

Dommages-intérêts en raison d'un défaut de la chose louée ; allégation et preuve du dommage

**Art. 42 al. 2, 259e CO ;  
221 al. 1 let. d et e CPC ;  
29 al. 1 Cst.**

Selon l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. **Le droit aux dommages-intérêts s'ajoute au droit à la réparation du défaut et suppose un défaut de la chose louée, un dommage, un lien de causalité et une faute** (consid. 3.1.1).

Le dommage doit être prouvé par celui qui l'allègue. **En application de l'art. 42 al. 2 CO, lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement** en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette disposition  **vise tant l'existence que le montant du dommage**. Le lésé doit alléguer et prouver toutes les circonstances qui parlent en faveur d'un dommage et qui permettent ou facilitent son estimation (consid. 3.1.1).

L'art. 221 al. 1 let. d et e CPC oblige le demandeur à mentionner, directement dans sa demande, les allégations de faits et les moyens de preuve proposés. **En principe, un simple renvoi global aux pièces annexes ne satisfait pas à cette exigence** (consid. 3.1.2).

L'art. 29 al. 1 Cst. prohibe le formalisme excessif en tant que forme particulière du déni de justice. **Il y a formalisme excessif lorsqu'une règle de forme n'est justifiée par aucun intérêt digne de protection, devient une simple fin en soi et complique ou empêche de manière insoutenable la réalisation du droit matériel** (consid. 3.1.3).

Besetzung

Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,

Bundesrichterin Kiss,

Bundesrichter Rüedi,

Gerichtsschreiber Matt.

Verfahrensbeteiligte

A. GmbH,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Nicolà Barandun und Rechtsanwältin Eliane Rossire,

Beschwerdeführerin,

gegen

B.,

vertreten durch Rechtsanwalt Anton Arnold, Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietvertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts

des Kantons Wallis, I. Zivilrechtliche Abteilung,

vom 26. Februar 2021 (C1 20 179).

Sachverhalt:

A.

**Die A. GmbH (Beschwerdeführerin) ist Betreiberin des Apparthotels C. Der Hotelkomplex bestehend aus vier Gebäuden ist in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Die Beschwerdeführerin ist daran mit 451/1000 beteiligt, die übrigen Einheiten verteilen sich auf 55 weitere Eigentümer, darunter B. (Beschwerdegegner), welcher am 28. Juni 1978 den Stockwerkeigentumsanteil 86/C-18, ein Studio mit der Hotelzimmernummer 321 und einer Wertquote von 6/1000, erwarb.**

Aufgrund eines Beschlusses des Walliser Staatsrats vom 4. Juli 1979 ist der Erwerb von Stockwerkeinheiten des Apparthotels C. durch Personen im Ausland an die öffentlich-rechtliche Auflage geknüpft, dass die Zweitwohnung während mindestens 150 und höchstens 250 Tagen im Jahr der hotelmässigen Bewirtschaftung zugeführt wird. Diese Verpflichtung jedes Erwerbers wurde auch im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft statuiert. **Grundlage für die hotelmässige Bewirtschaftung der Stockwerkeinheiten bildet ein privatrechtlicher Mietvertrag zwischen dem jeweiligen Stockwerkeigentümer und der Beschwerdeführerin.**

B.

**Am 17. August 2016 erhob die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Visp Klage gegen den Beschwerdegegner (sowie gegen weitere Personen).**

**Das Bezirksgericht hiess die Klage am 9. Juni 2020 gut (Dispositiv-Ziffer 1) und verpflichtete den Beschwerdegegner, seinen Stockwerkeigentumsanteil 86/C-18 innert neun Monaten seit Rechtskraft des Urteils so zu renovieren, dass dieser in einen zum vorausgesetzten Gebrauch der hotelmässigen Bewirtschaftung in der 4 Sterne-Kategorie tauglichen und mit den 2014 renovierten Stockwerkeigentumsanteilen einheitlichen Zustand gebracht wird (Dispositiv-Ziffer 2).** Bei Nichteinhaltung der Frist wurde die Beschwerdeführerin berechtigt, die Renovation des Stockwerkeigentumsanteils des Beschwerdegegners innert neun Monaten auf dessen Kosten ersatzvornahmeweise durch einen Dritten ihrer Wahl ausführen zu lassen (Dispositiv-Ziffer 3), wobei der Beschwerdegegner verpflichtet wäre, die Kosten der Ersatzvornahme im Umfang von Fr. 50'000.-- vorzuschüssen (Dispositiv-Ziffer 4).

Die Beschwerdeführerin wurde verpflichtet, nach ersatzvornahmeweiser Renovation des Stockwerkeigentumsanteils innert sechs Monaten über die Kosten der Renovation abzurechnen und dem Beschwerdegegner einen allfälligen Überschussbetrag zurückzuerstatten bzw. der Beschwerdegegner wurde verpflichtet, einen allfälligen Fehlbetrag nachzuzahlen (Dispositiv-Ziffer 5). Überdies wurde der Beschwerdegegner verpflichtet, seinen Stockwerkeigentumsanteil der Beschwerdeführerin nach Massgabe der auf diesem lastenden öffentlich-rechtlichen Auflage zur hotelmässigen Bewirtschaftung in der 4 Sterne-Kategorie in einem hierfür tauglichen Zustand zur Verfügung zu stellen (Dispositiv-Ziffer 6). **Schliesslich hatte der Beschwerdegegner Schadenersatz in Höhe von Fr. 65'069.25 zzgl. Zins zu 5% seit dem 23. August 2016 für die Periode vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2018 zu bezahlen (Dispositiv-Ziffer 7).** Die Kosten des bezirksgerichtlichen Verfahrens wurden dem Beschwerdegegner im Umfang von Fr. 7'268.-- und im Übrigen weiteren Beklagten auferlegt. Ebenso wurde er verpflichtet, der Beschwerdeführerin Fr. 6'440.-- Parteientschädigung zu bezahlen (Dispositiv-Ziffern 21 und 22).

C.

**Das Kantonsgericht Wallis hiess die Berufung des Beschwerdegegners am 26. Februar 2021 teilweise gut (Dispositiv-Ziffer 1) und reduzierte den von diesem zu leistenden Schadenersatz gemäss Ziffer 7 des erstinstanzlichen Urteilsdispositivs auf Fr. 12'305.90 zzgl. Zins zu 5% seit dem 23. August 2016 für die Periode vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2018.** Es auferlegte dem Beschwerdegegner die ihn betreffenden erstinstanzlichen Verfahrenskosten zu  $\frac{3}{4}$ , d.h. in Höhe von Fr. 5'451.--. Ferner sprach es der Beschwerdeführerin für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 4'830.- und dem Beschwerdegegner eine solche von Fr. 1'610.-- zu (Dispositiv-Ziffern 7-9). Im Übrigen

(Dispositiv-Ziffern 2-6) blieb das bezirksgerichtliche Urteil unverändert. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 8'000.-- wurden zu  $\frac{3}{4}$  dem Beschwerdegegner und zu  $\frac{1}{4}$  der Beschwerdeführerin auferlegt (Dispositiv-Ziffer 10). Für das Berufungsverfahren musste der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von Fr. 3'975.-- und sie ihm eine solche von Fr. 1'325.-- bezahlen (Dispositiv-Ziffer 11).

D.

**Die Beschwerdeführerin führt Beschwerde in Zivilsachen und beantragt, Dispositiv-Ziffern 7-11 des angefochtenen Urteils seien aufzuheben und der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, ihr Fr. 65'069.25 Schadenersatz zzgl. Zins zu 5% seit dem 23. August 2016 für die Periode vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2018 zu bezahlen (Rechtsbegehren-Ziffern 1 und 2). Eventualiter sei die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Rechtsbegehren-Ziffer 3).**

Das Kantonsgericht verzichtete auf eine Vernehmlassung. Der Beschwerdegegner beantragte die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführerin verzichtete auf eine Replik.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid (Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG) in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 1 BGG). Der erforderliche Streitwert von Fr. 30'000.-- ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdefrist ist gewahrt (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (vgl. E. 2 hiernach) - einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen

Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1.; zum Ganzen: Urteil 4A\_376/2020 vom 28. Dezember 2020 E. 2.1 f.).

3.

**Streitig ist einzig die Höhe des Schadenersatzes aus entgangenen Mieteinnahmen.** Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz gehe zu Unrecht von einem bestrittenen Sachverhalt aus, zumal sie annehme, dass der Beschwerdegegner mit seinen pauschalen Bestreitungen zum Schaden seiner Bestreitungslast nicht genügt habe. Indem sie mehrere in Fussnoten der Rechtsschriften der Beschwerdeführerin enthaltene Tatsachenbehauptungen ausser Acht lasse, überspanne die Vorinstanz die gesetzlichen Anforderungen an Rechtsschriften und verhalte sich überspitzt formalistisch. Ausserdem ver falle sie damit in Willkür und verletze das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin.

3.1.

**3.1.1. Hat der Mieter durch den Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft (Art. 259e OR).** Das Recht auf Schadenersatz **steht dem Mieter zusätzlich zum Recht auf Mängelbeseitigung zu.** Es soll die Schäden beseitigen, die dem Mieter als Folge des Mangels am Mietobjekt entstanden sind. Der Schadenersatzanspruch **setzt kumulativ einen Mangel am Mietobjekt, einen Schaden, Kausalität sowie Verschulden bzw. fehlende Exkulpation voraus. Der Schadensbegriff entspricht demjenigen von Art. 97 OR** (HANS GIGER, Berner Kommentar, Das Obligationenrecht, Die Miete, N. 6 ff. zu Art. 259e OR; ROGER WEBER, Basler Kommentar, OR I., 7. Aufl. 2020, N. 1 ff. zu Art. 259e OR).

**Wer Schadenersatz beansprucht, hat den Schaden zu beweisen.** Der nicht ziffernmässig nachweisbare Schaden ist nach Ermessen des Gerichts mit Rücksicht auf den gewöhnlichen Lauf der Dinge und auf die vom Geschädigten getroffenen Massnahmen abzuschätzen (Art. 42 Abs. 1 und 2 OR). Die Bestimmung bezieht sich sowohl auf das Vorhandensein wie auf die Höhe des Schadens. **Der Schaden gilt als erwiesen, wenn sich genügend Anhaltspunkte ergeben, die geeignet sind, auf seinen Eintritt zu schliessen. Der Schluss muss sich mit einer gewissen Überzeugungskraft aufdrängen** (BGE 132 III 379 E. 3.1; 122 III 219 E. 3a). Der Geschädigte hat alle Umstände, die für den Eintritt eines Schadens sprechen und dessen Abschätzung erlauben oder erleichtern, soweit möglich und zumutbar zu behaupten und zu beweisen (BGE 128 III 271 E. 2b/aa; 122 III 219 E. 3a). **Die ermessensweise Schätzung des Schadens beruht auf Tatbestandsermessen, gehört mithin zur Feststellung des Sachverhalts und ist daher vom Bundesgericht nur auf Willkür überprüfbar** (vgl. BGE 131 III 360 E. 5.1; 122 III 61 E. 2c/bb). Sobald das kantonale Sachgericht, gestützt auf eine Würdigung von Beweisen und konkreten Umständen, eine an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts bejaht oder verneint hat, liegt eine tatsächliche Feststellung vor, an die das Bundesgericht gebunden ist (BGE 126 III 388 E. 8a; 122 III 219 E. 3b; zum Ganzen: Urteil 4A\_91/2014 vom 11. Juli 2014 E. 6.3.2).

**3.1.2. Gemäss Art. 221 Abs. 1 lit. d und e ZPO muss die Klage die Tatsachenbehauptungen und die Bezeichnung der einzelnen Beweismittel zu den behaupteten Tatsachen enthalten.** Zweck dieses Erfordernisses ist, dass einerseits das Gericht erkennen kann, auf welche Tatsachen sich der Kläger (bzw. der Beklagte hinsichtlich einer Gegenforderung) stützt und womit er diese beweisen will, und dass andererseits die Gegenpartei weiss, gegen welche konkreten Behauptungen sie sich verteidigen muss (Art. 222 ZPO; BGE 144 III 54 E. 4.1.3.3; Urteile 4A\_19/2021 vom 6. April 2021 E. 5.1; 4A\_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2; 4A\_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5). **Die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangt, dass der Behauptungs- und Substanziierungslast grundsätzlich in den Rechtsschriften nachzukommen ist. Der bloss pauschale Verweis auf Beilagen genügt in der Regel nicht** (BGE 147 III 440 E. 5.3). Es ist weder am Gericht noch an der Gegenpartei, die Sachdarstellung aus den Beilagen zusammenzusuchen und danach zu forschen, ob sich aus den Beilagen etwas zu Gunsten der behauptungsbelasteten Partei ableiten lässt (Urteil 4A\_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.1).

**3.1.3. Überspitzter Formalismus als besondere Form der Rechtsverweigerung (Art. 29 Abs. 1 BV) liegt vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und damit dem Bürger den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt** (BGE 142 IV 152 E. 4.2; 135 I 6 E. 2.1 mit Hinweisen). Prozessuale Formen sind unerlässlich, um die ordnungsgemässe Abwicklung des Verfahrens und die Durchsetzung des materiellen Rechts zu gewährleisten. Nicht jede prozessuale Formstrenge stellt daher überspitzten Formalismus dar, sondern nur jene, die durch keine schutzwürdigen Interessen gerechtfertigt ist, zum blossen Selbstzweck wird und die Verwirklichung des materiellen Rechts in unhaltbarer Weise erschwert oder verhindert (BGE 134 II 244 E. 2.4.2; 125 I 166 E. 3a; Urteil 4A\_204/2021 vom 7. Juni 2021 E. 2.1.2).

3.2.

3.2.1. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin habe für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2016 einen Schaden aufgrund entgangener Nettomieteinnahmen aus dem Studio des Beschwerdegegners von Fr. 18'594.50 geltend gemacht. Diesen Betrag habe sie replicando aufgrund eines Nachklagevorbehalts um die Einnahmen von Juli bis November 2016, am 7. Februar 2018 um diejenigen bis 31. Dezember 2017 und am 10. Januar 2019 um die Nettoeinnahmen bis 31. Dezember 2018 auf insgesamt Fr. 65'069.25 erhöht. Zum Beweis habe die Beschwerdeführerin jeweils Excel-Tabellen ins Recht gelegt, welche die Belegungszahlen ausgewiesen und den durchschnittlichen täglichen Umsatz pro Zimmer genannt hätten. Diesen Umsatz habe sie mit der Anzahl Tage multipliziert, an denen die Zimmer bzw. das Hotel zu über 80% belegt gewesen sei. Grundlage für die Berechnung sei mithin die Annahme, dass die Beschwerdeführerin das Zimmer des Beschwerdegegners an Tagen mit hoher Auslastung ebenfalls hätte vermieten können, wenn dieses in mängelfreiem Zustand gewesen wäre.

3.2.2. Die Eingaben der Beschwerdeführerin vom 7. Februar 2018 und vom 10. Januar 2019, womit sie ihre Schadenersatzforderungen ausgeweitet habe, seien zulässig, soweit es sich um echte Noven handle, so die Vorinstanz weiter. Hingegen würden diese Nachklagen nicht die Möglichkeit eröffnen, bis dahin versäumte Tatsachenbehauptungen nachzuschieben. Daher seien die tatsächlichen Vorbringen in Ziffer 14 der Nachklage vom 10. Januar 2019 grundsätzlich unbeachtlich. Darin hatte die Beschwerdeführerin erklärt, dass sie entgangene Einnahmen nur dann geltend mache, wenn die Auslastung des Hotels die kritische Grenze von 80% erreicht habe. Sie habe dann keine Gruppenanfragen mehr entgegennehmen können und die unrenovierten Zimmer hätten während der Hochsaison nicht zur Verfügung gestanden. Gleichfalls als unbeachtlich, weil nicht im Fliesstext der Rechtsschriften und damit nicht gehörig vorgebracht, beurteilte die Vorinstanz die Tatsachenbehauptungen in den Fussnoten Nr. 4 der Klage und der Replik. Diese enthielten ebenfalls die Erklärung der Beschwerdeführerin, wonach aufgrund der mangelhaften Zimmer unter anderem des Beschwerdegegners Gruppenbuchungen und das Erzielen einer vollen Auslastung mit entsprechendem Gewinn bei einer Belegung des Hotels von über 80% nicht möglich gewesen sei. Da die vorgenannten Tatsachenvorbringen der Beschwerdeführerin nicht gehörig behauptet worden seien, könnten sie schon deshalb nicht als bewiesen gelten. **Die Schadensberechnung beruhe nun aber darauf, dass die Beschwerdeführerin ab einer 80%-igen Belegung des Hotels auch das Zimmer des Beschwerdegegners hätte vermieten und einen entsprechenden Tagesdurchschnittspreis hätte erzielen können.**

3.2.3. Als Beweismittel liege mithin ein Belegungsplan mit Angabe der durchschnittlichen Tagespreise pro Zimmer im Recht, wovon die Beschwerdeführerin den dem Stockwerkeigentümer zustehenden Mietanteil abgezogen und den Rest als Schadenersatz verlangt habe, so die Vorinstanz.

**Zwar habe sich der Beschwerdegegner mit dem Belegungsplan und den darin enthaltenen Angaben**

**nicht auseinandergesetzt.** Daraus könne jedoch nicht auf eine ungenügende Bestreitung geschlossen werden, zumal die in diesem Zusammenhang wesentliche Tatsachenbehauptung der Beschwerdeführerin lediglich in einer Fussnote enthalten gewesen sei. Seitens des Beschwerdegegners nicht gehörig bestritten seien somit einzig die im Belegungsplan enthaltenen Angaben zur Auslastung des Hotels und zu den jeweils durchschnittlichen Tagespreisen. Jedoch ergebe sich aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht, weshalb bereits ab einer Belegung von 80% die Vermietung weiterer Zimmer nicht mehr möglich gewesen sein soll. Im Übrigen seien keine Anfragen oder Absagen für Gruppenbuchungen oder Individualanfragen während der Hauptsaison belegt. Mit Bezug auf letztere wäre ein Schaden ohnehin nur bei Vollbelegung entstanden. Zudem lägen die Zimmerpreise bei Gruppenreisenden bedeutend tiefer. Bei der Schadensberechnung sei ferner zu beachten, dass mangels Vermietung des Zimmers des Beschwerdegegners auch keine, jedenfalls aber nicht die vollen Nebenkosten für Unterhalt, Reinigung, Wäsche und Hygiene sowie für das vom Zimmerpreis abzuziehende Frühstück angefallen seien. **Die Berechnung des Schadens aus Zimmerpreis abzüglich Mietanteilsanspruch greife daher zu kurz. Der Beschwerdegegner habe die Schadensberechnung der Beschwerdeführerin denn auch bestritten und die Erstinstanz habe ihr den Hauptbeweis hierfür auferlegt.**

**3.2.4. Nach dem Gesagten sei der Beschwerdeführerin zwar zweifellos ein Schaden entstanden, so die Vorinstanz. Dieser sei aber weder anerkannt noch zahlenmässig bewiesen oder nachweisbar. Da eine exakte Bezifferung des Schadens ausgeschlossen erscheine, sei dieser in Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR zu schätzen.**

Ein strikter Schadensbeweis über mehrere Jahre durch lückenlose Dokumentierung sei nicht praktikabel. Ferner sei die Kundenstruktur des Hotels der Beschwerdeführerin nicht aktenkundig. Sie äussere sich auch nicht zu Häufigkeit, Grösse oder Herkunft der behaupteten Gästegruppen. Asiatische Gruppen habe sie erst nach Aktenschluss erwähnt, wobei nicht notorisch sei, dass das Hotel der Beschwerdeführerin regelmässig Reisende aus Asien in einer bestimmten Gruppengrösse beherbergt habe. Zudem begründe sie die Grenzbelegung von 80%, ab welcher Gruppenbuchungen nicht mehr möglich gewesen sein sollen, nicht näher und insbesondere nicht schlüssig. Die geltend gemachte und vom Bezirksgericht ungeprüft übernommene Buchungsgrenze sei keineswegs zwingend, zumal Buchungen je nach Gruppengrösse auch an der Gesamtkapazität des Hotels scheitern könnten. Auch sei nicht schlüssig, weshalb bei einer Auslastung von 80% ausschliesslich grössere Gruppen nachfragen und der Beschwerdegegner entsprechend haften sollte. Immerhin dürfe aber davon ausgegangen werden, dass das Hotel namentlich im Sommer regelmässig Gruppen beherbergt habe. Mit Blick auf die von der Beschwerdeführerin zur Schadensermittlung herangezogenen Durchschnittspreise pro Zimmer fehle schliesslich die nötige Differenzierung zwischen Gruppen- und Individualtarifen sowie zwischen Studio- und Appartementpreisen, dies zumindest bei Individualreisenden zur Hochsaison. Da sich die Differenzierung über das Jahr hinweg kaum sinnvoll bewerkstelligen lasse, sei für die Ermittlung des Schadens eine Belegung von mindestens 88%, entsprechend zehn leeren Zimmern, als massgebend anzusehen, so die Vorinstanz zusammenfassend. Für Frühstück und weitere allgemeine Kosten habe ein Abschlag von 20% auf den durchschnittlichen Zimmerpreisen zu erfolgen. Vom so errechneten Betrag seien  $\frac{2}{3}$ , entsprechend der zeitlichen Verpflichtung des Beschwerdegegners zur hotelmässigen Bewirtschaftung, zu übernehmen. Nach Abzug von dessen Anspruch auf Mietbeteiligung - auszugehen sei hier von Fr. 6'230.-- gemäss dem angerufenen Vertrag - resultiere der Schadensbetrag. Dieser belaufe sich somit für die Jahre 2015 bis 2018 auf Fr. 12'305.90 zuzüglich Zins zu 5% ab dem Datum der Klageeinleitung am 23. August 2016.

3.3.

**3.3.1. Der angefochtene Entscheid hält vor Bundesrecht stand.** Die Vorbringen der Beschwerdeführerin gehen weitestgehend an der Sache vorbei. Sie scheint zu verkennen, dass es sich bei den strittigen Fragen, ob infolge der Unterlassungen des Beschwerdegegners ein Schaden entstanden ist und wie sich dieser berechnet, um Rechtsfragen handelt. Diese zu beurteilen, war die

Vorinstanz frei. Selbst wenn der von der Beschwerdeführerin behauptete Sachverhalt als unbestritten oder hinreichend substantiiert betrachtet und angenommen würde, dass die Auslastung des Hotels an den von ihr behaupteten Tagen 80% betragen hätte, wäre damit der Nachweis eines Schadens im geltend gemachten Umfang nicht erbracht. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, ergibt sich aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht und erscheint nicht schlüssig, weshalb bereits ab einer Belegung von 80% die Vermietung weiterer Zimmer nicht mehr möglich gewesen sein soll. Dies insbesondere an Individualtouristen. Auch belegte die Beschwerdeführerin nicht, dass einzelne oder mehrere Gruppenanfragen, welche die verbleibenden Zimmerkapazitäten - ohne das Zimmer des Beschwerdegegners - gesprengt hätten, eingegangen wären oder dass sie solche hätte ablehnen müssen. Unter diesen Umständen kann offen bleiben, ob die Vorinstanz die entsprechenden Tatsachenvorbringen der Beschwerdeführerin zu Recht als verspätet oder als ungenügend vorgebracht beurteilte und ob insoweit der Vorwurf des überspitzten Formalismus und der Verletzung des rechtlichen Gehörs zutrifft. So oder anders wäre ein Schaden im geltend gemachten Ausmass nicht erwiesen und verneinte die Vorinstanz einen solchen ohne Verletzung von Bundesrecht. Mit Bezug auf die Individualtouristen wäre ein Schaden, wie die Vorinstanz ebenfalls zutreffend erwog, ohnehin nur bei Vollbelegung entstanden, was die Beschwerdeführerin weder behauptete noch bewies. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Schaden nach Art. 42 Abs. 2 OR schätzte.

**3.3.2. Die vorinstanzlichen Erwägungen zur Schadensberechnung und -schätzung (vgl. oben E. 3.2.4) sind ebenfalls schlüssig.** Dies gilt insbesondere für die vorausgesetzte Belegung von mindestens 88%, entsprechend zehn leeren Zimmern, als Massgabe für die Annahme eines Schadens. Ebenso nahm die Vorinstanz nachvollziehbar einen Abschlag von 20% auf den durchschnittlichen Zimmerpreisen zur Berücksichtigung der nicht angefallenen allgemeinen Kosten vor. Zu Recht beachtete sie ferner den Umfang der zeitlichen Verpflichtung des Beschwerdegegners zur hotelmässigen Bewirtschaftung seiner Stockwerkeigentumseinheit sowie seinen Anspruch auf Mietbeteiligung. **Es ist nicht ersichtlich, dass die Vorinstanz dabei in Willkür verfallen wäre. Dies behauptet die Beschwerdeführerin denn auch nicht. Unter diesen Umständen ist das Bundesgericht an die vorinstanzliche Schadensschätzung gebunden** (vgl. oben E. 3.1.1).

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Ausgangsgemäss hat die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten zu tragen und den Beschwerdegegner angemessen zu entschädigen (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht des Kantons Wallis, I. Zivilrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 1. September 2022

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Matt