der C _____ AG und das Eigentum ging am 26. März 2021 auf ihn über. Der Berufungskläger ist nicht Miteigentümer dieses Grundstücks. Er nutzt das Grundstück für den Weidegang seiner Kühe bzw. bewirtschaftet dieses zumindest teilweise. Der Berufungskläger sieht die Einwirkung auf das Miteigentum durch einen Pachtvertrag als gerechtfertigt. Dagegen vertritt der Berufungsbeklagte den Standpunkt, dass kein Pachtvertrag zustande gekommen sei.

Die Vorinstanz kam in Bezug auf die Frage, ob ein Pachtvertrag abgeschlossen wurde und damit ob die Einwirkung gerechtfertigt ist, zusammenfassend zum Schluss, dass

zwar ein Pachtvertrag verhandelt worden sei, ein Vertrag jedoch mangels übereinstimmenden Willens bezüglich des Umfangs des zu leistenden Pachtzinses – einem für den Berufungskläger subjektiv wesentlichen Vertragspunkt – nicht zustande gekommen sei. Weiter sei erwiesen, dass der Berufungsbeklagte und dessen Rechtsvorgängerin dem Beklagten am 15. März 2022 schriftlich mitgeteilt hätten, dass sie mit seiner zuvor geduldeten Nutzung ab 1. Mai 2022 nicht mehr einverstanden seien. Dem beweisbelasteten Beklagten misslinge damit der Nachweis, dass er aufgrund eines Pachtvertrags mit den Miteigentümern auch nach dem 1. Mai 2022 noch zur Nutzung der fraglichen Parzelle berechtigt gewesen wäre. Die Nutzung sei damit ab diesem Zeitpunkt als eine Störung im Sinne von Art. 641 Abs. 2 ZGB zu qualifizieren.

2.2 Der Berufungskläger rügt eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes sowie die unrichtige Rechtsanwendung. Er bringt zusammengefasst vor, zwischen den Parteien habe im Jahr 2016 kein Dissens bestanden. Es seien alle befragten Personen davon ausgegangen, dass im Rahmen der Vertragsverhandlungen Kosens darüber bestanden habe, zu welchen Bedingungen der Berufungskläger das Grundstück nutzen dürfe. Der Berufungsbeklagte habe nur pauschal den Bestand des Vertrages bestritten. Er habe nie behauptet, dass zwischen den damaligen Verhandlungsparteien im Jahr 2015 oder 2016 ein offener oder latenter Dissens über die Höhe des Pachtzinses als angeblich wesentlicher Vertragspunkt aufgetreten wäre. Wenn zwischen den Parteien im Jahr 2016 Dissens bestanden haben sollte, dann hätte dieser Dissens nicht die Höhe, sondern die Pachtdauer betroffen.

Im Weiteren rügt der Berufungskläger eine unrichtige Rechtsanwendung und führt aus, die Höhe des Pachtzinses bei Pachtverträgen stelle gemäss LPG nicht Bestandteil des notwendigen Konsensbereichs dar. Nur die Zinszahlung als solche, also die Entgeltlichkeit, sei ein wesentliches Element des Pachtvertrages gemäss LPG. Zudem sei bei vollzogenen Verträgen immer von einer konkludenten Einigung im Sinne von Art. 1 Abs. 2 OR auszugehen. Dies gelte auch, wenn vorher kein Konsens über alle wesentlichen Vertragspunkte erzielt worden sei. In diesem Fall greife die richterliche Vertragsergänzung.

Schliesslich argumentiert der Berufungskläger, die einvernehmliche, jahrelange und unwidersprochene Überlassung von Land zur Nutzung sei mindestens als konkludente Leihe zu qualifizieren.

2.3 Ein landwirtschaftlicher Pachtvertrag entsteht durch übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien (Art. 1 Abs. 1 OR). Der Konsens muss alle objektiv

und subjektiv wesentlichen Vertragspunkte erfassen (Art. 2 Abs. 1 OR). Objektiv wesentlich ist dabei derjenige Vertragsinhalt, welcher durch die Parteien zwingend selbst geregelt werden muss, andernfalls eine Lücke verbleibt, die nicht durch Gesetz, Gewohnheitsrecht oder Richterrecht geschlossen werden kann (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 11. A., 2020, N. 332 ff.). Demgegenüber sind jene Vertragspunkte subjektiv wesentlich, die für den Abschlusswillen einer Partei «conditio sine qua non» sind (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, a.a.O., N. 341 f.). Massgebend ist in erster Linie der übereinstimmende tatsächliche Wille der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses (Art. 18 Abs. 1 OR; BGE 140 III 134 E. 3.2, 130 III 66 E. 3.2). Nachträgliches Partieverhalten kann berücksichtigt werden, wenn es Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen der Parteien zulässt (BGE 132 III 626 E. 3.1, 129 III 675 E. 2.3). Kann ein solcher nicht festgestellt werden, sind die Willensäusserungen nach dem Vertrauensprinzip auszulegen, d.h. der mutmassliche Parteiwille ist so zu ermitteln, wie er vom jeweiligen Erklärungsempfänger nach den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (BGE 140 III 134 E. 3.2, 138 III 659 E. 4.2.1, 136 III 186 E. 3.2.1).

Durch den landwirtschaftlichen Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Zins zu bezahlen (Art. 4 Abs. 1 LPG). Die Entgeltlichkeit ist ein konstitutives Element jeder Pacht. Einigen sich die Parteien nicht hinsichtlich des Pachtzinses oder lassen diesen offen, so liegt keine Pacht vor (WOLF, Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum landwirtschaftlichen Pachtrecht, in: Jusletter vom 15. Juni 2020, N. 7; vgl. auch BGE 103 II 149 E. 4). Der Pachtzins kann in Geld, einem Teil der Früchte (Teilpacht) oder in einer Sachleistung bestehen. Bei der Teilpacht richtet sich das Recht des Verpächters an den Früchten nach dem Ortsgebrauch, wenn nichts anderes vereinbart ist (Art. 35a Abs. 1 LPG). Sachleistungen sind Warenlieferungen (Art. 92 Abs. 2 OR). Der Wert einer Sachleistung ist in der Regel einfach bestimmbar (Menge mal Marktpreis). Dies trifft bei einer Dienstleistung nicht zum Vornherein zu, weshalb das LPG Dienstleistungen nicht als direkte Gegenleistung zur Überlassung des Pachtgegenstandes zulässt (STUDER/HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2. A., 2014, N. 728 ff. zu Art. 35a LPG).

Ein gemischtes Geschäft ist allerdings ohne weiteres möglich, indem der Pächter dem Verpächter eine Dienstleistung erbringt und mit dem Erlös den Pachtzins bezahlt. Die Entschädigung für die Arbeitsleistung muss aber gesondert ausgewiesen werden. Das Entgelt für die Überlassung des Pachtgegenstandes und die Entschädigung für die

Dienstleistung können die Parteien verrechnen (Art. 120 OR). Dieses Vorgehen ist in Art. 36 Abs. 3 LPG vorgesehen. Danach sind Naturalleistungen und andere vereinbarte Nebenleistungen am Pachtzins anzurechnen. Andere vereinbarte Nebenleistungen können auch Arbeits- oder Dienstleistungen sein (STUDER/HOFER, a.a.O., N. 728 ff. zu Art. 35a LPG).

2.4 Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, liegt vorliegend kein schriftlicher Vertrag zwischen den Grundeigentümern und dem Berufungskläger vor. Ebenso wenig sind schriftliche Beschlüsse der Miteigentümergeinschaft oder andere Urkunden vorhanden, woraus auf einen Pachtvertrag geschlossen werden kann. Der Berufungskläger stellt sich auf den Standpunkt, dass ein Pachtvertrag abgeschlossen worden ist, der ihm die Nutzung der Parzelle Nr. xx erlaubt. Als Beweismittel sind einzig die Aussagen der Zeugen D _____ und E _____ sowie die Aussagen des Berufungsklägers vorhanden. Objektive Beweismittel liegen nicht vor.

2.4.1 D _____ gab anlässlich seiner Befragung sachdienlich zu Protokoll, er habe mit dem Beklagten verhandelt. Er denke, dies sei 2016 gewesen. Er habe den Beklagten gefragt, ob er die fragliche Parzelle einsäen könne. Sie seien übereingekommen, dass der Beklagte die Parzelle auf seine Kosten einsäe und im Gegenzug die Parzelle 7624 während drei Jahren kostenlos nutzen könne. Für die Zeit danach habe keine Regelung bestanden. Der Beklagte sei mit einer Maschine, einer Art Egge, über das Feld gefahren und habe mit einer Maschine 2-3 Mal eingesät. Sie hätten mit einem jährlichen Pachtzins von Fr. 600.00 gerechnet. Mal drei ergebe dies Fr. 1'800.00, was etwa dem Aufwand entspreche, den der Beklagte für die Ansaat gehabt habe. Er könne sich nicht erinnern, dass über ein Pachtverhältnis mit Bezahlung eines Pachtzinses gesprochen worden wäre.

2.4.2 E _____ führte im Wesentlichen aus, D _____ habe im Jahr 2017 mit dem Beklagten Verhandlungen betreffend einen Pachtvertrag geführt. Man sei übereingekommen, dass der Beklagte die Parzelle einsäe und er dafür das Grundstück während 3.5 Jahren kostenlos nutzen könne, d.h. bis und mit Ende 2020. Es sei vereinbart gewesen, dass – wenn das Pachtverhältnis weitergehe – Fr. 0.06 pro m² an Pachtzins zu bezahlen sei. Im Dezember 2020 bzw. Januar 2021 sei es um die Weiternutzung dieser Parzelle gegangen. Er habe signalisiert, dass die C _____ AG Interesse daran habe, die Miteigentumsanteile zu verkaufen. Der Beklagte habe entschieden, nicht zu kaufen. Sie seien nicht handelseinig gekommen. Da der 3.5-jährige Vertrag mit dem Beklagten abgelaufen sei und in einen bezahlten Vertrag übergegangen wäre, habe er die-

sen gekündigt. Auf die Rekultivierungsarbeiten angesprochen gab E _____ zu Protokoll, D _____ habe die Parzelle ausgeebnet und humusiert. Diese Arbeiten habe er bezahlt. Was der Beklagte gemacht habe, wisse er nicht. Das sei über D _____ gegangen. Besprochen habe man das Einsäen. Den Pachtzins von Fr. 0.06 pro m² hätten D _____ und der Beklagte vereinbart. Bezahlt worden sei dieser Pachtzins bis heute nicht.

2.4.3 Der Berufungskläger sagte zusammenfassend aus, er sei 2015 erstmals auf Platz gewesen, als D _____ die Rohplanie mehr oder weniger abgeschlossen gehabt habe. Im Jahr 2016 sei der Humus verteilt worden. Es sei schlechtes, littiges Material gewesen. Er als Rekultivierer habe dann die Fläche begrünen sollen. Das Vorgehen sei mit D _____ besprochen worden. Als die Planie gemacht gewesen sei, sei E _____ auf Platz gekommen. Dies sei im Jahr 2016 gewesen. Mit diesem habe er die Arbeiten angeschaut und danach seien sie in eine Musterwohnung im Haus B gegangen und hätten dort am Tisch gesessen und über die Konditionen gesprochen. Es seien nur er und E _____ anwesend gewesen, nicht jedoch D _____. Er habe festgestellt, dass es sehr aufwändig sei, diesen toten Boden wiederzubeleben. Er habe E _____ erklärt, was er machen werde. Er habe diesem dann eine Mindestdauer von 6 Jahren Pacht vorgeschlagen, wie dies im bäuerlichen Bodenrecht vorgesehen sei. Wenn man den Aufwand für die Rekultivierung anschau, müssten es mindestens sechs Jahre Pacht sein, ansonsten er auf das Geschäft nicht eingegangen wäre. Bei kürzerer Pachtzeit wäre es ein «horrender» Pachtzins gewesen. So hätten sie sich dann auf sechs Jahre «kostenlose» Pacht geeinigt, sowie auf eine Pacht nach dieser Zeit mit einem Pachtzins von Fr. 0.06 pro m².

2.4.4 Der Berufungskläger verkennt in seinen Ausführungen zunächst, dass es nicht dem Berufungsbeklagten oblag, im erstinstanzlichen Verfahren einen offenen oder latenten Dissens zu behaupten und zu beweisen. Vielmehr trägt der Berufungskläger die Beweislast dafür, dass ein Pachtvertrag zustande gekommen ist. Denn wer ein Recht zur Einwirkung behauptet, muss dessen Voraussetzungen beweisen (vgl. WIEGAND, Basler Kommentar, 7. A., 2023, N. 64 zu Art. 641 ZGB). Folglich ist nicht ein Dissens darzulegen, sondern der Berufungskläger hat einen Konsens in Bezug auf die wesentlichen Vertragspunkte zu behaupten und beweisen. Der Berufungsbeklagte hat im Übrigen von Anfang an das Zustandekommen eines Pachtvertrages bestritten.

2.4.5 Unbestritten ist, dass zwischen dem Berufungskläger und D _____ und/oder E _____ Verhandlungen betreffend die landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle Nr. 7643 stattfanden und dass der Berufungskläger auf dem erwähnten Grundstück

Arbeiten ausführte, weshalb er das Grundstück für eine gewisse Zeit ohne Entrichtung eines Pachtzinses in Form einer Geldleistung nutzen konnte. Allein daraus kann jedoch noch nicht geschlossen werden, dass ein bis heute verbindlicher Pachtvertrag gültig zustande gekommen ist, womit die Einwirkung auf das Eigentum des Berufungsbeklagten gerechtfertigt wäre. Mit der Vorinstanz ist von einer Minimaldauer von sechs Jahren auszugehen, zumal auch E _____ darlegte, dass nach einer kostenlosen Nutzung von dreieinhalb Jahren ein Pachtzins geschuldet ist und Art. 7 Abs. 1 LPG bei Pachtverträgen eine Minimaldauer von sechs Jahren vorsieht. Daraus lässt sich indes noch nicht ableiten, dass für diese Minimaldauer kein Pachtzins in Form einer Geldleistung zu entrichten ist. Bezüglich der Vertragsdauer, für welche kein Pachtzins in Form einer Geldleistung geschuldet war und damit auch bezüglich eines allfälligen Pachtzinses bestehen nämlich unterschiedliche Aussagen. So sagte D _____ aus, der Berufungskläger habe das Grundstück drei Jahre kostenlos nutzen können, wobei man von einem jährlichen Pachtzins von Fr. 600.00 ausgegangen sei. Er konnte sich im Übrigen nicht daran erinnern, dass überhaupt über ein Pachtverhältnis mit Bezahlung eines Pachtzinses verhandelt worden war. E _____ sprach von einer kostenlosen Nutzung von dreieinhalb Jahren und von einem jährlichen Pachtzins von Fr. 0.06 pro m², welcher nach Ablauf der kostenlosen Nutzung geschuldet sei. Der Berufungskläger geht demgegenüber von einer kostenlosen Nutzung von sechs Jahren und einem anschliessenden jährlichen Pachtzins von Fr. 0.06 pro m² aus. Dass gar nie über die Bezahlung eines Pachtzinses in Geldform diskutiert wurde, erscheint aufgrund der Aussagen von E _____ und des Berufungsklägers wenig glaubhaft. Jedoch sind die Aussagen der Zeugen und des Berufungsklägers widersprüchlich, soweit es darum geht, wie lange der Pachtzins durch die Arbeiten des Berufungsklägers abgegolten sein sollte. Der Berufungskläger kann somit mit diesen Aussagen nicht den Beweis erbringen, dass in Bezug auf die unentgeltliche bzw. entgeltliche Vertragsdauer und damit zusammenhängend in Bezug auf die Höhe des Pachtzinses ein Konsens zustande kam. Es sind denn auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass anfänglich über den Pachtzins und die Dauer der unentgeltlichen Nutzung Einigkeit bestanden hätte, auch wenn das Grundstück bis anhin vom Berufungskläger bewirtschaftet wurde. Es hilft dem Berufungskläger somit nicht weiter, wenn er in seiner Berufung ausführt, die uneinheitlichen Aussagen im Jahr 2023 liessen nicht den Schluss zu, dass im Jahr 2015 oder 2016 ein Dissens bestanden hätte.

2.5 Ein fehlender Konsens über einen Vertragspunkt vermag das Zustandekommen eines Vertrages aber nur dann zu verhindern, wenn dieser objektiv oder subjektiv wesentlich ist. Es ist unbestritten, dass die Entgeltlichkeit bei einem Pachtvertrag objektiv wesentlich ist (vgl. Bundesgerichtsurteil 4A_57/2016 und 4A_59/2016 vom 3. August 2016

E. 5.5). Der Berufungskläger bestreitet hingegen, dass auch die Höhe des Pachtzinses einen objektiv wesentlichen Vertragspunkt darstellt. Gemäss STUDER ET AL. mit Hinweis auf die Rechtsprechung des Zürcher Obergerichts wird für das Zustandekommen des Vertrages nicht zwingend verlangt, dass ein bestimmtes oder bestimmbares Entgelt verabredet wurde. Begriffsnotwendig sei in der Regel lediglich die Vereinbarung einer Entgeltlichkeit als solcher (STUDER/HOFER, a.a.O., N. 725 zu Art. 35a LPG). Ob die Höhe des Pachtzinses nun gestützt auf diese Lehrmeinung und entgegen der Ansicht der Vorinstanz tatsächlich kein objektiv wesentlicher Bestandteil eines Pachtvertrages ist, ist jedoch für die vorliegende Streitigkeit nicht von Bedeutung. Denn die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die Höhe des Pachtzinses bzw. die Dauer, für welche der Berufungskläger keinen zusätzlichen Pachtzins in Geld entrichten musste, für den Berufungskläger subjektiv wesentlich war. Der Berufungskläger rügte in seiner Berufung diesbezüglich keine unrichtige Feststellung des Sachverhalts und auch keine Rechtsverletzung. Mithin setzte er sich in seiner Berufung damit nicht auseinander und die vorinstanzliche Feststellung, wonach die Höhe des Pachtzinses subjektiv wesentlich ist, hat deshalb Bestand. Folglich ist die Höhe des Pachtzinses zumindest ein subjektiv wesentlicher Vertragspunkt und mangels übereinstimmender Willenserklärung in diesem Punkt ist kein Pachtvertrag zustande gekommen.

Hinzu kommt, dass die Parteien für die erste Vertragsphase ohnehin keinen Pachtzins in Form einer Geld- oder Sachleistung vereinbarten. Entgegen der Ansicht des Berufungsklägers und auch entgegen der Ansicht der Vorinstanz ist in den vereinbarten Rekultivierungsarbeiten nämlich keine Sachleistung zu sehen. Vielmehr stellen Rekultivierungsarbeiten Dienst- bzw. Arbeitsleistungen dar, welche im Rahmen eines Pachtvertrages an sich nur als Nebenleistungen vereinbart werden können (STUDER/HOFER, a.a.O., N. 728 ff. zu Art. 35a LPG). Zwar ist ein gemischtes Geschäft möglich und die Entschädigung für die Dienstleistung kann mit dem Entgelt für die Überlassung des Pachtgegenstandes verrechnet werden (WASSERFALLEN, in: Norer [Hrsg.], Handbuch zum Agrarrecht, 2017, S. 434 N. 26). Jedoch muss in diesem Fall ausgewiesen sein, inwiefern die Dienstleistung dem Pachtzins angerechnet wird. Mithin muss die Entschädigung für die Arbeitsleistung gesondert ausgewiesen sein (STUDER/HOFER, a.a.O., N. 728 zu Art. 35a LPG). Der Berufungskläger und D _____ gehen von einem Pachtzins von Fr. 0.06 pro m² aus, wobei uneinheitliche Aussagen vorliegen, ab welchem Zeitpunkt dieser tatsächlich in Geldform geschuldet war. Es ist damit auch nicht klar, wie lange und in welcher Höhe die Dienstleistung an den Pachtzins anzurechnen ist oder ob in einer ersten Vertragsphase einfach von einem zumindest teilweisen unentgeltlichen Vertrag ausgegangen wurde und dann erst in einer zweiten Phase von einem entgeltlichen Vertrag.

Somit besteht gar kein Konsens über die Entgeltlichkeit an sich und damit über einen objektiv wesentlichen Vertragspunkt, weshalb ein gültiger Pachtvertrag auch aus diesem Grund zu verneinen ist. D _____ und E _____ sagen dazu im Ergebnis übereinstimmend aus, dass es nach Ablauf der durch das Einsäen abgegoltenen Zeitspanne keine Einigung hinsichtlich der Fortsetzung der Pacht gegeben habe. Laut D _____ bestand keine Regelung. E _____ führte sinngemäss aus, man sei nicht handels-einig geworden, der Pachtvertrag sei ausgelaufen und er habe diesen gekündigt. Die (unwesentliche) Divergenz in den beiden Aussagen zeigt, dass diese nicht abgesprochen waren. Sie erscheinen insgesamt glaubhaft. Für das Kantonsgericht ist daher erstellt, dass die Grundeigentümer nicht gewillt waren, mit dem Berufungskläger für die Zeit nach Ablauf der durch das Einsäen abgegoltenen Zeitspanne einen Pachtvertrag abzuschliessen. Jedenfalls hat der Berufungskläger einen diesbezüglichen Konsens nicht nachgewiesen.

2.6 Der Berufungskläger stellt sich im Weiteren auf den Standpunkt, dass für den Fall, dass ein Pachtvertrag verneint wird, zumindest eine Gebrauchsüberlassung vorliegt. Gemäss Art. 305 OR verpflichtet sich der Verleiher durch den Gebrauchsleihevertrag, dem Entlehner eine Sache zum unentgeltlichen Gebrauche zu überlassen, und der Entlehner, dieselbe Sache nach gemachtem Gebrauche dem Verleiher zurückzugeben. Bei einer Gebrauchsleihe ist die Unentgeltlichkeit ein objektiv wesentlicher Punkt (Bundesgerichtsurteil 4A_61/2024 vom 17. Mai 2024 E. 2.3). Die an den Verhandlungen beteiligten Personen haben vorliegend die Unentgeltlichkeit gerade nicht vereinbart. Sowohl E _____ als auch der Berufungskläger selbst gehen ab einem gewissen Zeitpunkt von einer Pachtzinszahlung von Fr. 0.06 pro m² aus. Aus den Aussagen lässt sich nicht herleiten, bis zu welchem Zeitpunkt die Unentgeltlichkeit vereinbart wurde, womit kein Konsens über die Unentgeltlichkeit besteht. Ein Vertragsschluss lässt sich vorliegend auch nicht durch ein konkludentes Handeln begründen. Der Berufungskläger stellte insbesondere keine Tatsachenbehauptungen auf, worin das konkludente Handeln der Eigentümer bestehen soll. Sofern der Berufungskläger die konkludente Willenserklärung darin sieht, dass die Miteigentümer die Nutzung des Grundstücks durch ihn nicht bestritten, so ist ihm entgegenzuhalten, dass blosses Nichtstun oder Schweigen im Regelfall nicht als Willenserklärung gewertet werden kann (SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. A., 2020, N. 27.11 mit Hinweis auf BGE 30 II 298; KUT/BAUER, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2023, N. 12; vgl. auch BGE 129 III 476 129 III 476 E. 1.4; Bundesgerichtsurteil 4A_373/2014 vom 3. November 2014 E. 3).

2.7 Schliesslich ist bei dieser Ausgangslage entgegen der Ansicht des Berufungsklägers eine richterliche Vertragsergänzung ausgeschlossen. Fehlt es nämlich an einer Einigung in einem wesentlichen Vertragspunkt oder gar am Vertragswillen, kann das Gericht grundsätzlich keine Vertragsergänzung vornehmen. Lediglich die subjektiv wesentlichen Vertragspunkte stehen einer Vertragsergänzung offen. Eine solche Vertragsergänzung der subjektiv wesentlichen Vertragselemente ist aber nur dann möglich, wenn ein Inhaltsstreit und kein Konsensstreit Gegenstand des Verfahrens bildet. Vorbehalten bleibt der Fall, wenn die Bestreitung des Vertrags als rechtsmissbräuchlich erscheint, weil die Parteien den Vertrag über längere Zeit hin als rechtswirksam betrachten haben (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 11. A., 2020, N. 1271).

Wie unter E. 2.5 dargelegt, besteht keine Einigung über die Fortsetzung des Pachtverhältnisses bzw. über die Entgeltlichkeit, zumal für die erste Vertragsdauer als Gegenleistung kein Pachtzins, sondern eine Dienstleistung vereinbart wurde. Entsprechend besteht kein Konsens in einem objektiv wesentlichen Punkt. Eine Vertragsergänzung ist in diesem Fall ausgeschlossen. Daran ändern auch die gesetzlichen Vorschriften über den höchstzulässigen Pachtzins nichts. Selbst wenn man annähme, dass die Parteien sich über die Entgeltlichkeit an sich einig waren, so bildet die Höhe des Pachtzinses zumindest einen subjektiv wesentlichen Vertragspunkt, welcher lediglich unter gewissen Voraussetzungen der Vertragsergänzung offen steht. Es handelt sich indes vorliegend nicht um einen Inhalts-, sondern um einen Konsensstreit. Mithin ist eine Vertragsergänzung in den subjektiv wesentlichen Vertragspunkten nur zulässig, wenn die Berufung auf einen ungültigen Vertrag rechtsmissbräuchlich ist, was vorliegend zu verneinen ist. Zwar wurde über mehrere Jahre hinweg das betreffende Grundstück durch den Berufungskläger faktisch genutzt. Jedoch hat der Berufungskläger gerade keinen Pachtzins bezahlt, womit er den von ihm behaupteten Pachtvertrag seinerseits gar nicht erfüllt hat. Anders sähe es aus, wenn der Berufungskläger über die Jahre hinweg einen Pachtzins bezahlt hätte und die Eigentümer des Grundstücks diesen entgegengenommen hätten.

2.8 Dem Berufungskläger gelingt es folglich nicht, das Zustandekommen eines Pachtvertrages oder eines anderen Vertragsverhältnisses zu beweisen, welches die Störung auf das Grundstück Nr. xx in A _____ rechtfertigen würde. Der erstinstanzliche Entscheid ist somit im Ergebnis zu bestätigen und die Berufung abzuweisen.

3. Das Gericht entscheidet in der Regel im Endentscheid über die Prozesskosten, die einerseits die Gerichtskosten, welche mit den von den Parteien geleisteten Kostenvor-

schüssen 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). Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO).

3.1 Die Gerichtskosten setzen sich zusammen aus Pauschalen, insbesondere für den Entscheid (Entscheidgebühr), sowie aus bestimmten bei Gericht angefallenen Kosten (Art. 95 Abs. 2 ZPO; ‚Auslagen‘ nach der Terminologie von Art. 7 ff. GTar). Die Gerichtsgebühr wird aufgrund des Streitwerts, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 GTar). Sie bewegt sich zwischen einem Minimum und einem Maximum und wird unter Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips festgesetzt (Art. 13 Abs. 2 GTar); besondere Umstände können eine Verdoppelung der Ansätze oder eine verhältnismässige Kürzung der Gebühr rechtfertigen, Letzteres namentlich wenn bloss eine Teilfrage entschieden wird (Art. 13 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 1 GTar).

Bei einem Streitwert von Fr. 14'535.00 bewegt sich die Gerichtsgebühr in einem ordentlichen Rahmen von Fr. 900 bis Fr. 3'600.00 (Art. 16 Abs. 1 und 3 GTar). Für das Berufungsverfahren gelten die gleichen Ansätze; dabei kann ein Reduktions-Koeffizient von höchstens 60 % berücksichtigt werden (Art. 19 GTar).

Das Bezirksgericht hat seine Gebühr mit Fr. 2'200.00 im gesetzlichen Rahmen festgesetzt, was denn auch von keiner Partei beanstandet wurde, weshalb das Kantonsgericht hier keine Änderung vornimmt. Ausgangsgemäss bleibt es bei der Kostenverteilung gemäss vorinstanzlichem Entscheid. So trägt der Berufungskläger vorinstanzliche Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'760.00 und der Berufungsbeklagte vorinstanzliche Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 440.00.

Im Berufungsverfahren waren Fragen sachverhaltmässiger und materiell-rechtlicher Natur von mittlerer Schwierigkeit zu prüfen. Es wurde ein einziger Schriftenwechsel ohne

mündliche Verhandlung angeordnet. Die Rechtsvertreter legten ihre jeweiligen 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 mittleren Bereich von Fr. 2'000.00 angemessen. Diese ist mit Rücksicht auf den Verfahrensausgang dem Berufungskläger aufzuerlegen und mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

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

Laut Art. 32 Abs. 1 und 3 GTar beläuft sich das ordentliche Honorar beim gegebenen Streitwert auf Fr. 2'300.00 bis Fr. 3'300.00 resp. mit einem Reduktions-Koeffizienten von 60 % für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht (Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar) auf im Prinzip minimal Fr. 920.00 und maximal Fr. 1'320.00, 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).

Das Bezirksgericht hat die volle Parteientschädigung inkl. Auslagenersatz für das erstinstanzliche Verfahren mit ausführlicher Begründung auf total Fr. 3'300.00 festgesetzt. Das entsprechende Honorar bewegt sich im gesetzlichen Rahmen und wurde in der Berufung nicht beanstandet. Das Kantonsgericht übernimmt daher diesen Ansatz, wobei der erstinstanzliche Beklagte dem dortigen Kläger eine Parteientschädigung von Fr. 2'640.00 und der erstinstanzliche Kläger dem dortigen Beklagten Fr. 660.00 schuldet.

Im Rechtsmittelverfahren beschränkte sich der Aufwand des Berufungsklägers vornehmlich auf die Begründung der Berufung und jener des Berufungsbeklagten auf seine einlässliche Beantwortung der Berufung. Die Streitpunkte und die Rechtsfragen waren dabei die gleichen wie vor erster Instanz. Ausserdem werden die Rechtsvertreter den

Parteien das vorliegende Urteil noch gebührend zur Kenntnis bringen müssen. In Anwendung der oben genannten Kriterien, insbesondere mit Rücksicht auf die Schwierigkeit des Falls und den Arbeitsumfang, ist es gerechtfertigt, die volle Entschädigung auf Fr. 1'200.00 inkl. MWST und Auslagen festzusetzen. Infolge des Prozessausgangs schuldet der Berufungskläger dem Berufungsbeklagten diese Parteientschädigung.

Das Kantonsgericht erkennt

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts Leuk und Westlich-Raron vom 9. Januar 2024 vollumfänglich bestätigt:
 1. Die am 18. April 2023 vom Beklagten X _____ neu vorgetragene(n) Tatsachenbehauptungen sowie die am selben Tag hinterlegten Urkunden (Belege Nr. 18-22; act. 93-97) sind vorliegend nicht zu berücksichtigen und werden aus den Akten gewiesen.
 2. Die am 8. Mai 2023 vom Kläger Y _____ neu vorgetragene(n) Tatsachenbehauptungen sowie die am selben Tag hinterlegten Urkunden (Belege Nr. 6-7; act. 130-140) sind vorliegend nicht zu berücksichtigen und werden aus den Akten gewiesen.
 3. X _____ wird verpflichtet, seine Kühe sowie die getätigten Installationen (Zäune etc.) vom Grundstück Nr. xx in A _____, Sektor A _____, zu entfernen.
 4. X _____ wird unter Androhung der Bestrafung wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen gemäss Art. 292 StGB jegliche Nutzung des Grundstücks Nr. xx in A _____, Sektor A _____, verboten.
 5. Soweit weitergehend wird die Klage von Y _____ vom 16. September 2022 abgewiesen.
 6. Die Gerichtskosten von Fr. 2'200.-- (Auslagen Fr. 147.--; Gerichtsgebühr Fr. 2'053.--) werden in Höhe von Fr. 440.-- Y _____ sowie in Höhe von Fr. 1'760.-- X _____ auferlegt. Die Gerichtskosten werden mit dem von Y _____ geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- verrechnet. X _____ hat Fr. 700.-- an die Gerichtskasse zu bezahlen.
 7. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens vor dem Gemeinderichteramt in Leuk gehen im Betrag von Fr. 136.-- definitiv zu Lasten von X _____.
 8. X _____ bezahlt an Y _____:
 - a. Fr. 1'060.-- für geleisteten Kostenvorschuss;
 - b. Fr. 2'640.-- als Parteientschädigung (inkl. Auslagen und MwSt.).
 9. Y _____ bezahlt an X _____ eine Parteientschädigung von Fr. 660.-- (inkl. Auslagen und MwSt.).

2. Die Gerichtskosten des vorliegenden Verfahrens, bestimmt auf Fr. 2'000.00, werden X _____ auferlegt und mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. X _____ bezahlt Y _____ für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.00 (inkl. MWST und Auslagen).

Sitten, 24. Januar 2025