Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 235/2018

Urteil vom 24. September 2018

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Niquille, May Canellas,
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Marc Truffer,
Beschwerdeführer,

gegen

B._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Roos,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Grundstückerwerb durch Personen im Ausland, Simulation,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts
des Kantons Wallis, I. Zivilrechtliche Abteilung,
vom 6. März 2018 (C1 16 81).

Sachverhalt:

A.
A._____ (Beschwerdeführer) und B._____ (Beschwerdegegner) unterzeichneten am 6. März 1993 einen als Mietvertrag bezeichneten Vertrag betreffend die Wohnung Nr. 76 im Haus X._____ in U._____. Der Vertrag bezeichnete A._____ als Vermieter und B._____ als Mieter und sah einen jährlichen Mietzins von Fr. 8'000.-- vor. Mit Schreiben vom 27. September 2013 kündigte A._____ den Vertrag auf den 31. Dezember 2013 mit der Begründung, der Mietzins für das Jahr 2013 sei nicht bezahlt worden.
B._____ bestritt eine entsprechende Forderung, da nie ein Mietverhältnis vorgelegen habe. Vielmehr sei ein Kaufvertrag abgeschlossen worden, wobei er A._____ im Winter 1992/93 Fr. 220'000.-- in bar übergeben habe. Im Gegenzug hätte er die 3-Zimmerwohnung in U._____ zu Eigentum erhalten sollen. Die Grundbucheintragung hätte aber erst ca. 10 Jahre später erfolgen sollen. Für die Zwischenzeit hätten die Parteien den Mietvertrag fingiert.

B.

B.a. B._____ reichte am 6. Februar 2014 beim Bezirksgericht Visp Klage gegen A._____ ein (Verfahren Z1 14 15) und beantragte, das Kündigungsschreiben vom 27. September 2013 sei für nichtig zu erklären (Ziff. 1). Eventualiter sei der Beklagte zu verpflichten, den Restbetrag des Kaufpreises in der Höhe von Fr. 200'000.-- zurückzuerstatten (Ziff. 2). Weitere Forderungen, insbesondere für eine Entschädigung aus Mehrwert nach Art. 260a Abs. 3 OR würden ausdrücklich vorbehalten (Ziff. 3).
Am 3. April 2014 reichte A._____ seinerseits beim Bezirksgericht Klage gegen B._____ ein (Verfahren Z1 14 37) mit den Begehren, der Beklagte sei zu verpflichten, den Mietzins für das Jahr 2013 in der Höhe von Fr. 8'000.-- nebst Zins zu 5 % seit Klageeinreichung zu bezahlen (Ziff. 1). B._____ sei zu verpflichten, die 3-Zimmerwohnung Nr. 76, Haus X._____, unverzüglich zu räumen und ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Folgen des Art. 343 ZPO im

Unterlassungsfall (Ziff. 2).
Mit Zwischenentscheid vom 6. November 2014 entschied das Bezirksgericht, Ziffer 2 des Rechtsbegehrens der Klage von B._____ betreffend die Verpflichtung zur Rückerstattung des Kaufpreises in der Höhe von Fr. 200'000.-- sei unzulässig, da diesbezüglich eine gültige Klagebewilligung und damit eine Prozessvoraussetzung fehle.
Mit Verfügung vom 15. Mai 2015 vereinigte das Bezirksgericht die beiden Verfahren.
Mit Urteil vom 4. März 2016 entschied es im Wesentlichen, das Kündigungsschreiben von A._____ vom 27. September 2013 werde für nichtig erklärt (Ziff. 1) und die Klagebegehren von A._____ würden abgewiesen (Ziff. 2). Es erwog, es liege kein Mietvertrag vor, weshalb das Kündigungsschreiben nichtig sei und das Begehren von A._____ auf Zahlung eines Mietzinses von Fr. 8'000.-- abzuweisen sei. Tatsächlich hätten die Parteien einen Kaufvertrag gewollt. Dieser sei zwar mangels öffentlicher Beurkundung nichtig; jedoch sei die Berufung auf den Formmangel durch A._____ rechtsmissbräuchlich, weshalb auch dessen Ausweisungsbegehren abzuweisen sei.

B.b. Gegen dieses Urteil reichte A._____ beim Kantonsgericht Wallis Berufung ein und beantragte im Wesentlichen den Schutz seiner Klage gemäss den erstinstanzlich gestellten Rechtsbegehren (Ziff. 1-3). B._____ reichte innert Frist keine Berufungsantwort ein.
In teilweiser Gutheissung der Berufung änderte das Kantonsgericht mit Urteil vom 6. März 2018 Ziffer 2-4 des erstinstanzlichen Urteils (Ziff. 1 des kantonsgerichtlichen Urteils). Es wies B._____ an, die streitgegenständliche Wohnung innert einer Frist von 30 Tagen zu räumen und mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben, sobald A._____ ihm den Gesamtbetrag von Fr. 200'000.-- zurückbezahlt oder zu seinen Gunsten auf ein Sperrkonto bei einer Schweizer Bank überwiesen hat, wobei es die Modalitäten im Einzelnen festlegte (Ziff. 2 des kantonsgerichtlichen Urteils).
Mit dem Bezirksgericht erachtete es das Kantonsgericht in tatsächlicher Hinsicht als erstellt, B._____ und A._____hätten im Jahr 1993 [recte 1992] vereinbart, dass B._____ die streitgegenständliche Wohnung zu einem Preis von Fr. 220'000.-- zu Eigentum erwerbe. Hierfür habe B._____ im Winter 1992/93 einen Betrag von Fr. 220'000.-- in bar an A._____ übergeben. Beiden Parteien sei bekannt gewesen, dass in der Schweiz für den gültigen Erwerb von Grundstücken eine öffentliche Beurkundung vorzunehmen sei. Sie seien übereingekommen, die öffentliche Beurkundung wegen der Ausländergesetzgebung um 10 Jahre hinauszuschieben. Bis dahin könne B._____ die Wohnung gegen Bezahlung der Nebenkosten nutzen; zu diesem Zweck hätten sie einen fingierten Mietvertrag unterzeichnet. Im ersten Jahr nach der Übereinkunft habe B._____ die Nebenkosten von Fr. 2'604.30 mittels Posteinzahlung an die Verwaltung C._____ AG in V._____ überwiesen. Danach habe er bis ins Jahr 1999 jährlich per Postanweisung eine Zahlung von Fr. 8'000.-- an A._____ getätigt, welcher ihm den Betrag abzüglich der jährlichen Nebenkosten jeweils ein paar Tage später in bar zurückerstattet habe. Nach 1999 bis und mit dem Jahr 2012 habe B._____ das Geld für
die Nebenkosten in bar an A._____ übergeben. Trotz mehrfacher Aufforderung sei bis heute keine Eintragung im Grundbuch erfolgt. Im Mai 2011 habe A._____ anerboten, den Kaufvertrag zum Kaufpreis von Fr. 300'000.-- abzuschliessen, womit B._____ und seine Ehefrau aber nicht einverstanden gewesen sei. A._____ sei zwischenzeitlich nicht mehr Eigentümer der Wohnung, sondern Nutzniesser. Er habe die Wohnung Ende 2011 mittels Erbvorbezug an seine beiden Söhne übertragen. Der Mietvertrag sei simuliert, weshalb Ziffer 1 des Rechtsbegehrens von B._____ - das Kündigungsschreiben vom 27. September 2013 sei als nichtig zu erklären - gutzuheissen sei. Und gleichzeitig sei das Klagebegehren Ziffer 1 von A._____ - B._____ sei zur Zahlung des Mietzinses für das Jahr 2013 von Fr. 8'000.-- zu verpflichten - abzuweisen. Der tatsächlich gewollte Kaufvertrag sei zufolge Formungültigkeit nichtig und die Berufung auf die Formnichtigkeit sei nicht rechtsmissbräuchlich. Der Betrag von Fr. 200'000.-- sei daher zufolge ungerechtfertigter Bereicherung wie von B._____ beantragt zurückzuerstatten. Jedoch seien sich die Parteien über die Überlassung der Ferienwohnung einig gewesen, weshalb ab dem Zeitpunkt der Besitzübertragung eine
Gebrauchsüberlassung gemäss Art. 305 ff. OR vorgelegen habe. Mit der Kündigung sei diese Gebrauchsüberlassung per Ende 2013 beendet worden. A._____ sei als Nutzniesser der Wohnung in analoger Anwendung von Art. 641 ZGB berechtigt, gegenüber dem unmittelbaren Besitzer B._____ die Herausgabe des Eigentums zu verlangen, denn dieser habe mit der Beendigung der Gebrauchsleihe per Ende 2013 weder ein obligatorisches noch ein dingliches Recht an der Wohnung.

C.
Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 20. April 2018 beantragt A._____ dem Bundesgericht im Wesentlichen, das Urteil des Kantonsgerichts Wallis vom 6. März 2018 sei kostenfällig aufzuheben. Der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, dem Beschwerdeführer den Mietzins für das Jahr 2013 von Fr. 8'000.-- nebst Zins zu 5 % seit Klageeinreichung zu bezahlen. Weiter sei der

Beschwerdegegner zu verpflichten, die streitgegenständliche Wohnung unverzüglich zu räumen und dem Beschwerdeführer ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Folgen des Art. 343 ZPO im Unterlassungsfall. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an das Kantonsgericht zurückzuweisen.
Der Beschwerdegegner trägt auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde an, eventualiter sei darauf nicht einzutreten. Das Kantonsgericht hat auf Vernehmlassung verzichtet. Die Parteien haben unaufgefordert eine Beschwerdereplik bzw. eine Beschwerdeduplik eingereicht.

Erwägungen:

1.

1.1. 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 S. 17 f. 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 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266). 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 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substanziiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 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 S. 90). 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 S. 18).

1.2. Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266; 135 II 356 E. 4.2.1 S. 362). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Sachgericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidwesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen hat oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 137 III 226 E. 4.2 S. 234 mit Hinweisen). Allein dass die vom Gericht gezogenen Schlüsse nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt noch keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Entsprechend genügt es nicht, lediglich einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem eine freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. nur etwa Urteil 4A 606/2015 vom 19. April 2016 E. 2.1).

1.3. Der Beschwerdeführer ergänzt unter dem Titel Sachverhalt den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt, ohne dass die oben dargelegten Voraussetzungen gegeben wären. So etwa, wenn er zur Begründung seines von der Vorinstanz kritisierten Aussageverhaltens auf sein Geburtsjahr (1946) verweist oder wenn er im Hinblick auf die Feststellung der Vorinstanz zu den vom Beschwerdegegner getätigten Investitionen in die Wohnung und deren Untervermietung ausführt, er hätte von den Investitionen und den Untervermietungen Kenntnis gehabt. Aber auch im Rahmen seiner rechtlichen Ausführungen ergänzt er an zahlreichen Stellen den Sachverhalt unzulässigerweise. Darauf wird nicht eingetreten. Massgeblich ist allein der von der Vorinstanz festgestellte Sachverhalt.

2.
Der Beschwerdeführer rügt eine willkürliche Beweiswürdigung und dadurch eine unrichtige

Sachverhaltsfeststellung. Das Kantonsgericht habe willkürlich das Kündigungsformular, den Katasterauszug und das Lastenverzeichnis unberücksichtigt gelassen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Beweismittel entscheidwesentlich im Sinn der oben (E. 1.2) dargelegten Grundsätze wären. Im Übrigen hat die Vorinstanz den vom Beschwerdeführer zum Beweis des Mietvertrages eingereichten Katasterauszug sowie die Steuererklärung, gemäss welcher er jährliche Mieteinnahmen von Fr. 8'000.-- als Einkommen bzw. die Liegenschaft als Vermögen versteuert habe, sehr wohl berücksichtigt. Sie hat daraus einfach nicht die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Schlüsse gezogen. Ebensowenig ist es willkürlich, wenn die Vorinstanz folgerte, die vom Beschwerdegegner getätigten Investitionen in die Wohnung und die Tatsache, dass er die Wohnung an Feriengäste vermietete und sich im Ferienwohnungsverzeichnis von U._____ als Vermieter aufführen liess, würden für die Darstellung eines bloss fingierten Mietvertrages sprechen. Im Gegenteil: Zwar trifft zu, wie der Beschwerdeführer geltend macht, dass gemäss Art. 260a Abs. 1 OR auch ein Mieter Erneuerungen und
Änderungen an einem Mietobjekt vornehmen kann, wenn der Vermieter schriftlich zustimmt. Dass ein solches schriftliches Einverständnis vorgelegen hätte, behauptet der Beschwerdeführer jedoch selber nicht. Vielmehr konnte er nach den Feststellungen der Vorinstanz keine Angaben machen zu den getätigten Renovationen; und dies, obwohl es sich bei diesen nicht um Kleinigkeiten gehandelt hatte (Küchenumbau Fr. 2'270.--; neue Teppiche Fr. 6'801.50). Dass auch dem Mieter die Untermiete mit Einwilligung des Vermieters grundsätzlich erlaubt ist (Art. 262 OR; vgl. auch den Mietvertrag vom 6. März 1993 Ziff. 8), ist ebenfalls kein stichhaltiger Einwand. Denn während es üblich ist bzw. häufig vorkommt, dass Eigentümer ihre Ferienwohnungen zwecks Amortisation der Kosten an Feriengäste vermieten, besteht ein gewichtiger Unterschied zwischen einer gewöhnlichen Untermiete an einen bestimmten Untermieter und der regelmässigen Untervermietung an wechselnde Dritte (z.B. über Buchungsplattformen, Vermieterverzeichnisse von Ferienorten), da bei dieser Art von Untervermietung die Abnutzung stärker und das Risiko grösser ist, dass kurzfristige Gäste dem Mietobjekt weniger Sorge tragen und mehr Lärm verursachen (FLORIAN ROHRER, in: Das Schweizerische
Mietrecht, 4. Aufl. 2018, N. 6 und N. 44 zu Art. 262 OR). Auch die Untervermietung an wechselnde Feriengäste wurde daher von der Vorinstanz zu Recht als klares Indiz für die Simulation des Mietvertrages gewürdigt. Schliesslich hat die Vorinstanz aus der Tatsache, dass die Rechnungen des Stromanbieters auf den Namen des Beschwerdegegners lauteten und dieser eine Hausrats- und Haftpflichtversicherung abgeschlossen hatte, (zu Recht) nichts Entscheidendes abgeleitet. Vor allem aber wäre bei einem tatsächlich gewollten Mietvertrag unerklärlich, weshalb der Beschwerdeführer in den Jahren nach Vertragsschluss den Betrag von Fr. 8'000.-- (abzüglich der Nebenkosten) wieder an den Beschwerdegegner zurückbezahlt und damit letztlich die Wohnung - abgesehen von den Nebenkosten - unentgeltlich überlassen hätte. War kein Mietvertrag gewollt und ist eine unentgeltliche Überlassung der Wohnung ohne weiteres auszuschliessen, konnte die Vorinstanz willkürfrei annehmen, dass tatsächlich ein Kauf beabsichtigt war. Daran ändern die Einwände des Beschwerdeführers nichts, der Beschwerdegegner habe nach Ablauf von zehn Jahren keine zielführenden Schritte zur Beurkundung unternommen und der Mietvertrag habe eine Mietdauer von fünf und nicht von zehn Jahren
vorgesehen.
Dass willkürfrei von einem Kauf ausgegangen werden durfte, bedeutet aber noch nicht, dass die Vorinstanz auch ohne Weiteres den vom Beschwerdegegner behaupteten Kaufpreis von Fr. 220'000.-- als bewiesen erachten durfte. Diesbezüglich stellte die Vorinstanz unter Hinweis auf die Würdigung durch das Bezirksgericht, welches die Befragungen durchgeführt hatte, entscheidend auf die Parteiaussage des Beschwerdegegners und die Zeugenaussage seiner Ehefrau ab, welche lebendiger und inhaltsvoller gewesen seien als jene des Beschwerdeführers, der den Fragen mehrheitlich ausgewichen sei und undifferenzierte Antworten geliefert habe. Diese Würdigung vermag der Beschwerdeführer nicht als willkürlich auszuweisen, zumal sich das Bezirksgericht als einvernehmende Instanz einen persönlichen Eindruck verschaffen konnte. Hinzu kommt, dass sich die Schilderung des Beschwerdegegners und seiner Frau hinsichtlich der vorgeschobenen "Miete" mit den bewiesenen objektiven Indizien (vgl. vorstehend) deckte, was insgesamt für die Glaubwürdigkeit der Schilderungen spricht. Richtig ist, dass man sich üblicherweise die Zahlung eines Betrages von Fr. 220'000.-- quittieren lässt. Dem entsprechenden bereits im kantonalen Verfahren vorgebrachten Einwand hielt die
Vorinstanz aber entgegen, das vom Beschwerdegegner behauptete Vorgehen sei keineswegs so abwegig, wie es der Beschwerdeführer darstelle. Aus der kantonalen Gerichtspraxis seien mehrere vergleichbare Fälle zwecks Umgehung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland bekannt. Zutreffend ist allerdings, wie der Beschwerdeführer geltend macht, dass wenigstens ein Beleg über die Abhebung des Betrages von der Bank bzw. über den Umtausch von DM in Schweizer Franken bestehen müsste. Dazu äusserte sich die Vorinstanz nicht,

sondern zitierte nur in anderem Zusammenhang die Aussage des Beschwerdegegners "Wir mussten trotz der Erbschaft alles Geld zusammenkratzen ". Dies allein macht die Beweiswürdigung der Vorinstanz aber nicht willkürlich, zumal zu bedenken ist, dass die Zahlung vor über zwanzig Jahren erfolgt ist.

3.
Der Beschwerdeführer macht geltend, das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) sei anwendbar und gehe als lex specialis den Bestimmungen des Obligationenrechts vor. Zweifellos fällt der gewollte Verkauf unter das Bewilligungsgesetz, da der Beschwerdegegner seit 1992/93 im Ausland Wohnsitz hat (Art. 1 BewG). Solange die erforderliche Bewilligung nicht verweigert wurde (Art. 26 Abs. 2 lit. b BewG), der Bewilligungsentscheid also aussteht, ist das Verpflichtungsgeschäft gemäss Art. 26 Abs. 1 BewG unwirksam. Es bleibt in der Schwebe, vergleichbar einem aufschiebend bedingten Geschäft. Der Vollzug des Rechtsgeschäfts durch den Erwerber ohne oder vor Rechtskraft der Bewilligung führt zur Nichtigkeit des Verpflichtungsgeschäfts (Art. 26 Abs. 1 lit. a BewG). Mit Vollzug ist nach der Lehre nicht die Bezahlung des Kaufpreises gemeint, sondern der Grundbucheintrag (RUDOLF SCHWAGER, Zur Überfremdung des Bodens - Privatrechtliche Aspekte der Lex Friedrich, in: Baurechtstagung 1987, Bd. I, S. 59 ff., S. 73; URS MÜHLEBACH/HANSPETER GEISSMANN, Lex F., Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1986, N. 8 zu Art. 26 BewG; ADRIAN URWYLER,
Bewilligungsgesetz und Privatrecht, 1990, S. 144 und S. 147; offengelassen im Urteil 4C.210/1992 vom 23. Oktober 1992 E. 1b). Die Abgrenzung zwischen Unwirksamkeit und Nichtigkeit im Sinn des Bewilligungsgesetzes kann auch vorliegend offengelassen werden. Denn sowohl die Unwirksamkeit wie die Nichtigkeit lösen die Rechtsfolgen gemäss Art. 26 Abs. 4 BewG aus. Versprochene Leistungen - hier die Übertragung des Grundeigentums - dürfen nicht gefordert werden (lit. a) und bereits erbrachte (Haupt) leistungen - hier die Bezahlung des Kaufpreises - können zurückgefordert werden (lit. b).
Der Kaufvertrag andererseits ist mangels öffentlicher Beurkundung (Art. 216 Abs. 1 OR) ohnehin nichtig (BGE 116 II 700 E. 3b S. 702 mit Hinweis), wie die Vorinstanz richtig erkannte. Beide Parteien gehen davon aus, dass der Grund für das Verbleiben des Beschwerdegegners in der streitgegenständlichen Wohnung - nämlich deren künftigen Erwerb in Vollzug des vereinbarten Kaufvertrags - nicht mehr besteht. Entsprechend hat der Beschwerdeführer den "Mietvertrag" auf den 31. Dezember 2013 gekündigt und verlangt der Beschwerdegegner andererseits die Rückerstattung des von ihm geleisteten Kaufpreises. Ist der Beschwerdegegner nicht mehr berechtigt, die Wohnung zu besitzen, kann der Eigentümer gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB die Herausgabe des Eigentums verlangen. Zur Geltendmachung der Vindikation ist auch der Nutzniesser berechtigt (WOLFGANG WIEGAND, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl. 2015, N. 45 zu Art. 641 ZGB; BÉNÉDICT FOËX, in: Commentaire romand, Code civil II, 2016, N. 29 zu Art. 641 ZGB; beide mit weiteren Hinweisen). Der Beschwerdeführer ist somit als Nutzniesser der streitgegenständlichen Wohnung berechtigt, vom Beschwerdegegner zu verlangen, er solle die Wohnung freigeben und verlassen.
Die Vorinstanz ordnete daher zu Recht die Ausweisung des Beschwerdegegners an, ohne dass darauf eingegangen werden muss, ob die zwischenzeitliche Überlassung der Ferienwohnung als (unentgeltliche) Gebrauchsüberlassung gemäss Art. 305 ff. OR zu qualifizieren wäre, wie die Vorinstanz annahm und was der Beschwerdeführer bestreitet.

4.
Wird der Hauptstandpunkt des Beschwerdeführers, es habe ein Mietvertrag vorgelegen, verworfen, bleibt einzig streitig, ob die Vorinstanz zu Recht die Ausweisung an die Rückzahlung des Kaufpreises in der Höhe von Fr. 200'000.-- geknüpft hat.

4.1. Der Beschwerdeführer wendet als Erstes ein, der Rückforderungsanspruch des Beschwerdegegners über Fr. 200'000.-- scheitere schon daran, dass die Zahlung - wenn man im Sinn der Vorinstanz von einem tatsächlich gewollten Kaufvertrag ausgehe - nicht irrtümlich im Sinn von Art. 63 Abs. 1 OR erfolgt sei. Dem ist aber nicht so (vgl. auch RUDOLF SCHWAGER, Die privatrechtlichen Bestimmungen der Lex Friedrich - Grundzüge, Grundprobleme und Ungereimtheiten, ZBGR 68/1987 S. 137 ff., S. 144), ansonsten der ausdrückliche Rückforderungsanspruch gemäss Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG bei gewollten Umgehungsgeschäften keinen Sinn machen würde.

4.2. Weiter rügt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe die Verjährung des geltend gemachten Rückabwicklungsanspruchs von Fr. 200'000.-- zu Unrecht aufgrund der Art. 62 ff. OR geprüft und nicht nach der speziellen Bestimmung von Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG. Das trifft zu. Wie erwähnt, ist

das Bewilligungsgesetz anwendbar und tritt gemäss Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG die (absolute) Verjährung spätestens zehn Jahre nach Erbringung der Leistungein. Insofern enthält das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland eine vom allgemeinen Bereicherungsrecht abweichende Verjährungsregelung (vgl. auch RUDOLF SCHWAGER, a.a.O., S. 79; ADRIAN URWYLER, a.a.O., S. 176). Nachdem die Zahlung gemäss den Feststellungen der Vorinstanz im Winter 1992/93 erfolgte, wäre die Verjährung nach dieser Bestimmung somit im Winter 2002/03 eingetreten.
Der Beschwerdegegner wendet ein, die Berufung auf die absolute Verjährung sei rechtsmissbräuchlich, denn die in Aussicht gestellte Eintragung im Grundbuch als Eigentümer sei ihm treuwidrig verwehrt worden.
Die Verjährungseinrede stellt dann einen Rechtsmissbrauch im Sinn von Art. 2 Abs. 2 ZGB dar, wenn sie gegen erwecktes Vertrauen verstösst, der Schuldner insbesondere ein Verhalten gezeigt hat, das den Gläubiger bewogen hat, rechtliche Schritte während der Verjährungsfrist zu unterlassen, und das seine Säumnis auch bei objektiver Betrachtungsweise als verständlich erscheinen lässt. Das blosse Verstreichenlassen der Verjährungsfrist allein genügt jedoch nicht. Um Rechtsmissbrauch zu bejahen, muss das Verhalten des Schuldners jedoch kausal gewesen sein für die Verspätung des Gläubigers (BGE 143 III 348 E. 5.5.1 S. 359 f. mit Hinweisen).
Vorliegend war es nach den willkürfreien Feststellungen der Vorinstanz geradezu Zweck des vereinbarten Geschäfts, mindestens zehn Jahre zuzuwarten bis zur öffentlichen Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch, dies im Hinblick auf Art. 5 lit. b Ziff. 2 des (kantonalen) Gesetzes betreffend die Anwendung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 31. Januar 1991 (GABewG, SGS/VS 211.41). Diese Bestimmung regelt die Zuteilung der Kontingentseinheiten betreffend bestehende Wohnungen und ermöglicht eine Bewilligung für Personen, die ihr Recht auf die Wohnung seit mehr als zehn Jahren innehaben (im Ausnahmefall mehr als fünf Jahre). Soweit sich der Beschwerdeführer auf diese (ersten) zehn Jahre seit Zahlung des Kaufpreises beruft, erscheint sein Einwand deshalb in der Tat rechtsmissbräuchlich. Nach Ablauf dieser zehn Jahre bestand aber kein Anlass, weiter mit der Erfüllung des vereinbarten Kaufs, d.h. dem Gesuch um Erteilung einer Bewilligung und anschliessendem Grundbucheintrag, zuzuwarten. Nach den Feststellungen der Vorinstanz erfolgte die Zahlung im Winter 1992/1993, ohne genauere Präzisierung. Berücksichtigt man die ersten zehn Jahre nicht, lief die zehnjährige absolute Frist gemäss Art. 26
Abs. 4 lit. b BewG somit spätestens im Winter 2012/2013 ab. Die erste verjährungsunterbrechende Handlung war nach den Feststellungen der Vorinstanz das Schlichtungsgesuch vom 6. November 2013. Damit ist der Anspruch absolut verjährt, es sei denn, dem Beschwerdeführer könnte auch für die zweiten zehn Jahre ein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorgeworfen werden. Der Beschwerdegegner macht diesbezüglich in seiner Beschwerdeantwort keine konkreten vertrauensbildenden Verhaltensweisen des Beschwerdeführers geltend. Im Gegenteil ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid, der Beschwerdeführer habe dem Beschwerdegegner im Mai 2011 vorgeschlagen, die Wohnung gegen einen höheren Preis von Fr. 300'000.-- zu überschreiben. Spätestens in diesem Zeitpunkt - und damit noch während der laufenden absoluten Verjährungsfrist - musste dem Beschwerdegegner klar sein, dass der Beschwerdeführer die öffentliche Beurkundung des Kaufs zu den ursprünglich vereinbarten Bedingungen verweigert.
Der Rückforderungsanspruch ist deshalb absolut verjährt. Auf die von der Vorinstanz diskutierte Frage des Beginns der relativen Verjährungsfrist muss nicht eingegangen werden.

4.3. Die Vorinstanz legte dar, selbst wenn der Anspruch verjährt wäre, könnte die Rückübertragung der Wohnung im synallagmatischen Verhältnis nur gegen Rückzahlung des verlangten Betrages von Fr. 200'000.-- erfolgen, weil der Beschwerdegegner gemäss Art. 67 Abs. 2 OR die "Erfüllung" (Rückgabe der Wohnung) auch dann verweigern könne, wenn der Bereicherungsanspruch bereits verjährt sei. Sie beruft sich hierfür auf BGE 111 II 195 E. 4. Die "empfangenen Leistungen" seien grundsätzlich Zug um Zug in analoger Anwendung von Art. 82 OR zurückzuerstatten. Etwas anderes wäre stossend.

4.3.1. Dieser Begründung hält der Beschwerdeführer entgegen, die Vorinstanz verletze damit die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) - wonach die Parteien die relevanten Tatsachen vortragen müssen - und die Dispositionsmaxime (Art. 58 Abs. 1 ZPO) - gemäss welcher das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen darf, als diese verlangt. Nachdem das Bezirksgericht auf das Klagebegehren des Beschwerdegegners auf Rückzahlung des streitgegenständlichen Kaufpreises nicht eingetreten sei, habe die Vorinstanz den Anspruch im Rahmen einer Einrede gemäss Art. 82 OR berücksichtigt, ohne dass eine solche Einrede vom Beschwerdegegner erhoben worden sei. Dieser habe nämlich in der Klageantwort vom 17. Juni 2014 einzig ausgeführt, die Parteien hätten einen Kaufvertrag abgeschlossen, woraufhin er einen Kaufpreis

von Fr. 220'000.-- bezahlt habe. Mithin habe der Beschwerdegegner nicht verlangt, der Kaufpreis sei ihm zurückzuerstatten. Damit habe er keine rechtsgültige Einrede erhoben. Auch im schriftlichen Schlussvortrag vom 9. November 2015 habe er einzig Begehren auf Nichtigerklärung der Kündigung und auf Abweisung der Forderungsklage und des Ausweisungsbegehrens gestellt, wobei er sich weitere Forderungen vorbehalten habe.

4.3.2. Mit der Verjährung erlischt die Forderung nicht, sondern wird zur Naturalobligation, die gegen den Willen des Schuldners nicht mehr durch Klage erzwingbar ist (BGE 99 II 189 E. 2b S. 189 f. mit Hinweisen). Unbestritten ist sodann, dass der Verknüpfung der gegenseitigen Leistungen beim zweiseitigen Rechtsgeschäft auch im Falle der Rückabwicklung zufolge Unverbindlichkeit Rechnung zu tragen ist; mit andern Worten gilt die Rückerstattung der empfangenen Leistungen "Zug um Zug" im Sinne von Art. 82 OR (BGE 111 II 195 E. 3 S. 197; 83 II 18 E. 7 S. 25; je mit Hinweis). Indessen hat das Bundesgericht in BGE 111 II 195 entgegen der Vorinstanz nicht entschieden, eine Partei könne gegenüber einem Herausgabebegehren verjährte Bereichungsansprüche einredeweise geltend machen. Vielmehr liess es diese Frage offen und wies die Sache unter anderem zur Prüfung dieser Frage an die Vorinstanz zurück (BGE 111 II 195 E. 4d S. 200). Auch hier muss nicht weiter darauf eingegangen werden.

4.3.3. Voraussetzung für eine Verpflichtung zur Leistung Zug um Zug wäre nämlich jedenfalls, dass der Bereicherungsgläubiger - hier also der Beschwerdegegner - rechtzeitig eine entsprechende Einrede gegenüber dem Herausgabeanspruch der Gegenpartei erhoben hat. Gleich Tatsachen dürfen Einreden nicht von Amtes wegen berücksichtigt werden, denn eine Einrede ist ein subjektives Recht des Schuldners, welches er zu seiner Verteidigung verwenden kann (MAX GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 1979, S. 160 bei Anm. 3; JEAN-MARC SCHALLER, Darf ein Schuldner die Leistung verweigern?, Jusletter vom 21. März 2011, S. 8, Rz. 30). Die Vorinstanz hat keine Feststellungen zum entsprechenden Prozesssachverhalt getroffen und der Beschwerdegegner macht nicht geltend, die Vorinstanz hätte den Prozesssachverhalt unvollständig festgestellt (vgl. E. 1.1 hiervor). Er bestreitet auch die Ausführungen des Beschwerdeführers, er habe im vom Beschwerdeführer eingeleiteten Klageverfahren (Verfahren Z1 14 37) keine Einrede erhoben, nicht. Die Vorinstanz begründet ihren Standpunkt nicht weiter. Möglicherweise geht sie davon aus, das vom Beschwerdegegner in seiner eigenen Klage (Verfahren Z1 14 15) gestellte eventuelle Klagebegehren auf Rückzahlung des
Kaufpreises in Höhe von Fr. 200'000.-- (Rechtsbegehren Ziff. 2), auf welches das Bezirksgericht nicht eintrat, sei sinngemäss als Einrede gegen den vom Beschwerdeführer eingeklagten Herausgabeanspruch zu berücksichtigen. Dem wäre aber nicht zu folgen. Denn auch wenn Verfahren vereinigt werden, bleibt die materielle Eigenständigkeit der Klagen gewahrt. Jede Klage ist mit andern Worten materiell gesondert zu beurteilen (NINA J. FREI, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. I, 2012, N. 23 zu Art. 125 ZPO; ADRIAN STAEHELIN, in: Thomas Sutter-Somm und andere [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl. 2016, N. 5 zu Art. 125 ZPO; FRANCESCO TREZZINI, in: Francesco Trezzini und andere [Hrsg.], Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero [CPC], Bd. I, 2. Aufl. 2017, N. 25 zu Art. 125 ZPO).
Die Vorinstanz hat die verjährte Forderung daher zu Unrecht berücksichtigt und die Verpflichtung zur Rückgabe der Wohnung von der Rückzahlung des Betrags von Fr. 200'000.-- abhängig gemacht. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Beschwerdegegner die Wohnung als Quasi-Eigentümer während über 20 Jahren selbst genutzt und weitervermietet hat, ist das Ergebnis, dass er den Betrag von Fr. 200'000.-- nicht zurückerhält, (entgegen der Vorinstanz) auch nicht stossend. Würde der Beschwerdegegner den besagten Betrag zurückbekommen, wäre ohnehin eine Entschädigung für die Benutzung der Wohnung zu prüfen, denn der Beschwerdegegner konnte nicht davon ausgehen, dass er die Wohnung (abgesehen von der Bezahlung der Nebenkosten) gratis benutzen durfte.

5.
Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten vollständig dem Beschwerdegegner aufzuerlegen und ihn zu verpflichten, dem Beschwerdeführer eine volle Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, das angefochtene Urteil wird aufgehoben und Ziffer 2 wie folgt neu gefasst:

"B._____ wird angewiesen, die Wohnung Nr. 76, Haus X._____ (ausmachend 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 76 süd und Keller Nr. 35) innert einer Frist von 30 Tagen zu räumen und mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben, unter Androhung der Folgen des Art. 343 ZPO im Unterlassungsfall."
Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden dem Beschwerdegegner auferlegt.

3.
Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'000.-- zu entschädigen.

4.
Die Sache wird zur Neuverlegung der Kosten des kantonalen Verfahrens an das Kantonsgericht des Kantons Wallis zurückgewiesen.

5.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht des Kantons Wallis, I. Zivilrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 24. September 2018

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Gross