

C1 20 252

**URTEIL VOM 1. APRIL 2021**

**Kantonsgericht Wallis  
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Dr. Lionel Seeberger, Einzelrichter; Flurina Steiner, Gerichtsschreiberin

**in Sachen**

X \_\_\_\_\_ **SÀRL**, Beklagte und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt  
M \_\_\_\_\_

**gegen**

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

(Mäklervertrag)

Berufung gegen den Entscheid des Bezirksgerichts A \_\_\_\_\_  
vom 7. September 2020 [xxx Z1 19 xxx]

## Verfahren

**A.** In dem von Y \_\_\_\_\_ mit Klage vom 10. September 2019 (Postaufgabe; vom Kläger auf den 9. September 2019 datiert) fällt das Bezirksgericht A \_\_\_\_\_ am 7. September 2020 nachstehendes Urteil, welches es gleichentags versandte (S. 116):

1. Die Klage von Y \_\_\_\_\_ wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die X \_\_\_\_\_ Sàrl bezahlt Y \_\_\_\_\_ Fr. 20'000.00 zzgl. Zins zu 5% seit dem 30. September 2016.
3. Auf das Gesuch um Aufhebung des Rechtsvorschlags in der Betreuung Nr. xxx des Betreibungsamtes B \_\_\_\_\_ wird nicht eingetreten.
4. Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 2'500.00 werden der X \_\_\_\_\_ Sàrl im Umfang von Fr. 2'187.50 (7/8) und Y \_\_\_\_\_ im Umfang von Fr. 312.50 (1/8) auferlegt. Diese werden mit dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'700.00 verrechnet. Der Saldo von Fr. 200.00 wird dem Kläger zurückerstattet.
5. Die von Y \_\_\_\_\_ bezahlten Kosten des Schlichtungsverfahrens vor dem Gemeinderichteramt in C \_\_\_\_\_ von Fr. 170.00 werden im Umfang von Fr. 148.75 (7/8) der X \_\_\_\_\_ Sàrl und im Umfang von Fr. 21.25 (1/8) Y \_\_\_\_\_ auferlegt.
6. Die X \_\_\_\_\_ Sàrl erstattet Y \_\_\_\_\_ total Fr. 2'208.75 für geleistete Kostenvorschüsse in den Verfahren vor dem Gemeinderichteramt und dem Bezirksgericht.
7. Die X \_\_\_\_\_ Sàrl bezahlt Y \_\_\_\_\_ eine Parteientschädigung von Fr. 3'500.00 (inkl. Auslagen von Fr. 262.50 und MwSt.).  
  
Y \_\_\_\_\_ bezahlt der X \_\_\_\_\_ Sàrl eine Parteientschädigung von Fr. 500.00 (inkl. Auslagen von Fr. 37.50 und MwSt.).

In Verrechnung der gegenseitigen Ansprüche schuldet die X \_\_\_\_\_ Sàrl Y \_\_\_\_\_ eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 3'000.00.

**B.** Gegen diesen Entscheid erklärte X \_\_\_\_\_ Sàrl am 5. Oktober 2020 beim Kantonsgericht Berufung mit den Rechtsbegehren (S. 120):

L'appelante conclut, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il plaise à l'autorité d'appel prononcer:

- I. L'appel est admis.

Principalement

II. Le jugement dont est appel est réformé en ce sens que son dispositif est désormais le suivant, avec suite de frais et dépens :

Les conclusions prises au pied de la demande du 9 septembre 2019 par Y \_\_\_\_\_ sont rejetées.

Subsidiairement

III. Le jugement objet de l'appel est annulé, le dossier de la cause étant renvoyé à l'autorité de première instance pour que celle-ci procède dans le sens des considérants de l'arrêt sur appel.

Der erstinstanzliche Kläger erstattete seine Berufungsantwort am 15. Januar 2002 (Postaufgabe). Er stellte folgende Anträge (S. 1124):

1. Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Das Urteil vom 7. September 2020 des Bezirksgerichts von A \_\_\_\_\_ sei zu bestätigen.
3. Dem Berufungsbeklagten sei zu Lasten der Berufungsklägerin eine angemessene Parteientschädigung zu gewähren.
4. Die Kosten von Verfahren und Entscheid seien der Berufungsklägerin aufzuerlegen

### **Sachverhalt und Erwägungen**

**1.**

**1.1** Das Bezirksgericht hat in E. 1.1 seines Urteils die örtliche sowie sachliche Zuständigkeit des Bezirksgerichts A \_\_\_\_\_ und die Anwendbarkeit des schweizerischen Rechts korrekt dargelegt, worauf verwiesen werden kann, zumal diese Punkte von den Prozessparteien zu Recht nicht beanstandet werden.

**1.2** Das Kantonsgericht bzw. ein einzelner Kantonsrichter, wenn wie hier erstinstanzlich das vereinfachte Verfahren anwendbar war (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), 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 Rechtsbe-

gehren (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, weshalb es sich hierbei um einen Endentscheid handelt. Zwischen den Parteien strittig ist eine Forderung von Fr. 20'000.--. Die Streitwertgrenze für die Berufung ist damit überschritten.

Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsklägerin hat das am 7. September 2020 versandte Urteil des Bezirksgerichtes frühestens am 8. September 2020 in Empfang genommen, womit die Berufung am 5. Oktober 2020 fristgerecht erhoben wurde. Auf die Berufung ist daher, vorbehältlich einer gehörigen Begründung, einzutreten. Der Berufungsbeklagte hat seinerseits seine Berufungsantwort unter Berücksichtigung des Fristenstillstands vom 18. Dezember 2020 bis 2. Januar 2021 (Art. 145 Abs. 1 ZPO) innert der gesetzlichen Frist eingereicht.

**1.3** 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.

**1.3.1** Die Begründungspflicht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht (Art. 311 Abs. 1 ZPO 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/Hassenböhler/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 (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 Berufungsschrift den gesetzlichen Vorgaben an die Begründung genügt, ist nachfolgend bei deren Behandlung zu prüfen.

**1.3.2** 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.

**1.3.3** 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 hat 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 zu 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).

**1.3.4** Die Berufung hemmt die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheides im Umfang der Anträge, ebenso die Anschlussberufung (Art. 315 Abs. 1 ZPO). Ziff. 3 des erstinstanzlichen Judikats, wonach auf das Gesuch um Aufhebung des Rechtsvorschlages in der vom Kläger gegen die Beklagte eingeleiteten Betreuung nicht eingetreten wird, wurde nicht angefochten und ist demzufolge rechtskräftig.

## **2.**

**2.1** Auf Empfehlung einer Freundin betraute der Kläger als Eigentümer des D \_\_\_\_\_ in C \_\_\_\_\_ die Beklagte mit dessen Verkauf. Zu diesem Zweck traf

er sich am 10. November 2014 mit der Geschäftsführerin der Beklagten, E \_\_\_\_\_, in seiner Bar in F \_\_\_\_\_. Bei dieser Besprechung übergab er dieser Fr. 20'000.-- in bar, deren Übergabe diese mit ihrer Unterschrift auf die vom Kläger vorbereitete «QUITTANCE» wie folgt bestätigte: «Reçu CHF 20'000.- (vingt mille francs) à titre d'avance sur frais de courtage pour la vente du D \_\_\_\_\_ à C \_\_\_\_\_ de Y \_\_\_\_\_» (S. 8: Beleg 3).

Laut angefochtenem Urteil (dort E. 2) sprachen die Parteien bei diesem Treffen ausserdem über den Kaufpreis, dessen Höhe sie unterschiedlich angaben, händigte der Kläger der Geschäftsführerin ca. 15 Fotos des Objektes für ein zu erstellendes Verkaufsdossier aus, fand danach keine gemeinsame Besichtigung des Verkaufsobjektes statt, erkundigte sich der Kläger ab dem 9. Februar 2015 mehrere Male bei ihr über Interessenten, schaltete diese das Angebot auf Internetseiten auf, suchte sie als Intermediärin Käufer für den Kläger und meldete ihm vereinzelt Kaufinteressenten, wobei die Darstellungen der Beteiligten dazu divergieren und letztlich kein ernsthafter Interessent gefunden werden konnte.

Am 4. Mai 2016 unterzeichneten die Parteien eine halbe Stunde vor einem Treffen mit einem Interessenten einen durch die Beklagte verfassten Mäklervertrag («CONTRAT DE COURTAGE»; S. 9 f.: Beleg 4; Original S. 100 f.) mit schriftlicher Regelung von Art («Mandat exclusif»), Dauer («Durée: indéterminée») und Höhe sowie Fälligkeit der Vermittlungsprovision. Weiter vereinbarten sie:

Cas Particuliers

Dans le cas d'une rupture de contrat du mandat, l'agence pourra dans ce cas lui facturer frais et débours.

Cependant si la faute venait de l'agence, aucune indemnité ne serait demandée ;

Diesen Satz ergänzte der Kläger handschriftlich; hormis les CHF 20'000.- (vingt mille francs) d'acompte déjà versés.

Mit Einschreiben vom 16. September 2016 kündigte der Kläger den Mäklervertrag mit Hinweis auf die ungenügenden Verkaufsbemühungen der Beklagten. Gleichzeitig verlangte er die Rückzahlung des Vorschusses von Fr. 20'000.-- bis zum 30. September 2016 (S. 11: Beleg 5). Am 6. Oktober 2016 kündigte er die Einleitung einer Betreuung an, bemängelte er die Rechtmässigkeit des Vertrages und setzte er der Beklagten eine letzte Frist bis zum 20. Oktober 2016 für die Rückerstattung der Fr. 20'000.-- (S. 13: Beleg 6). In ihrer Antwort darauf führte die Beklagte u.a. aus, er, der Kläger, sei im Business tätig und wisse, dass es Reisespesen, Inserierungskosten usw. gebe. Bezüglich des Vertrages berief sie sich auf einen Rechtsanwalt als dessen Verfasser, hielt dem

Kläger seine frühere Tätigkeit als Bezirksrichter (recte: Friedensrichter) vor und verwies sie auf die Bestimmungen des OR (S. 15: Beleg 7).

**2.2** Einziger Streitpunkt bildet die Frage, ob die Beklagte die vom Kläger als Vorschuss geleisteten Fr. 20'000.-- als Auslagenersatz behalten darf oder ihm zurückerstatten muss.

**2.2.1** E. 3 des angefochtenen Urteils beinhaltet allgemeine Ausführungen zum Mäklervertrag, namentlich zu dessen Abschluss und Auflösung mit jederzeitiger, fristloser Widerrufsmöglichkeit durch beide Vertragsparteien (Art. 404 Abs. 2 aufgrund des Verweises in Art. 412 Abs. 2 OR), zum Mäklerlohn, zu den Treue- und Sorgfaltspflichten des Mäklers sowie zum Aufwendersatz. Danach kann der Mäkler gemäss der gesetzlichen Regelung von Art. 413 Abs. 3 OR Ersatz für seine Aufwendungen nur dann verlangen, wenn ihm dies im Verträge zugesichert worden ist. Ansonsten besteht für die ihm in Ausübung seiner Tätigkeit entstandenen Aufwendungen kein eigenständiger Ersatzanspruch; sie gelten als im Mäklerlohn eingeschlossen. Bei einer entsprechenden Zusicherung ist der Aufwand, etwa für Inserieren, Reisen u.a., aber unabhängig vom Zustandekommen des Geschäfts zu ersetzen (Art. 413 Abs. 3 OR letzter Teilsatz). Wie die Vorinstanz mit Hinweis auf BGE 78 II 55 festhält, kann dabei die Bezahlung eines Provisions- oder Auslagenvorschusses noch nicht als ausdrückliche Zusicherung des Aufwendersatzes aufgefasst werden.

In seiner E. 3.1.3 befasste sich das Bezirksgericht mit den von den Parteien im schriftlichen Vertrag unter «Besondere Fälle» bzw. «Cas Particuliers» getroffenen Vereinbarung, wonach die Beklagte vom Kläger im Falle eines Vertragsbruches Ersatz für Auslagen und Gebühren verlangen könne, wohingegen bei einem Fehler der Beklagten keinerlei Entschädigung verlangt werde. Zu dem vom Kläger handschriftlich hinzugefügten Zusatz führte die Vorinstanz aus, dieser lasse zwei Varianten zu, entweder, (1) dass die Beklagte bei einem Fehler ihrerseits abgesehen von der Anzahlung von Fr. 20'000.-- keine Entschädigung verlangen könne, oder, (2) dass der Kläger in diesem Fall von der Beklagten keine Entschädigung verlangen könne mit Ausnahme der von ihm geleisteten Anzahlung. Gestützt auf die vom Bezirksgericht als nachvollziehbar beurteilte Beweisaussage des Klägers, wonach er die Fr. 20'000.-- nicht einfach so der Beklagten habe übergeben wollen, womit deren Geschäftsführerin einverstanden gewesen sei, sowie die Aussage besagter Geschäftsführerin, dass der Kläger die Ergänzung gemacht habe und die Fr. 20'000.-- bereits für ihre Auslagen gewesen seien, welche in etwa diesem Betrag entsprächen, erwog es, die handschriftliche Ergänzung mache nur Sinn und habe von der Beklagten in guten Treuen dahin verstanden werden müssen, dass der Kläger zwar

keine Entschädigung verlange, aber seine Anzahlung zurückerhalten wolle, sofern es aufgrund eines fehlerhaften Verhaltens der Beklagten zur Vertragsauflösung kommen sollte. Mit Hinweis auf die weiteren Aussagen der beklagten Geschäftsführerin – Verrechnungserklärung im Schreiben vom 13. Oktober 2016, Fr. 20'000.-- Auslagen bis Vertragsauflösung, Erfassung der Fr. 20'000.-- sowie entsprechender Auslagen in der Buchhaltung, keine Rechnungstellung für die Auslagen, Anwaltskosten im Verfahren in G \_\_\_\_\_ – gelangte das Bezirksgericht sodann zum Schluss, dass diese selbst davon ausgegangen sei, dass sie die Fr. 20'000.-- nicht ohne weiteres als Spesenentschädigung behalten dürfe, andernfalls hätte sie diesen Passus selbst in den von ihr vorbereiteten Vertragsentwurf eingefügt.

In E. 3.2 prüfte die Vorinstanz, ob die Beklagte ihre Vertragspflichten verletzt habe, weil sie keine seriösen Kaufinteressenten präsentiert habe, so dass der Kläger Anspruch auf Rückerstattung seiner Anzahlung habe. In E. 3.2.2 qualifizierte das Bezirksgericht die Bemühungen der Beklagten als wenig professionell und die von ihr präsentierten zwei Kaufinteressenten als gering. Damit sei zwar noch keine eigentliche Vertragsverletzung bewiesen, aber wenig erstaunlich und nachvollziehbar, dass der Kläger den Vertrag am 16. September 2016 wie vom Gesetz vorgesehen per sofort aufgelöst habe.

In E. 3.2.3 bejahte die Vorinstanz in Anwendung von Art. 62 Abs. 2 OR einen Anspruch des Klägers auf Rückerstattung der Fr. 20'000.--.

In E. 3.2.4 verwarf die Vorinstanz die Verrechnungsmöglichkeit der Auslagenersatzforderungen der Beklagten mit dieser klägerischen Rückforderung. In Bezug auf die besonderen Vereinbarungen («Cas Particuliers») des Mäklervertrages erwog sie, die Beklagte könnte gestützt darauf vom Kläger nur Auslagen und Gebühren verlangen, wenn es zu einem Vertragsbruch durch Letzteren gekommen wäre. Eine Vertragsverletzung des Klägers sei jedoch nicht ersichtlich. Aufgrund der fehlenden Vereinbarung eines Auslagenersatzes im Mäklervertrag vor den besonderen Bestimmungen, was laut Rechtsprechung vorausgesetzt werde, bestehe grundsätzlich kein Anspruch der Beklagten auf Ersatz ihrer unbezifferten Auslagen. Schliesslich seien die von der Beklagten geltend gemachten Auslagen für Reisen und Werbung in ihrer Höhe weder beziffert noch substantiiert in den Rechtsschriften dargestellt oder ausgewiesen worden. Gemäss Art. 413 Abs. 3 OR wären dem Mäkler aber die effektiven Auslagen zu ersetzen.

**2.2.2** Die Parteien haben bei ihrem ersten Zusammentreffen am 10. November 2014 einen Mäklervertrag abgeschlossen, dessen Inhalt sie am 4. Mai 2016 schriftlich festhielten und unterzeichneten. Am 16. September 2016 hat der Kläger den Mäklervertrag

«rechtsgültig per sofort gekündigt», so das Bezirksgericht in seiner E. 4.2. Mithin ging die Vorinstanz – entgegen Ziff. 4 der Berufung – richtigerweise von einer Vertragsauflösung ex nunc und gerade nicht ex tunc aus.

In Ziff. 3 ihrer Berufung wirft die Berufungsklägerin dem Bezirksgericht im Rahmen dessen Vertragsauslegung eine klar falsche Tatsachenfeststellung vor. In diesem Zusammenhang weist sie auf die 15-jährige Tätigkeit des Berufungsbeklagten als Friedensrichter hin, welche es als unvorstellbar erscheinen lasse, dass er sich bei Unterzeichnung des Vertrages bzw. bei dessen Auflösung allfälliger rechtlicher Folgen nicht bewusst gewesen sei. Daraus schliesst die Berufungsklägerin im Ergebnis auf die Pflicht des Berufungsbeklagten, ihr die Fr. 20'000.-- zu überlassen. Mit ihren Ausführungen setzt sich die Berufungsklägerin – selbst unter Berücksichtigung von Ziff. 2 lit. b der Berufung – nicht mit den ausführlichen Erwägungen des Bezirksgerichts auseinander. Sie nimmt keinen konkreten Bezug auf diese und legt nicht dar, inwieweit diese unzutreffend wären, sondern begnügt sich weitgehend damit, ihren eigenen Standpunkt darzutun. So ergibt sich aus der Berufung nicht, inwieweit die juristische Berufserfahrung des Berufungsbeklagten zu einer anderen Vertragsauslegung hätte führen müssen und insbesondere auch nicht, zu welchem Auslegungsergebnis. Die Berufung erscheint insoweit nicht gehörig begründet.

Die Vorinstanz hat in ihrer einleitenden E. 3 treffend ausgeführt, dass im Mäklervertrag Aufwendungsersatz nur dann geschuldet ist, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde (zum Inhalt des Mäklervertrags und zum Anspruch des Mäklers auf Aufwendungsersatz vgl. auch BGE 144 III 43 E. 3.1 und 3.1.1 mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). In E. 3.1.3 hat das Bezirksgericht die vertragliche Regelung des Auslagenersatzes in «besonderen Fällen», d.h. bei Vertragsbruch des Klägers bzw. einem Fehler der Beklagten mittels Auslegung ermittelt, mit welchen Erwägungen sich die Berufung nicht näher auseinandersetzt, wenn sie unter Ziff. 2 lit. b bloss ihre eigene Sicht darlegt. Zutreffend ist einzig, darin ist der Berufungsklägerin zuzustimmen, dass das Bezirksgericht ihr «keine eigentliche Vertragsverletzung» (angefochtenes Urteil E. 3.2.2 in fine) angelastet hat. Umgekehrt hat der Berufungsbeklagte den Mäklervertrag rechtsgültig per sofort gekündigt, so dass auch ihm kein Vertragsbruch vorgeworfen werden kann (s. auch angefochtenes Urteil E. 3.2.4). Liegen somit auf Seiten beider Vertragsparteien keine Vertragsverletzungen vor, so gelangt die vertragliche Soderregelung für «Cas Particuliers» nicht zu Anwendung. Einen Auslagenersatz könnte die Berufungsbeklagten demnach nur geltend machen, wenn dies von den Parteien im Mäklervertrag so vereinbart worden wäre. Eine solche Vereinbarung fehlt nun aber, womit kein Anspruch der

Beklagten auf Ersatz ihrer (unbezifferten) Auslagen besteht (angefochtenes Urteil E. 3.2.4). Auch damit befasst sich die Berufung nicht. Die Berufungsklägerin übergeht geflissentlich, dass laut den treffenden Erwägungen der Vorinstanz keine Vertragsverletzung und damit kein Sonderfall gegeben ist und dass für den Fall der ordentlichen Auflösung des Vertragsverhältnisses keine Vereinbarung bezüglich allfälliger Auslagen der Mäklerin getroffen wurde.

Wollte man aus der Leistung des Vorschusses auf eine stillschweigende Vereinbarung der Abgeltung des Aufwendungsersatzes schliessen – was die Berufungsklägerin in ihrer Berufung so nicht rechtsgenügend dartut und wovon aufgrund des schriftlichen Mäklervertrages, in welchem eine solche Vereinbarung fehlt, nicht auszugehen ist, letztlich auch anhand des Grundsatzes in dubio contra stipulatorem –, so könnte der Berufungsklägerin ein solcher dennoch nicht zugesprochen werden, weil sie einen solchen nie – weder vorprozessual noch in ihren Rechtsschriften – substantiiert behauptet und beziffert hat. Ihr Einwand, der Berufungsbeklagte habe nie eine Rechnung oder eine Kostenaufstellung verlangt (Berufung, Ziff. 5 lit. b), hilft ihr dabei nicht weiter. Einerseits hatte der Berufungskläger, welcher einen entsprechenden Anspruch der Klägerin bestritt, keinen Anlass, danach zu fragen. Andererseits entbindet diese Nichtnachfrage die Berufungsklägerin nicht von ihren prozessualen Behauptungs- und Substantiierungspflichten. Von einer detaillierten Darlegung ihrer Aufwendungen wäre die Berufungsklägerin nur dann befreit gewesen, wenn die Vertragsparteien für die Auslagen der Mäklerin eine Pauschale vereinbart hätten (vgl. Ammann, Basler Kommentar, 7. A., 2020, N. 15 zu Art. 413 OR, wonach bei einer Zusicherung grundsätzlich die effektiven Aufwendungen zu ersetzen sind). Solches behauptet die Berufungsklägerin erstmals und damit offensichtlich verspätet in ihrer Berufungsschrift (dort Ziff. 5). In den Rechtsschriften fehlt eine derartige Behauptung und selbst ihre Geschäftsführerin hat dies in ihrem Parteiverhör nicht behauptet bzw. ausgesagt.

Zusammengefasst erweist sich die Berufung, sofern diese den gesetzlichen Begründungsanforderungen überhaupt zu genügen vermag, als materiell unbegründet. Sie ist daher, soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen.

**3.** Das Gericht entscheidet in der Regel im Endentscheid über die Prozesskosten, die einerseits die Gerichtskosten, welche mit den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet werden (Art. 98 und Art. 111 ZPO), und andererseits die Parteient-schädigung umfassen (Art. 104 Abs. 1, 105 Abs. 1 und 95 ZPO). Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalen Tarifen (Art. 96 und 105 Abs. 2 Satz 1 ZPO), im Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und 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).

**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. 20'000.-- bewegt sich die Gerichtsgebühr in einem ordentlichen Rahmen von Fr. von 900.-- bis Fr. 3'600.-- (Art. 16 Abs. 1 GTar). Für das Berufungsverfahren gelten die gleichen Ansätze; dabei kann ein Reduktions-Koeffizient von höchstens 60% berücksichtigt werden (Art. 19 GTar).

Im Berufungsverfahren waren Fragen sachverhaltmässiger wie auch rechtlicher Natur von mittlerer Schwierigkeit zu prüfen. Es wurde ein einziger Schriftenwechsel ohne mündliche Verhandlung angeordnet. 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 von Fr. 1'900.-- angemessen. Diese ist mit dem von der Berufungsklägerin 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 GTar beläuft sich das ordentliche Honorar beim gegebenen Streitwert auf Fr. 2'900.-- bis Fr. 4'000.-- bzw. mit einem Reduktions-Koeffizienten von 60% für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht (Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar) auf im Prinzip minimal Fr. 1'160.-- und maximal Fr. 1'600.--, 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 durchgeführt. Der Berufungsbeklagte nahm zu den einzelnen Punkten der Berufung gleichermassen umfassend wie auch kurz 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. 1'400.- (Honorar mitsamt Auslagen und inkl. MwSt.) festzusetzen. Ausgangsgemäss schuldet die Berufungsklägerin dem Berufungsbeklagten diesen Betrag.

### Das Kantonsgericht erkennt

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts A \_\_\_\_\_ vom 7. September 2020 bestätigt, wie folgt:
  1. Die Klage von Y \_\_\_\_\_ wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann.
  2. Die X \_\_\_\_\_ Sàrl bezahlt Y \_\_\_\_\_ Fr. 20'000.00 zzgl. Zins zu 5% seit dem 30. September 2016.
  3. Auf das Gesuch um Aufhebung des Rechtsvorschlags in der Betreuung Nr. xxx des Betreibungsamtes B \_\_\_\_\_ wird nicht eingetreten.
  4. Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 2'500.00 werden der X \_\_\_\_\_ Sàrl im Umfang von Fr. 2'187.50 (7/8) und Y \_\_\_\_\_ im Umfang von Fr. 312.50 (1/8) auferlegt. Diese werden mit dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'700.00 verrechnet. Der Saldo von Fr. 200.00 wird dem Kläger zurückerstattet.
  5. Die von Y \_\_\_\_\_ bezahlten Kosten des Schlichtungsverfahrens vor dem Gemeinderichteramt in C \_\_\_\_\_ von Fr. 170.00 werden im Umfang von Fr. 148.75 (7/8) der X \_\_\_\_\_ Sàrl und im Umfang von Fr. 21.25 (1/8) Y \_\_\_\_\_ auferlegt.
  6. Die X \_\_\_\_\_ Sàrl erstattet Y \_\_\_\_\_ total Fr. 2'208.75 für geleistete Kostenvorschüsse in den Verfahren vor dem Gemeinderichteramt und dem Bezirksgericht.
  7. Die X \_\_\_\_\_ Sàrl bezahlt Y \_\_\_\_\_ eine Parteientschädigung von Fr. 3'500.00 (inkl. Auslagen von Fr. 262.50 und MwSt.).  
  
Y \_\_\_\_\_ bezahlt der X \_\_\_\_\_ Sàrl eine Parteientschädigung von Fr. 500.00 (inkl. Auslagen von Fr. 37.50 und MwSt.).  
  
In Verrechnung der gegenseitigen Ansprüche schuldet die X \_\_\_\_\_ Sàrl Y \_\_\_\_\_ eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 3'000.00.
2. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens, bestimmt auf Fr. 1'900.--, werden der Berufungsklägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3. Die Berufungsklägerin bezahlt dem Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'400.--.

Sitten, 1. April 2021