

## I. Zivilabteilung

Z1 2024 27

Oberrichter P. Huber, Abteilungspräsident  
Oberrichter A. Staub  
Oberrichterin F. Wiget  
Gerichtsschreiber I. Cathry

**Urteil vom 9. Juli 2025** *[rechtskräftig]*

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_,  
**Kläger und Berufungsbeklagter,**

gegen

**C.** \_\_\_\_\_ **AG,**  
vertreten durch Rechtsanwalt D. \_\_\_\_\_,  
**Beklagte und Berufungsklägerin,**

betreffend

Forderung  
(Berufung gegen das Urteil des Kantonsgerichts Zug, Einzelrichterin, vom 19. August 2024)

## Rechtsbegehren

### Beklagte und Berufungsklägerin

1. Der Entscheid vom 19. August 2024 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Die Klage des Berufungsbeklagten vom 3. April 2024 [recte: 2023] sei vollumfänglich abzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Berufungsbeklagten.

### Kläger und Berufungsbeklagter

1. Die Berufung der Beklagten vom 18. September 2024 sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

### Sachverhalt

1. Die C. \_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Beklagte) hat ihren Sitz in E. \_\_\_\_\_ (ZG). Sie bezweckt \_\_\_\_\_ (Zweck einer Immobiliengesellschaft) (act. 1/3).
2. Mit Vollmacht vom 6. Oktober 2020 bevollmächtigte die Beklagte F. \_\_\_\_\_ als Makler zur Vornahme sämtlicher Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten Nr. \_\_\_\_\_ bis Nr. \_\_\_\_\_ der Parzelle Nr. \_\_\_\_\_ sowie der Stockwerkeigentumseinheiten Nr. \_\_\_\_\_ bis Nr. \_\_\_\_\_ der Parzelle Nr. \_\_\_\_\_ in G. \_\_\_\_\_ (TI) (sog. Projekt "H. \_\_\_\_\_ 1 und 2"; act. 1/7).
3. Am tt.mm.2021 übernahm F. \_\_\_\_\_ gemäss Handelsregistereintrag sämtliche Stammanteile der I. \_\_\_\_\_ GmbH, die \_\_\_\_\_ (Zweck einer Handelsgesellschaft). F. \_\_\_\_\_ fungiert bei der I. \_\_\_\_\_ GmbH seither als Geschäftsführer mit Einzelzeichnungsberechtigung (act. 1/9).
4. A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Kläger) interessierte sich für eine Wohnung im Projekt H. \_\_\_\_\_ 1 und 2. Gemäss Vereinbarung vom 18. Juli 2021 schloss der Kläger (als "Käufer") mit der Beklagten (als "Verkäufer") einen "Reservationsvertrag" betreffend die 2,5-Zimmerwohnung in H. \_\_\_\_\_ 1 in G. \_\_\_\_\_ (TI) (Stockwerkeigentumseinheit Nr. \_\_\_\_\_; Parz. Nr. \_\_\_\_\_; Quote 76/1000; 70 Quadratmeter) ab. Mit diesem Vertrag, in welchem der Kaufpreis auf CHF 650'000.00 (inkl. Parkplatz) beziffert wurde, verpflichtete sich der Kläger, der Beklagten eine Anzahlung von CHF 65'000.00 zu leisten, zahlbar auf das "Treuhandkonto" der I. \_\_\_\_\_ GmbH. Der Restbetrag von CHF 585'000.00 sollte auf ein Konto des J. \_\_\_\_\_ (Notar) in K. \_\_\_\_\_ (TI) bezahlt werden. Im Weiteren wurde vereinbart, dass die Anzahlung vollumfänglich, jedoch zinslos dem Kaufpreis angerechnet und bei einem Rücktritt des Käufers vom Reservationsvertrag ohne Aufwandentschädigung zurückerstattet wird. Der von F. \_\_\_\_\_ erstellte Reservationsvertrag wurde vom Kläger und – in Vertretung der Beklagten – von der "I. \_\_\_\_\_ GmbH – F. \_\_\_\_\_" unterzeichnet (act. 1/4).

Den Reservationsbetrag von CHF 65'000.00 hatte der Kläger bereits am 16. Juli 2021 auf das "Treuhandkonto" der I. \_\_\_\_\_ GmbH überwiesen. Von dort wurde dieser Betrag aber weder auf ein Sperrkonto noch an die Beklagte weitergeleitet, sondern von der I. \_\_\_\_\_ GmbH bzw. F. \_\_\_\_\_ für eigene Zwecke verwendet.

5. Gemäss Vereinbarung vom 8. September 2021 schlossen der Kläger (als "Käufer") und die Beklagte (als "Verkäufer") einen zweiten Reservationsvertrag betreffend die 2,5-Zimmerwohnung in H. \_\_\_\_\_ 1 in G. \_\_\_\_\_ (TI) ab. Darin verpflichtete sich der Kläger, der Beklagten neu eine Anzahlung von insgesamt CHF 95'000.00 auf das "Treuhandkonto" der I. \_\_\_\_\_ GmbH zu überweisen. Ausserdem wurde festgehalten, dass die Stockwerkeigentumseinheit Nr. \_\_\_\_\_ als "zweite Residenz" [Zweitwohnung] verkauft werde. Auch dieser zweite Reservationsvertrag wurde von F. \_\_\_\_\_ aufgesetzt sowie vom Kläger und in Vertretung der Beklagten von der "I. \_\_\_\_\_ GmbH – F. \_\_\_\_\_" unterzeichnet (act. 1/5).

Am 9. September 2021 überwies der Kläger den ausstehenden Betrag von CHF 30'000.00 auf das "Treuhandkonto" der I. \_\_\_\_\_ GmbH (act. 1/14). Auch dieser Betrag wurde weder auf ein Sperrkonto noch an die Beklagte weitergeleitet, sondern von der I. \_\_\_\_\_ GmbH bzw. F. \_\_\_\_\_ für eigene Zwecke verwendet.

6. Am 9. September 2021 widerrief die Beklagte sämtliche an F. \_\_\_\_\_ und/oder die I. \_\_\_\_\_ GmbH erteilten Vollmachten inklusive der Vollmacht vom 6. Oktober 2020 zur Vornahme sämtlicher Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten Nr. \_\_\_\_\_ bis Nr. \_\_\_\_\_ der Parzelle Nr. \_\_\_\_\_ sowie der Stockwerkeigentumseinheiten Nr. \_\_\_\_\_ bis Nr. \_\_\_\_\_ der Parzelle Nr. \_\_\_\_\_ in G. \_\_\_\_\_ (TI). Der Widerruf ging F. \_\_\_\_\_ am 24. September 2021 zu (act. 9/4).
7. Der Kaufvertrag über die Stockwerkeigentumseinheit Nr. \_\_\_\_\_ in H. \_\_\_\_\_ 1 in G. \_\_\_\_\_ (TI) kam zwischen den Parteien in der Folge nicht zustande, weil eine Benutzung als Zweitwohnung nicht möglich war. Der Kläger erhielt die von ihm auf das "Treuhandkonto" der I. \_\_\_\_\_ GmbH geleistete Anzahlung von insgesamt CHF 95'000.00 nie zurück.
- 8.1 Nach erfolglos verlaufenem Schlichtungsverfahren reichte der Kläger am 3. April 2023 bei der Einzelrichterin am Kantonsgericht Zug Klage ein und beantragte, die Beklagte sei zu verpflichten, ihm – unter dem Vorbehalt des Nachklagerechts – CHF 29'990.00 nebst Zins zu 5 % seit 20. November 2021, eventualiter seit 25. Mai 2022, zu bezahlen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten (act. 1). In der Klageantwort vom 15. Juni 2023 beantragte die Beklagte, die Klage sei kostenfällig abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (act. 9).
- 8.2 In der Replik vom 15. September 2023 (act. 15), der Duplik vom 6. November 2023 (act. 21) sowie an der Hauptverhandlung vom 26. Juni 2024 (act. 29.2 und 30) hielten die Parteien je an ihren Rechtsbegehren fest.
- 8.3 Mit Entscheid vom 19. August 2024 hiess die Einzelrichterin am Kantonsgericht Zug die Klage gut und verpflichtete die Beklagte, dem Kläger CHF 29'990.00 zuzüglich 5 % Zins seit 20. November 2021 zu bezahlen. Die Gerichtskosten von CHF 3'600.00 auferlegte sie der Beklagten und verpflichtete diese, dem Kläger die Kosten des Schlichtungsverfahrens

im Umfang von CHF 700.00 zu ersetzen sowie eine Parteientschädigung von CHF 7'723.35 zu bezahlen (act. 33; Verfahren EV 2023 60).

9. Gegen diesen Entscheid erhob die Beklagte mit Eingabe vom 18. September 2024 beim Obergericht des Kantons Zug Berufung mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren (act. 36). In der Berufungsantwort vom 6. November 2024 schloss der Kläger auf kostenfällige Abweisung der Berufung (act. 40).

Ein zweiter Schriftenwechsel und eine Berufungsverhandlung wurden nicht durchgeführt.

## **Erwägungen**

1. Die zutreffenden Ausführungen des Kantonsgerichts zur örtlichen und sachlichen Zuständigkeit sind zu Recht unbestritten geblieben, weshalb ohne Weiteres darauf verwiesen werden kann (act. 33 E. 1; zur Zulässigkeit eines solchen Verweises vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_229/2024 vom 25. Juli 2024 E. 4.2).
2. Die Vorinstanz befasste sich im angefochtenen Entscheid (act. 33) vorab mit den allgemeinen Voraussetzungen einer Haftung aus culpa in contrahendo und der Haftung für Hilfspersonen. Dazu hielt sie zusammengefasst Folgendes fest:
  - 2.1 Verstosse ein Verhandlungspartner gegen die Pflicht, sich nach Treu und Glauben zu verhalten, hafte er dem anderen bei gegebenen Voraussetzungen für den dadurch entstehenden Schaden. Die Haftung aus culpa in contrahendo beruhe auf der Überlegung, dass sich potenzielle Vertragspartner während der Vertragsverhandlungen nach Treu und Glauben zu verhalten hätten und einander Schutz und Aufklärung schuldeten. Die Haftung aus culpa in contrahendo greife nicht nur, wenn die Vertragsverhandlungen in einen Vertragsschluss mündeten, der sich in der Folge – z.B. wegen Form-, Willens- oder Inhaltsmängeln – als ungültig erweise, sondern auch, wenn die Verhandlungen scheiterten und es gar nie zu einem Vertragsschluss komme (E. 4.1).
  - 2.2 Die Anwendung der Regeln über die culpa in contrahendo setze voraus, dass zwischen Schädiger und Geschädigtem Vertragsverhandlungen geführt würden, der Schädiger durch sein Verhalten beim Geschädigten ein schutzwürdiges Vertrauen hervorrufe, der Schädiger eine vorvertragliche Pflicht verletze, der Verhandlungspartner dadurch einen Schaden erleide, dieser kausal sei und den Schädiger ein Verschulden treffe, wobei dieses vermutet werde. Aus dem besonderen Vertrauensverhältnis im Rahmen von Vertragsverhandlungen ergebe sich eine Aufklärungspflicht betreffend die Umstände, die den Entscheid der Gegenpartei über den Vertragsschluss als solchen oder dessen Bedingungen beeinflussen könnten. Eine Aufklärungspflicht bestehe nur über wesentliche Punkte, welche die Gegenpartei nicht kenne und nicht zu kennen verpflichtet sei und welche für den Vertragsabschluss von ausschlaggebender Bedeutung seien. Allfällige erkennbare Abschlusshindernisse seien der Gegenseite offenzulegen. Pflichtwidrig handle nicht nur, wer die Unwahrheit sage, sondern auch, wer nicht aufkläre, wo er aufklären müsste (E. 4.2).

- 2.3 Bei der culpa in contrahendo beurteile sich die Haftung für Hilfspersonen nach Art. 101 Abs. 1 OR (E. 4.3).
- 2.3.1 Wer die Erfüllung einer Schuldpflicht oder die Ausübung eines Rechts aus einem Schuldverhältnis, wenn auch befugterweise, durch eine Hilfsperson, wie Hausgenossen oder Arbeitnehmer vornehmen lasse, habe dem andern den Schaden zu ersetzen, den die Hilfsperson in Ausübung ihrer Verrichtung verursache (Art. 101 OR). Begründet werde diese strenge Haftung damit, dass diejenige Person, die von den Vorteilen des Bezugs einer Hilfsperson profitieren wolle, auch die damit verbundenen Nachteile bzw. Risiken tragen solle. Zudem rechtfertige sich die strenge Hilfspersonenhaftung auch dadurch, dass der Gläubiger in der Regel keinen Einfluss auf den Zuzug und die Auswahl der Hilfsperson habe (E. 4.4).
- 2.3.2 Nicht jede Schädigung, welche die Hilfsperson dem Gläubiger verursache, erfülle den Tatbestand von Art. 101 OR. Vorausgesetzt werde, dass die Hilfsperson den Gläubiger in Ausübung ihrer Verrichtungen adäquat kausal schädige. Die Schädigung müsse mithin in einem Zusammenhang mit der Pflichterfüllung oder Rechtsausübung stehen, für welche die Hilfsperson beigezogen werde. Ein funktioneller Zusammenhang liege vor, wenn die schädigende Handlung der Hilfsperson zugleich eine Nichterfüllung oder Schlechterfüllung der Schuldpflicht des Geschäftsherrn aus seinem Vertrag mit dem Geschädigten darstelle. Massgeblich sei also, dass der Geschäftsherr für das Verhalten der Hilfsperson – würde er es selbst an den Tag legen – vertraglich oder allenfalls aus culpa in contrahendo und nicht ausschliesslich deliktisch haften würde. Gleichgültig sei, ob die Hilfsperson ihre Kompetenzen überschreite, weisungswidrig handle oder den Gläubiger absichtlich schädige. In den Fällen, in denen sich die vertragliche und die deliktische Haftung überschneiden würden, sei darauf abzustellen, ob für den Gläubiger die (Vertrags-)Verletzung durch die Hilfsperson voraussehbar gewesen sei. Mit dieser Abgrenzung der Risikosphären werde die Haftung für eigentliche Exzesshandlungen der Hilfsperson von der Haftung nach Art. 101 OR ausgenommen (E. 4.6).
- 2.3.3 Nach Art. 101 OR werde die Haftung des Geschäftsherrn begründet, wenn die Handlung der Hilfsperson dem Schuldner vorzuwerfen wäre, hätte er sie selbst vorgenommen (Prinzip der hypothetischen Vorwerfbarkeit bzw. des hypothetischen Verschuldens). Massgebend sei nicht das Verhalten der Hilfsperson, sondern die Antwort auf die hypothetische Frage, ob der Schuldner verantwortlich wäre, wenn er sich wie die Hilfsperson verhalten hätte. Auch sei der Schuldner nicht zu hören, wenn er geltend mache, ihn selbst treffe kein Verschulden (etwa im Sinne eines Auswahl-, Instruktions- und Überwachungsverschuldens). Der Gläubiger solle nicht bessergestellt werden, als wenn der Schuldner persönlich erfüllt hätte. Der Schuldner hafte dann nicht, wenn der Schaden entstanden sei, obwohl die Hilfsperson die Sorgfalt angewendet habe, die der Gläubiger aufgrund des Vertrags vom Schuldner selbst habe erwarten dürfen. Das gelte allerdings dann nicht, wenn die Parteien ausdrücklich oder stillschweigend davon ausgingen, dass eine Hilfsperson beigezogen werde, die fachkundiger sei als der Schuldner. In diesen Fällen habe der Schuldner für diejenige Sorgfalt einzustehen, die von der fachkundigen Hilfsperson zu erwarten sei (E. 4.7).
3. Die Gutheissung der Klage begründete die Vorinstanz sodann wie folgt (act. 33):

- 3.1 Die culpa in contrahendo sei zur Haftung aus Vertrag subsidiär. Ein Anspruch des Klägers aus Vertrag entfalle vorliegend, da die von ihm unterzeichneten Reservationsverträge vom 18. Juli und 8. September 2021 mangels öffentlicher Beurkundung nichtig seien. Ein Vorgehen des Klägers gestützt auf die culpa in contrahendo sei somit grundsätzlich möglich (E. 5.1).
- 3.2 F. \_\_\_\_\_ gelte vorliegend als Hilfsperson [der Beklagten] im Sinne von Art. 101 OR, zumal ein sachlicher bzw. innerer Zusammenhang zwischen der schädigenden Handlung – der Vereinnahmung der Reservationszahlung des Klägers – und den F. \_\_\_\_\_ übertragenen Verrichtungen im Rahmen des Maklervertrages bestehe. F. \_\_\_\_\_ sei von der Beklagten mit Vollmacht vom 6. Oktober 2020 als Makler im Zusammenhang mit dem Verkauf der Wohnungen in H. \_\_\_\_\_ 1 und 2 in G. \_\_\_\_\_ (TI) beauftragt worden. Seine Aufgabe habe insbesondere darin bestanden, mögliche Käufer betreffend das Projekt H. \_\_\_\_\_ 1 und 2 in G. \_\_\_\_\_ (TI) zu akquirieren, Vertragsverhandlungen zu führen und mit vorhandenen Interessenten einen Verkauf der Wohnungen in G. \_\_\_\_\_ (TI) herbeizuführen. Die Vollmacht sei umfassend gewesen und habe keine Einschränkungen beinhaltet. Im Rahmen dieser Kompetenzen habe F. \_\_\_\_\_ als Vertreter der Beklagten mit dem Kläger eine Wohnungsbesichtigung durchgeführt und die beiden Reservationsverträge vom 18. Juli und 8. September 2021 erstellt. Zu den Verkaufsverhandlungen mit dem Kläger hätten auch die Diskussionen um den Gebrauch der Wohnung in G. \_\_\_\_\_ (TI) ausschliesslich als Zweitwohnsitz, die Beschaffung der entsprechenden Bewilligung bei der Gemeinde und die Kommunikation mit dem Kläger im Allgemeinen gehört, die F. \_\_\_\_\_ stets über die E-Mail-Adresse "L. \_\_\_\_\_@gmail.com" geführt habe. F. \_\_\_\_\_ habe während der Vertragsverhandlungen beim Kläger den Eindruck erweckt, dass die Bewilligung eines Zweitwohnsitzes des Klägers reine Formsache sei und keine Probleme bereite. In der E-Mail vom 16. Juli 2021 habe er jedoch festgehalten, dass er die Bewilligung erst einholen könne, wenn die Reservationszahlung durch den Kläger erfolgt sei. Dies, obwohl F. \_\_\_\_\_ gemäss den Angaben der Treuhänderin der Beklagten gewusst habe, dass die Gemeinde keine Bewilligungen mehr für Zweitwohnungen erteile.

In den beiden Reservationsverträgen vom 18. Juli und 8. September 2021 habe F. \_\_\_\_\_ in Eigenregie das Treuhandkonto der I. \_\_\_\_\_ GmbH als Zahlstelle der Beklagten aufgenommen, in der Folge die vom Kläger geleistete Reservationszahlung für eigene Zwecke verwendet und den Kläger dadurch im Umfang der vom ihm geleisteten Reservationszahlungen von insgesamt CHF 95'000.00 geschädigt. Dies, obwohl der Reservationsvertrag vorgesehen habe, dass die Anzahlung von CHF 95'000.00 beim Abschluss eines Kaufvertrags an den Kaufpreis angerechnet oder beim Nichtzustandekommen eines Vertrags dem Kläger vollumfänglich zurückerstattet werde, sowie entgegen der vorvertraglichen Verpflichtung der Beklagten, die Vertragsverhandlungen nach Treu und Glauben zu führen. Nachdem der Kläger und die Beklagte Parteien der Vertragsverhandlungen sowie der Reservationsverträge vom 18. Juli und 8. September 2021 gewesen seien, wäre die Vereinnahmung der Reservationszahlung entgegen der vertraglichen Anrechnungs- bzw. Rückerstattungsklausel bzw. entgegen der vorvertraglichen Verpflichtung, sich als Verhandlungspartner nach Treu und Glauben zu verhalten, vorliegend auch der Beklagten anzulasten, wenn sie anstelle von F. \_\_\_\_\_ selbst gehandelt hätte. Dass im Reservationsvertrag das "Treuhandkonto" der I. \_\_\_\_\_ GmbH als Zahlstelle der Beklagten angegeben worden sei, stelle denn auch keine Exzesshandlung der Hilfsperson im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dar,

die für die Beklagte überhaupt nicht voraussehbar gewesen wäre. Im Zeitpunkt der Beauftragung durch die Beklagte habe der Betreibungsregisterauszug von F. \_\_\_\_\_ nämlich bereits Schulden im sechsstelligen Betrag ausgewiesen. Der funktionelle Zusammenhang werde vorliegend auch nicht dadurch beseitigt, dass F. \_\_\_\_\_ möglicherweise seine Kompetenzen überschritten, weisungswidrig gehandelt oder den Kläger absichtlich geschädigt habe. Vielmehr bezwecke die Hilfspersonenhaftung gerade den Schutz des Gläubigers bei mangelhafter Erfüllung. Lediglich der Vollständigkeit halber sei aber darauf hinzuweisen, dass die Beklagte ohnehin nicht darzulegen vermöge, ob und welche konkreten Anweisungen sie F. \_\_\_\_\_ erteilt haben wolle. Demnach sei davon auszugehen, dass F. \_\_\_\_\_ als beauftragter Makler der Beklagten in Ausübung seiner Verrichtungen – nämlich im Rahmen der Erfüllung des Auftrags – gehandelt habe (E. 5.2.1).

- 3.3 Eine weitere Voraussetzung der Hilfspersonenhaftung sei, dass die Handlungen von F. \_\_\_\_\_ der Beklagten auch dann vorzuwerfen wären, wenn sie selbst an dessen Stelle gehandelt hätte. Indem die Beklagte F. \_\_\_\_\_ als Makler und somit als Experten im Immobilienbereich beauftragt habe, habe sie für diejenige Sorgfalt einzustehen, die von der fachkundigen Hilfsperson zu erwarten sei. Die Beklagte mache lediglich geltend, F. \_\_\_\_\_ sorgfältig ausgewählt, instruiert und überwacht zu haben, womit sie ihren Sorgfaltspflichten vollumfänglich nachgekommen sei und sie kein Verschulden treffe. Damit dringe sie nicht durch. Vielmehr hätte die Beklagte darlegen müssen, dass F. \_\_\_\_\_ jene Sorgfalt angewendet habe, welche von einer fachkundigen Hilfsperson habe erwartet werden dürfen. Dies mache die Beklagte gerade nicht. Vielmehr gehe auch die Beklagte davon aus, dass F. \_\_\_\_\_ "gemauschelt" habe, wie sich einer E-Mail der Treuhänderin der Beklagten vom 20. November 2021 an den Kläger entnehmen lasse. Insgesamt vermöge die Beklagte nicht darzulegen, dass F. \_\_\_\_\_ jene Sorgfalt angewendet habe, welche von einer fachkundigen Hilfsperson erwartet werden dürfe, weshalb der Beklagten die Handlungen von F. \_\_\_\_\_ hypothetisch vorzuwerfen seien (E. 5.2.2).
- 3.4 Nicht strittig sei, dass zwischen den Parteien Vertragsverhandlungen betreffend den Kauf einer Eigentumswohnung im H. \_\_\_\_\_ 1 in G. \_\_\_\_\_ (TI) stattgefunden hätten. Der von der Beklagten beauftragte Makler F. \_\_\_\_\_ habe in diesem Zusammenhang mit dem Kläger die Wohnung besichtigt, Vertragsverhandlungen sowie die Diskussion über die Zweitwohnsitzthematik geführt und die beiden Reservationsverträge aufgesetzt. Damit sei erstellt, dass die Parteien Vertragsverhandlungen geführt hätten (E. 5.3.1).
- 3.5 F. \_\_\_\_\_ habe mit seinem Verhalten beim Kläger sodann ein schutzwürdiges Vertrauen hervorgerufen. Er habe gegenüber dem Kläger zwar keine Zusicherung bezüglich der Zweitwohnung abgegeben; mit seinem Verhalten habe er aber beim Kläger berechnete Hoffnungen aufkommen lassen, dass ein Zweitwohnsitz des Klägers in G. \_\_\_\_\_ (TI) bewilligungsfähig sei.

Gestützt auf die E-Mail von F. \_\_\_\_\_ an den Kläger vom 16. Juli 2021, welche die Einholung der Bestätigung bezüglich des Zweitwohnsitzes mehr als Formsache denn als Problem habe erscheinen lassen, habe der Kläger gleichentags die Anzahlung von CHF 65'000.00 bezahlt und zwei Tage später die von F. \_\_\_\_\_ erstellte Reservationsvereinbarung unterzeichnet. Dass die Bezahlung des Betrags von CHF 65'000.00 vor der effektiven Unterzeichnung des Reservationsvertrages per 18. Juli 2021 erfolgt sei, lasse sich mit dem Hinweis von

F. \_\_\_\_\_ in seiner E-Mail vom 16. Juli 2021 begründen, wonach dieser erst mit dem Bewilligungsverfahren weitermachen könne, wenn der Kläger die Reservationszahlung geleistet habe. Entgegen der Behauptung der Beklagten sei die Bezahlung der Kautions von CHF 65'000.00 somit im Zusammenhang mit der Reservationsvereinbarung erfolgt und habe durchaus eine vertragliche Grundlage gehabt. In einer weiteren E-Mail vom 30. Juli 2021 habe F. \_\_\_\_\_ sodann explizit zum Ausdruck gebracht, dass die Bewilligung des Zweitwohnsitzes des Klägers kein Problem darstelle und auch zeitlich kurz bevorstehe. Zudem könnten die Tatsachen, dass dem Kläger bereits die Schlüssel für die Wohnung in G. \_\_\_\_\_ (TI) ausgehändigt worden seien, er die Wohnung schon beschildert und möbliert habe und bereits eine Mängelliste erstellt worden sei, als Indizien dafür angesehen werden, dass die Bewilligung des Zweitwohnsitzes stets unproblematisch erschienen sei. Dass die vorzeitige Möblierung und Nutzung der Wohnung kein Einzelfall, sondern vielmehr Usus gewesen sei, zeige das Schreiben der Beklagten an eine andere Interessentin (M. \_\_\_\_\_) vom 15. November 2021. Auch in dieser Hinsicht könne dem Kläger somit keine Nachlässigkeit oder eine unsaubere Zusammenarbeit mit F. \_\_\_\_\_ vorgeworfen werden.

Im zweiten Reservationsvertrag vom 8. September 2021 werde sodann explizit erwähnt, dass die entsprechende Stockwerkeigentumseinheit Nr. \_\_\_\_\_ als Zweitwohnsitz verkauft werde. Die zweite Anzahlung über CHF 30'000.00 habe der Kläger am 9. September 2021 geleistet, wohl nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Klausel in der Reservationsvereinbarung, wonach die Kautions im Falle des Nichtzustandekommens des Vertrages vollständig zurückerstattet werde. Entgegen der Behauptung der Beklagten sei der Umstand, dass der Kläger die zusätzliche Kautions von CHF 30'000.00 per 9. September 2021 bezahlt habe, nicht derart abwegig, zumal die Beklagte gemäss der ersten Reservationsvereinbarung vom 18. Juli 2021 die betreffende Wohnung bereits seit dem 19. August 2021 weiteren Interessenten habe anbieten dürfen. Schliesslich habe auch die Treuhänderin der Beklagten in ihrer E-Mail vom 20. November 2021 bestätigt, dass F. \_\_\_\_\_ die Wohnung Nr. \_\_\_\_\_ in H. \_\_\_\_\_ 1 in G. \_\_\_\_\_ (TI) noch im September 2021 als Zweitwohnung angeboten habe, obwohl er bereits gewusst habe, dass das Kontingent für Zweitwohnungen erschöpft sei. F. \_\_\_\_\_ habe durch seine Äusserungen in seinen E-Mails und durch sein Verhalten beim Kläger, der Laie und kein Immobilienspezialist sei, ein schutzwürdiges Vertrauen in dem Sinne hervorgeufen, dass die Bewilligung für die Zweitwohnung erteilt werde und ein Kaufvertrag über die Stockwerkeigentumseinheit Nr. \_\_\_\_\_ zustande komme (E. 5.3.2).

- 3.6 Aus den Akten – insbesondere dem E-Mail-Verkehr zwischen F. \_\_\_\_\_ und dem Kläger sowie der zweiten Reservationsvereinbarung vom 8. September 2021 – ergebe sich, dass F. \_\_\_\_\_ gewusst habe, dass die Zweitwohnungsthematik für den Kläger entscheidend gewesen sei und der Kauf der Wohnung unter dem Vorbehalt der Erteilung der Bewilligung durch die Gemeinde gestanden habe. F. \_\_\_\_\_ sei der Makler gewesen und habe in dieser Funktion als Experte mit den zuständigen Behörden und Fachpersonen bezüglich der Bewilligung des Zweitwohnsitzes kommuniziert. Der Kläger besitze zwar bereits ein Eigenheim, was jedoch nicht dazu führe, dass er als Experte im Immobilienbereich zu qualifizieren sei. Vielmehr habe er als Laie zu gelten. Aufgrund der positiven Rückmeldungen von F. \_\_\_\_\_ in seinen E-Mails vom 16. und 30. Juli 2021, der Klausel in der zweiten Reservationsvereinbarung vom 8. September 2021, gemäss welcher die Stockwerkeigentumseinheit Nr. \_\_\_\_\_ als Zweitwohnung verkauft werde, sowie der weiteren Umstände (Schlüsselübergabe, Beschilderung, Möblierung und Ausstellung einer Mängelliste) sei sodann davon

auszugehen, dass der Kläger keine eigenen Recherchen und Erkundigungen über ein Kontingent für die Bewilligung des Zweitwohnsitzes habe vornehmen müssen, sondern auf die Aussagen des Maklers F. \_\_\_\_\_ habe vertrauen dürfen. Es wäre an F. \_\_\_\_\_ gewesen, den Kläger wahrheitsgemäss darüber aufzuklären, dass es ein Kontingent gebe und dieses überschritten sei. Folglich habe F. \_\_\_\_\_ eine vorvertragliche Aufklärungspflicht – im Sinne einer vertrauensbasierten Schuldpflicht, dass wahrheitsgemäss kommuniziert werde – verletzt (E. 5.3.3).

- 3.7 Die Höhe des Schadens entspreche der nicht zurückerstatteten Anzahlung des Klägers im Gesamtbetrag von CHF 95'000.00, wobei der Kläger mit der vorliegenden Klage lediglich einen Teilbetrag von CHF 29'990.00 einklage (E. 5.3.4).
- 3.8 Im Weiteren sei anzunehmen, dass der Kläger die Kautionszahlung nicht bezahlt hätte, wenn er gewusst hätte, dass das Zweitwohnungskontingent bereits erschöpft sei und keine Bewilligung erhältlich gemacht werden könne, womit auch der Kausalzusammenhang zwischen dem Schaden und der Verletzung der vorvertraglichen Pflicht gegeben sei.

Unstrittig sei in den beiden Reservationsverträgen vom 18. Juli und 8. September 2021 die I. \_\_\_\_\_ GmbH als Zahlstelle für die Anzahlung bezeichnet. Dem Argument der Beklagten, wonach der Kläger im Zusammenhang mit der Bezahlung der CHF 95'000.00 auf das Treuhandkonto der I. \_\_\_\_\_ GmbH elementarste Vorsichtsmassnahmen missachtet habe, könne nicht gefolgt werden, zumal der Makler F. \_\_\_\_\_ am tt.mm.2021 – und somit rund ein halbes Jahr nach der Erteilung der Vollmacht der Beklagten an F. \_\_\_\_\_ – die Stammanteile der I. \_\_\_\_\_ GmbH übernommen habe. Die von der Beklagten ins Recht gelegten Reservationsverträge mit anderen Interessenten wiesen zwar eine andere Zahlstelle auf, würden sich aber sonst nicht grundlegend von denjenigen zwischen dem Kläger und der Beklagten unterscheiden und seien ebenfalls nicht öffentlich beurkundet. Auch in weiteren Reservationsvereinbarungen mit anderen Interessenten sei die I. \_\_\_\_\_ GmbH als Vertretlerin der Beklagten aufgeführt. Die Beklagte bringe denn auch keine konkreten Anhaltspunkte vor, die auf ein betrügerisches Zusammenwirken des Klägers mit F. \_\_\_\_\_ schliessen liessen. Die Beklagte mache lediglich unter Hinweis auf den Entwurf eines Maklervertrages zwischen der Beklagten und der I. \_\_\_\_\_ GmbH geltend, der Kläger habe von Anfang an gewusst, dass der Kaufpreis für die von ihm begehrte Wohnung bei CHF 850'000.00 gelegen und er mit F. \_\_\_\_\_ einen unlauteren Deal gemacht habe, um den Kaufpreis zu senken. Diese Argumentation überzeuge nicht. Wie die Beklagte selbst ausführe, sei der von ihr angerufene Vertrag nie zustande gekommen; zudem sei ein Maklervertrag ausschliesslich zwischen der Beklagten und F. \_\_\_\_\_ abgeschlossen worden. Insofern könne er auch nicht zum Nachweis von allfälligen Preisvorgaben herangezogen werden, die dem Kläger im Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen auch noch bekannt gewesen sein sollten. Entgegen den Ausführungen der Beklagten könne gestützt darauf nicht davon ausgegangen werden, dass der Kläger mit seinem eigenen Verhalten den Kausalzusammenhang unterbrochen habe (E. 5.3.5).

- 3.9 Das Verschulden der Beklagten werde vermutet. Die Beklagte lege nicht dar, weshalb F. \_\_\_\_\_ – handelnd als ihre Hilfsperson – bzw. sie selbst kein Verschulden treffe (E. 5.3.6).

- 3.10 Die Beklagte habe demnach dem Kläger gegenüber aus culpa in contrahendo in Verbindung mit Art. 101 OR für den eingeklagten Schaden von CHF 29'990.00 aus der geleisteten Anzahlung einzustehen (E. 5.3.7). Auf diesem Betrag sei ab dem 20. November 2021 ein Verzugszins von 5 % geschuldet (E. 6.3).
4. Bevor auf die von der Beklagten in der Berufung erhobenen Rügen eingegangen wird, ist in prozessualer Hinsicht Folgendes festzuhalten:
- 4.1 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Das Berufungsverfahren ist als eigenständiges Verfahren ausgestaltet. Es dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen. Entsprechend ist die Berufung nach Art. 311 Abs. 1 ZPO begründet einzureichen. Dabei muss die Berufungsklägerin aufzeigen, inwiefern und weshalb sie den angefochtenen Entscheid in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht als fehlerhaft erachtet bzw. weshalb (zulässige) Noven oder neue Beweismittel einen anderen Schluss aufdrängen. Um diesen Anforderungen nachzukommen, genügt es nicht, wenn die Berufungsklägerin lediglich auf ihre Vorbringen vor erster Instanz verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Vielmehr muss sie im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die sie beanstandet, sich mit ihnen argumentativ auseinandersetzen und die Aktenstücke nennen, auf denen ihre Kritik beruht. Die Begründung muss hinreichend explizit sein, sodass sie vom Berufungsgericht einfach nachvollzogen werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_255/2021 vom 22. März 2022 E. 3.1.6; BGE 142 III 413 E. 2.2.2 und 138 III 374 E. 4.3.1 [= Pra 2013 Nr. 4]).
- 4.2 Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Lässt die Berufung insgesamt oder hinsichtlich eines bestimmten Streitpunkts eine (hinreichende) Begründung vermissen, so tritt das Berufungsgericht darauf nicht ein. Die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO entbindet nicht von einer gehörigen Begründung der Rechtsmitteleingabe. Ebenso wenig besteht eine Pflicht des Berufungsgerichts, die Berufung zur Verbesserung zurückzuweisen. Dabei handelt es sich nicht um einen verbesserlichen Mangel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO (Urteil des Bundesgerichts 5A\_452/2022 vom 11. April 2023 E. 4.2.1; 4A\_258/2015 vom 21. Oktober 2015; je m.w.H.).
- 4.3 Das Berufungsgericht verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen (vgl. Art. 310 ZPO). Das bedeutet aber nicht, dass das Berufungsgericht gehalten ist, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn keine entsprechenden Rügen der Parteien vor der zweiten Instanz vorliegen. Es hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_194/2024 vom 11. Oktober 2024 E. 4.2.2.2).
- 4.4 Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutba-

rer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven). Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem im erstinstanzlichen Verfahren letztmals neue Tatsachen vorgetragen werden konnten, entstanden sind. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits zuvor entstanden sind. Noven sind im Berufungsverfahren grundsätzlich bei erster Gelegenheit, d.h. im ersten Schriftenwechsel, vorzutragen. Im Falle unechter Noven sind die Gründe, weshalb die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnte, detailliert darzulegen (vgl. BGE 144 III 349 E. 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_518/2023 vom 18. April 2024 E. 3.4.1; 5A\_763/2018 vom 1. Juli 2019 E. 2.1.3.2 f.).

5. Wie nachfolgend zu zeigen ist, werden in der Berufungsschrift die Anforderungen an eine Berufungsbegründung in weiten Teilen nicht erfüllt.
- 5.1 Die Berufungsklägerin muss – wie dargelegt – aufzeigen, welche Erwägungen des angefochtenen Entscheids sie kritisiert. Darüber hinaus ist eine argumentative Auseinandersetzung mit diesen Erwägungen erforderlich. Es reicht nicht aus, bloss pauschal zu behaupten, die Vorinstanz habe in diesem oder jenem Zusammenhang das Recht falsch angewendet oder den Sachverhalt falsch festgestellt. Vielmehr ist hinreichend darzulegen, *inwiefern* die Vorinstanz den Sachverhalt falsch festgestellt oder das Recht falsch angewendet haben soll (vgl. vorne E. 4.1 [Hervorhebung hinzugefügt]). Zudem hat die Berufungsklägerin genau zu bezeichnen, was sie im vorinstanzlichen Verfahren wo und wie behauptet, bestritten oder bewiesen hat, wenn es sich um Sachverhaltselemente handelt, die die Vorinstanz so (noch) nicht festgestellt hat und die Berufungsklägerin daraus Folgen für den Ausgang des Berufungsverfahrens ableitet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_187/2021 vom 22. September 2021 E. 2 m.w.H.; 4A\_217/2023 vom 13. Oktober 2023 E. 3.3.1). Diese Voraussetzungen müssen für jede einzelne Kritik kumulativ erfüllt sein, damit auf die Berufung eingetreten werden kann.
- 5.2 Die Beklagte gibt in einem ersten Teil der Berufung unter "II. Materielles" und "A. Sachverhalt" im Wesentlichen ihre Sicht zum Sachverhalt wieder (act. 36 Rz 5-20). Dabei moniert sie vorab, der von der Vorinstanz festgehaltene Sachverhalt sei fehlerhaft, da nie behauptet worden sei, die Gemeinde habe die Erteilung der Bewilligung der Benutzung als Zweitwohnung verweigert; es sei gar nie ein entsprechendes Gesuch gestellt worden (act. 36 Rz 5). Dies trifft zwar offenbar zu. Was die Beklagte daraus zu ihren Gunsten ableiten will, ist aber nicht ersichtlich, ist doch unbestritten, dass die Bewilligung eines Zweitwohnsitzes von Anfang an ausgeschlossen war und zwischen der Beklagten und dem Kläger kein Kaufvertrag zustande kam (s. dazu auch act. 40 Rz 5 unter Hinweis auf act. 9 Rz 54). Im Weiteren macht die Beklagte geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unvollständig festgestellt, da gewisse Sachverhaltselemente gar nicht oder zu wenig in den angefochtenen Entscheid Eingang gefunden hätten (vgl. act. 36 Rz 6, 12 und 17). Sie legt aber auch in diesem Zusammenhang nicht dar, inwiefern sich die angeblich fehlerhaften Feststellungen auf den Ausgang des Berufungsverfahrens auswirken sollen. Soweit die Beklagte schliesslich bloss den Ablauf der Prozessgeschichte beschreibt und in groben Zügen ausführt, was die Parteien im vorinstanzlichen Verfahren in ihren Eingaben oder der Hauptverhandlung vorgebracht und worauf sie sich dabei gestützt haben, handelt es sich um blosses Wiederholungen, die ebenfalls keine argumentative Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid erkennen las-

sen. Was die Beklagte in diesem Zusammenhang vorbringt, genügt den Anforderungen an eine Berufung offenkundig nicht, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

- 5.3 Unter dem Titel "B. Erwägungen" (act. 36 Rz 21-36) geht die Beklagte zwar auf den vorinstanzlichen Entscheid ein und bringt auch konkrete Rügen vor. Den Begründungsanforderungen vermögen diese Ausführungen über weite Strecken aber ebenfalls nicht zu genügen (vgl. vorne E. 4.1).
- 5.3.1 Soweit die Beklagte vorbringt, die Vorinstanz habe zu Unrecht festgestellt, dass die Ausführung des Treuhandkontos der I. \_\_\_\_\_ GmbH als Zahlstelle keine Exzesshandlung gewesen sei, welche für die Beklagte nicht voraussehbar gewesen wäre, bezeichnet sie zwar die Erwägung, die sie kritisiert (act. 33 E. 5.2.1 [vorne E. 3.2]). Auch setzt sie sich mit dieser insoweit auseinander, als sie geltend macht, die Angabe des Kontos der I. \_\_\_\_\_ GmbH sei für sie nicht voraussehbar gewesen, da für den Kläger bereits am 25. März 2021 der Entwurf einer Reservationsvereinbarung für die Wohnung Nr. \_\_\_\_\_ H. \_\_\_\_\_ 2 mit einer Reservationszahlung von CHF 20'000.00 auf das Konto des Notars ausgearbeitet worden sei. Sie habe daher nicht ahnen können, dass F. \_\_\_\_\_ neu ein Konto der I. \_\_\_\_\_ GmbH mündlich als Zahlstelle angeben, der Kläger dies akzeptieren und auf dieses Konto eine ausserordentlich hohe Reservationszahlung von CHF 65'000.00 leisten werde (vgl. act. 36 Rz 21). Die Beklagte verweist zudem auf die Reservationsvereinbarung für die Wohnung Nr. \_\_\_\_\_ in H. \_\_\_\_\_ 2 (act. 21/11) und ihre diesbezüglichen Ausführungen in der Duplik (act. 21 Rz 13). Zu einer allfälligen Exzesshandlung äusserte sie sich an der zitierten Stelle aber mit keinem Wort, sondern stellte lediglich Spekulationen an, wann, wie und aus welchen Gründen der Kläger in den Besitz von Reservationsvereinbarungen anderer Kaufinteressenten (act. 15/21 und 15/22 [= act. 21/9 und 21/10]) gelangte. Dies vermag der Beklagten im Berufungsverfahren offenkundig nicht zu helfen. Im Übrigen behauptet sie bloss, dass sie wegen des [von der N. \_\_\_\_\_ SA ausgearbeiteten] Entwurfs einer Reservationsvereinbarung vom 25. März 2021 die deliktischen Handlungen von F. \_\_\_\_\_ nicht habe voraussehen können, was ohne eine weiterführende Begründung nicht einleuchtet. Sodann versäumt es die Beklagte, sich mit den entscheidtragenden Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen, wonach (i.) F. \_\_\_\_\_ als Hilfsperson [der Beklagten] im Sinne von Art. 101 OR gelte, zumal ein sachlicher bzw. innerer Zusammenhang zwischen der schädigenden Handlung – der Vereinnahmung der Reservationszahlung des Klägers – und den F. \_\_\_\_\_ übertragenen Verrichtungen im Rahmen des Maklervertrages bestehe, (ii.) der Betreibungsregisterauszug von F. \_\_\_\_\_ bereits im Zeitpunkt der Beauftragung durch die Beklagte Schulden im sechsstelligen Betrag ausgewiesen habe und (iii.) der funktionelle Zusammenhang vorliegend auch nicht dadurch beseitigt werde, dass F. \_\_\_\_\_ möglicherweise seine Kompetenzen überschritten, weisungswidrig gehandelt oder den Kläger absichtlich geschädigt habe, nachdem die Hilfspersonenhaftung gerade den Schutz des Gläubigers bei mangelhafter Erfüllung bezwecke (vgl. vorne E. 2.3.1 f.). Inwiefern der vorinstanzliche Entscheid fehlerhaft sein soll, ist daher nicht nachvollziehbar, sodass auch in diesem Punkt auf die Berufung nicht einzutreten ist.
- 5.3.2 Unzureichend begründet ist auch die Rüge der Beklagten, die Vorinstanz sei fälschlicherweise davon ausgegangen, dass F. \_\_\_\_\_ alleine in betrügerischer Absicht gehandelt habe. Ausschlaggebend sei – so die Beklagte – der um mehr als CHF 200'000.00 zu tiefe Preis gewesen und dass eben "gemauschelt" worden sei. Mauscheln könne man aber nicht alleine,

zumal es eine unzulässige Absprache jenseits der Legalität gewesen sei. In dieser konkreten Situation stelle sich auch nicht die Frage, was von einer fachkundigen Hilfsperson erwartet werden dürfe, sondern vielmehr wie sich ein redlicher Geschäftspartner nach Treu und Glaube verhalte (vgl. act. 36 Rz 22). Auch hier bezeichnet die Beklagte die vorinstanzliche Erwägung (act. 33 E. 5.2.2 [vorne E. 3.3]), an der sie Kritik übt. Indessen fehlt es wiederum an einer argumentativen Auseinandersetzung, geht doch die Beklagte auf die Feststellung der Vorinstanz, wonach ihr die Handlungen von F. \_\_\_\_\_ auch dann vorzuwerfen wären, wenn sie selbst an dessen Stelle gehandelt hätte, nicht ein. Sie behauptet lediglich, dass man nicht alleine "mauscheln" könne und es sich bei der Angabe des – aus ihrer Sicht – zu tiefen Preises für die Stockwerkeigentumseinheit um eine Absprache "jenseits der Legalität" gehandelt habe.

Der Beklagten ist in diesem Zusammenhang vorab insofern zuzustimmen, als das Wort "mauscheln" gemäss Duden (Wörterbuch) bedeutet, dass unter der Hand in undurchsichtiger Weise Vorteile ausgehandelt oder begünstigende Vereinbarungen getroffen bzw. Geschäfte gemacht werden. Die Beklagte legt jedoch keine konkreten Anhaltspunkte dar, die darauf schliessen liessen, dass die (Vertrags-)Verletzung durch F. \_\_\_\_\_ für den Kläger voraussehbar war (vgl. vorne E. 2.3.2) und sich dieser treuwidrig bzw. unlauter verhielt. Abgesehen davon ist nicht erkennbar, wie der Kläger mit dem Abschluss der (nichtigen) Reservationsvereinbarung und der dort vorgesehenen (hohen) Reservationszahlung in Absprache mit F. \_\_\_\_\_ einen (illegalen) Vorteil zu seinen Gunsten ausgehandelt haben soll. Im Übrigen nennt die Beklagte auch keine Aktenstücke, die ihren Standpunkt untermauern würden, und lässt wiederum offen, auf welche Behauptungen im vorinstanzlichen Verfahren sie sich bei ihren Ausführungen beruft. Damit genügt sie den Begründungsanforderungen an eine Berufung nicht, weshalb auf die Rüge nicht eingetreten werden kann.

- 5.3.3 Im Weiteren weist die Beklagte darauf hin, dass der Kläger die Vollmacht vom 6. Oktober 2020 und den Maklervertrag [zwischen der Beklagten und der I. \_\_\_\_\_ GmbH] und daher auch den Verkaufspreis gekannt habe. Der Kläger habe selbst erklärt, dass der Maklervertrag auch mündlich gültig sei und er diesen gelebt habe, worauf er zu behaften sei. Insofern spiele es keine Rolle, ob der Vertrag unterzeichnet gewesen sei. Zudem habe der Kläger gewusst, dass es eine Preistabelle gegeben habe, die der Vollmacht angeheftet gewesen sei. Indem er dennoch einen zu tiefen Kaufpreis vereinbart und eine so hohe Reservationsgebühr bezahlt habe, habe er unlauter gehandelt. Ferner sei "notorisch bekannt", dass – ausser bei Luxusobjekten – die Reservationszahlung in der Regel CHF 5'000.00 bis CHF 30'000.00 betrage. All diese Umstände liessen sich nur damit erklären, dass F. \_\_\_\_\_ und der Kläger gemauschelt hätten. Die beiden hätten sich vorher nicht gekannt, sodass auch kein besonderes Vertrauensverhältnis bestanden habe, was die "Blindzahlung" von CHF 65'000.00 rechtfertigen würde (vgl. act. 36 Rz 23-26).

Auch mit diesen Einwänden ist die Beklagte nicht zu hören. Sie zitiert zwar ausführlich die von ihr kritisierte Erwägung des erstinstanzlichen Entscheids (act. 33 E. 5.3.5 [vorne E. 3.8]). Sie nimmt diese Erwägung aber lediglich zum Anlass, um darzulegen, wie sich der Sachverhalt aus ihrer Sicht zugetragen habe und welche rechtlichen Folgen sich daraus ergeben sollten. Damit geht die Beklagte nicht über appellatorische Kritik hinaus (vgl. Hungerbühler, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 3. A. 2025, Art. 311 ZPO N 42 f. m.w.H.) und wird den Begründungsanforderungen nicht gerecht (vgl.

vorne E. 4.1). Soweit die Beklagte vorbringt, die Preistabelle habe der Vollmacht beigelegt respektive sei dieser beigeheftet gewesen, zeigt sie sodann nicht auf, wo und wann sie diese Behauptung bereits im erstinstanzlichen Verfahren aufgestellt hat oder dass es sich um ein zulässiges Novum handelt, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Das Gleiche gilt auch für die Behauptung, wonach der Kläger den Maklervertrag zwischen der Beklagten und der I. \_\_\_\_\_ GmbH gelehrt habe und es keine Rolle spiele, ob dieser unterzeichnet gewesen sei. Zudem übersieht die Beklagte, dass es in der vorinstanzlichen Erwägung nicht um die Frage ging, ob der von der Beklagten angerufene Entwurf eines Maklervertrags (act. 1/8) unterzeichnet war oder nicht, sondern ob ein Maklervertrag gemäss diesem Entwurf überhaupt zustande kam. Die Vorinstanz hat diese Frage – gestützt auf Ausführungen der Beklagten – verneint und daraus zu Recht geschlossen, dass der Entwurf nicht zum Nachweis von allfälligen Preisvorgaben herangezogen werden kann, zumal ein Maklervertrag ausschliesslich zwischen der Beklagten und F. \_\_\_\_\_ abgeschlossen wurde (vgl. act. 33 E. 5.3.5). Auch damit setzt sich die Beklagte nicht auseinander. Ebenfalls nicht gefolgt werden kann dem Argument der Beklagten, dass die Höhe von Reservationszahlungen notorisch sei. Weshalb diese Tatsache dem Gericht aus seiner amtlichen Tätigkeit bekannt sein soll, legt die Beklagte nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Folglich ist die Beklagte für ihre Behauptung beweispflichtig (Art. 8 ZGB, vgl. Lardelli/Vetter, Basler Kommentar, 7. A. 2022, Art. 8 ZGB N 3 m.w.H.). Dass sie den erforderlichen Nachweis im vorinstanzlichen Verfahren erbracht, die Vorinstanz diesen aber nicht berücksichtigt habe, macht die Beklagte sodann nicht geltend. Ferner weist der Kläger zu Recht darauf hin, dass bereits bei der (dem Notar O. \_\_\_\_\_ bekannt gegebenen) Reservationsvereinbarung für die erste Wohnung, für die sich der Kläger interessierte, bei einem Kaufpreis von CHF 580'000.00 eine Reservationszahlung von CHF 50'000.00 (= 8,6 % des Kaufpreises) vorgesehen war (vgl. act. 40 Rz 40 unter Hinweis auf act. 9/5). Damit ist der Argumentation der Beklagten definitiv die Grundlage entzogen. Abgesehen davon ist auch in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, inwiefern die Höhe der Reservationszahlung ein Indiz dafür sein könnte, dass "gemauschelt" wurde, und der Kläger mit dieser Zahlung in Absprache mit F. \_\_\_\_\_ in betrügerischer Weise einen Vorteil zu seinen Gunsten ausgehandelt haben könnte (vgl. vorne E. 5.3.2).

- 5.3.4 Die Beklagte wirft der Vorinstanz sodann vor, sich zur Fürsprecherin des Klägers zu machen, wenn sie ausführe, dass sich die Reservationszahlung von CHF 65'000.00 vor der effektiven Unterzeichnung des Reservationsvertrags am 18. Juli 2021 mit dem Hinweis von F. \_\_\_\_\_ in seiner E-Mail vom 16. Juli 2021 begründen lasse, wonach dieser erst mit dem Bewilligungsverfahren weitermachen könne, wenn der Kläger die Reservationszahlung geleistet habe. Die Vorinstanz übersehe, dass für den Kläger bereits am 25. März 2021 eine Reservationsvereinbarung für eine (andere) Wohnung mit einer Anzahlung von CHF 20'000.00 ausgearbeitet worden sei, auf der das Konto des Notars vermerkt gewesen sei. Alsdann sei am 8. September 2021 ein zweiter Reservationsvertrag abgeschlossen worden, wobei der Hinweis des Klägers auf den Ablauf der ersten Reservationsvereinbarung überhaupt keinen Sinn mache, weil dies bereits am 18. August 2021 der Fall gewesen sei. Interessant sei hingegen, dass die zweite Reservationsvereinbarung genau am Tag des Widerrufs der Vollmacht (d.h. am 8. September 2021) erfolgt sei, welcher F. \_\_\_\_\_ schon vorher mündlich mitgeteilt worden sei. Interessant sei aber auch, dass die zweite Reservationsvereinbarung im Gegensatz zur ersten mit dem Satz "Der STWE \_\_\_\_\_ als zweite Residenz verkauft" ergänzt worden sei, was einerseits erkläre, warum der Kläger F. \_\_\_\_\_ nochmals CHF 30'000.00

habe bezahlen müssen, und andererseits abermals klar zeige, dass gemauschelt worden sei (vgl. act. 36 Rz 27-31).

Auch diese Einwände sind unbegründet bzw. nicht hinreichend begründet. Die Beklagte beschränkt sich im Wesentlichen darauf, erneut ihren bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgetragenen Standpunkt wiederzugeben, und übt grösstenteils appellatorische Kritik, ohne sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen argumentativ auseinanderzusetzen. So geht sie mit keinem Wort auf die Argumente der Vorinstanz ein, wonach F. \_\_\_\_\_ beim Kläger ein schutzwürdiges Vertrauen hervorgerufen hat, dass ein Zweitwohnsitz des Klägers in G. \_\_\_\_\_ (TI) bewilligungsfähig sei, und übergeht, dass die Zahlung von CHF 65'000.00 im Zusammenhang mit der Reservationsvereinbarung erfolgte und damit eine vertragliche Grundlage hatte (vgl. act. 33 E. 5.3.2). Im Weiteren verweist die Beklagte zwar auf eine Reservationsvereinbarung vom 25. März 2021 (act. 21/11), verschweigt aber, dass F. \_\_\_\_\_ mit E-Mail vom 19. Mai 2021 für die gleiche Wohnung (für die sich der Kläger zuerst interessiert hatte) einen weiteren "Reservationsvertrag" an Notar O. \_\_\_\_\_ weiterleitete, in welchem nach wie vor das Konto des Notars vermerkt war, die Anzahlung indessen auf CHF 50'000.00 und die Pauschalentschädigung bei einem Vertragsrücktritt auf CHF 0.00 festgelegt wurde (act. 9/5; vgl. vorne E. 5.3.3).

Im Übrigen stellt sich die Beklagte auch mit Bezug auf die zweite Reservationsvereinbarung auf den Standpunkt, dass die Umstände rund um deren Abschluss klar zeigen würden, dass gemauschelt worden sei. Dabei legt sie jedoch erneut nicht dar, warum der Kläger die Machenschaften des von der Beklagten als Hilfsperson beigezogenen Maklers erkannt und inwiefern der Kläger konkret von einem "unlauteren Deal" mit F. \_\_\_\_\_ (act. 36 Rz 31) profitiert haben soll (vgl. vorne E. 5.3.2 und 5.3.3). Schliesslich bringt die Beklagte vor, dass der Widerruf der Vollmacht F. \_\_\_\_\_ nicht erst am 24. September 2021 zugeht (vgl. vorne Sachverhalt Ziff. 6), sondern schon "vorher mündlich mitgeteilt" worden sei. Allerdings zeigt sie weder auf, wann genau die mündliche Mitteilung des Widerrufs erfolgt sein soll, noch weist sie nach, an welcher Stelle sie diese Behauptung im vorinstanzlichen Verfahren rechtzeitig aufgestellt hat oder weshalb sie trotz der erforderlichen Sorgfalt nicht in der Lage war, diese Tatsache schon vor erster Instanz vorzubringen (vgl. vorne E. 4.1 und 4.4). Demnach ist Berufung auch in diesem Punkt abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

- 5.3.5 Im Weiteren moniert die Beklagte, die Vorinstanz sei auf das "Probewohnen" – einen wesentlichen Punkt des Zusammenwirkens von F. \_\_\_\_\_ und dem Kläger – in ihren Erwägungen gar nicht eingegangen. Einem Mieter oder Interessenten werde nur ganz ausnahmsweise erlaubt, vor Abschluss des Vertrags eine Nacht in einer Wohnung zu verbringen. Vorliegend habe F. \_\_\_\_\_ dem Kläger den Schlüssel zur Stockwerkeigentumsseinheit Nr. \_\_\_\_\_ unbestrittenermassen am 11. Juni 2021 übergeben, also vor Zahlung und Abschluss der ersten Reservationsvereinbarung am 18. Juli 2021. Auch dies zeige, dass F. \_\_\_\_\_ und der Kläger "etwas gedreht" bzw. gemeinsame Sache gemacht hätten und das Ganze von Anfang an unlauter gewesen sei. Zudem habe der Kläger sich am Tag nach der Unterzeichnung des ersten Reservationsvertrags mit Möbeln eingedeckt (vgl. act. 36 Rz 32-34). Auch dieses Vorgehen zeige klar "das unlautere Verhalten des Klägers hinter dem Rücken der Beklagten". Niemand überlasse einem Interessenten einen Monat lang einen Schlüssel zu einem Objekt, bevor überhaupt etwas vertraglich geregelt sei, und niemand möbliere ein Objekt ohne unterzeichneten Miet- oder Kaufvertrag, es sei denn, es sei bereits etwas anderes abgemacht

worden, als vorgegaukelt werde. Das ganze Vorgehen sei derart unüblich, dass es gar nicht mit rechten Dingen habe zugehen können (act. 36 Rz 32-34).

Auch diese Einwände sind unbehelflich. Die Vorinstanz wertete die Tatsachen, dass dem Kläger die Schlüssel für die Wohnung in G. \_\_\_\_\_ (TI) ausgehändigt wurden, er die Wohnung schon beschilderte und möblierte und bereits eine Mängelliste erstellt wurde, nämlich als Indizien dafür, dass die Bewilligung des Zweitwohnsitzes stets als unproblematisch erschien. Zudem wies sie darauf hin, dass die vorzeitige Möblierung und Nutzung der Wohnung kein Einzelfall, sondern Usus gewesen sei, was das Schreiben der Beklagten vom 15. November 2021 (act. 15/18) an M. \_\_\_\_\_ (eine andere Interessentin) zeige (act. 33 E. 5.3.2; s. dazu auch act. 40 Rz 65). Darauf geht die Beklagte nicht ein. Sie macht bloss geltend, alles sei derart ungewöhnlich gewesen, dass es gar nicht "mit rechten Dingen" habe zugehen können. Das trifft grundsätzlich zu, allerdings nur insoweit, als der von der Beklagten beauftragte Makler die vom Kläger geleisteten Reservationszahlungen nicht auf einem Sperrkonto hinterlegt oder an die Beklagte weitergeleitet, sondern für eigene Zwecke verwendet hat (vgl. vorne Sachverhalt Ziff. 4 f.). Weshalb auch das Verhalten des Klägers unlauter oder gar illegal gewesen sein und welchen Vorteil sich der Kläger durch sein Verhalten konkret verschafft haben soll, lässt die Beklagte hingegen wiederum völlig offen. Daran ändert auch die unsubstanzierte Unterstellung, dass F. \_\_\_\_\_ und der Kläger von Anfang an "etwas gedreht" hätten, nichts, zumal die Beklagte nicht konkret darlegt, welches "Ding" denn "gedreht" worden sein soll (s. dazu auch vorne E. 5.3.2, 5.3.3 und 5.3.4). Der von der Vorinstanz gezogene Schluss, dass das "Probewohnen" und die vorzeitige Möblierung der Wohnung Indizien dafür seien, dass die Bewilligung des Zweitwohnsitzes stets als unproblematisch erschien, ist demnach nicht zu beanstanden (vgl. dazu auch act. 40 Rz 59 f.). Vielmehr sprechen diese Tatsachen eindeutig dafür, dass es dem Kläger mit dem Kauf einer Wohnung im Projekt H. \_\_\_\_\_ ernst war, was sich im Übrigen auch in den von ihm geleisteten Reservationszahlungen in der Höhe von CHF 95'000.00 manifestiert.

- 5.3.6 Die Beklagte kritisiert sodann die vorinstanzlichen Feststellungen, dass aufgrund der positiven Rückmeldungen von F. \_\_\_\_\_ in seinen E-Mails vom 16. und 30. Juli 2021, der Klausel in der zweiten Reservationsvereinbarung vom 8. September 2021, gemäss welcher die Stockwerkeigentumseinheit Nr. \_\_\_\_\_ als Zweitwohnung verkauft werde, sowie der weiteren Umstände (Schlüsselübergabe, Beschilderung, Möblierung und Ausstellung einer Mängelliste) davon auszugehen sei, dass der Kläger keine eigenen Recherchen und Erkundigungen betreffend ein Kontingent für die Bewilligung des Zweitwohnsitzes habe vornehmen müssen, sondern auf die Aussagen von F. \_\_\_\_\_ habe vertrauen dürfen (act. 33 E. 5.3.3 [vorne E. 3.6]). Der Kläger habe – so die Beklagte – nie behauptet, dass er aufgrund der Rückmeldung vom 16. Juli 2021 ohne schriftliche Reservationsvertrag CHF 65'000.00 überwiesen habe. Zudem erkläre dies schon gar nicht, warum in der zweiten Reservationsvereinbarung ergänzt worden sei, dass die Stockwerkeigentumseinheit als "zweite Residenz" veräussert werde. Dies zeige vielmehr, dass der Kläger vom Problem gewusst habe, er sich habe absichern wollen (was ihm nochmals CHF 30'000.00 wert gewesen sei) und "eben gemauschelt" worden sei (vgl. act. 36 Rz 35).

Was die Beklagte aus diesen Ausführungen zu ihren Gunsten ableiten will, ist nicht nachvollziehbar. Es trifft zwar zu, dass der Kläger die erste Reservationszahlung in der Höhe von CHF 65'000.00 am 16. Juli 2021 und somit vor Unterzeichnung des Reservationsvertrags am

18. Juli 2021 überwiesen hat. Die Kritik der Beklagten geht aber an den vorinstanzlichen Erwägungen vorbei. Sie verkennt, dass die Vorinstanz nicht erwogen hat, der Kläger habe aufgrund der Rückmeldung von F. \_\_\_\_\_ vom 16. Juli 2021 die Zahlung vorgenommen. Die Vorinstanz hielt vielmehr fest, dass der Vertragsgegenseite Abschlusshindernisse – wie vorliegend die Zweitwohnungsthematik – offenzulegen sind, und gelangte zum Schluss, dass der Kläger auf die Aussagen des Maklers F. \_\_\_\_\_ vertrauen durfte, was die Beklagte in der Berufungsschrift im Übrigen nicht explizit angefochten hat. Im Weiteren macht die Beklagte zwar geltend, der Kläger habe sich absichern wollen und daher am 9. September 2021 einen weiteren Reservationsvertrag abgeschlossen sowie eine zusätzliche Reservationszahlung von CHF 30'000.00 geleistet. Damit ist sie jedoch nicht zu hören, nachdem sie in der Berufung nicht nachweist, wann und wo sie dies bereits im vorinstanzlichen Verfahren (rechtzeitig) behauptet hat. Im Übrigen erscheint es entgegen der Auffassung der Beklagten nicht als sinnlos, dass sich der Kläger mit der zweiten Reservationsvereinbarung und der zusätzlichen Zahlung von CHF 30'000.00 absichern wollte, nachdem die Beklagte gemäss dem ersten Reservationsvertrag vom 18. Juli 2021 die entsprechende Wohnung ab dem 19. August 2021 weiteren Interessenten anbieten durfte (vgl. act. 33 E. 5.3.2 [vorne E. 3.5]; s. dazu auch vorne E. 3.5.4). Mithin erweist sich die Berufung auch in diesem Punkt als unbegründet bzw. nicht hinreichend begründet.

- 5.3.7 Ferner rügt die Beklagte, die Vorinstanz komme fälschlicherweise zum Schluss, dass die von der Beklagten ins Recht gelegten (mit weiteren Interessenten abgeschlossenen) Reservationsverträge zwar eine andere Zahlstelle aufwiesen, sich sonst aber nicht grundlegend von denjenigen zwischen dem Kläger und der Beklagten unterscheiden würden und ebenfalls nicht öffentlich beurkundet seien. Die Vorinstanz vergesse offenbar ihre eigenen Ausführungen, wonach der Kläger seit Frühjahr 2021 beabsichtigt habe, in G. \_\_\_\_\_ (TI) eine Wohnung zu kaufen und zu diesem Zweck mit F. \_\_\_\_\_ zwei Wohnungen in H. \_\_\_\_\_ 1 und 2 besichtigt habe. In der Folge sei bekanntlich für den Kläger bereits am 25. März 2021 eine Reservationsvereinbarung für die Stockwerkeigentumseinheit Nr. \_\_\_\_\_ mit einer Reservationszahlung von CHF 20'000.00 an den Notar ausgearbeitet worden. Diese sehe aber mehr als nur grundlegend anders aus. Auch der Inhalt sei grundlegend anders und im Gegensatz zu den beiden "gemauschelten" Vereinbarungen korrekt (act. 36 Rz 36).

Auch diese Rüge geht fehl. Zunächst einmal setzt sich die Beklagte mit der vorinstanzlichen Erwägung nicht genügend auseinander. Sie legt nicht konkret dar, inwiefern sich die von ihr (act. 21/9) und vom Kläger (act. 15/21 f.) eingereichten Reservationsvereinbarungen mit weiteren Interessenten grundlegend unterscheiden sollen und demzufolge die Feststellung der Vorinstanz fehlerhaft sein soll. Sie begnügt sich mit dem Verweis auf den Entwurf einer Reservationsvereinbarung vom 25. März 2021 (act. 21/11), worin für die Reservationszahlung das Konto des Notars vorgesehen war, ohne andere "mehr als nur grundlegende" Unterschiede zu benennen. Der Beklagten wäre indessen auch dann nicht geholfen, wenn sie mit diesem Argument zu hören wäre. Zum einen weist sie nicht nach, dass dem Kläger der Entwurf vom 25. März 2021 je zur Kenntnis gebracht wurde und daher bei der Prüfung der Frage, ob er elementarste Vorsichtsmassnahmen unterliess, zu berücksichtigen wäre. Zum anderen übergeht die Beklagte, dass es sich beim Entwurf vom 25. März 2021 um ein Formular handelt, das von der N. \_\_\_\_\_ SA – offenbar einer anderen Maklerin – aufgesetzt wurde, weshalb nicht ohne Weiteres einleuchtet, was sie aus diesem Entwurf zu ihren Gunsten ablei-

ten will (vgl. vorne E. 5.3.1). Mithin sind die vorinstanzlichen Feststellungen auch unter diesem Aspekt nicht zu bemängeln.

6. Die Ausführungen, welche die Beklagten unter dem Titel "B. Rechtliches" vorbringt, dienen ihr vor allem dazu, erneut den eigenen Standpunkt zu bekräftigen. Allerdings argumentiert sie auch hier weitgehend ohne den erforderlichen Bezug zu den vorinstanzlichen Erwägungen.
- 6.1 Die Beklagte macht in erster Linie geltend, die Vorinstanz sei zum Schluss gekommen, dass F. \_\_\_\_\_ Makler und Hilfsperson der Beklagten gewesen sei und sich die Beklagte die Handlungen der Hilfsperson anrechnen lassen müsse, sofern sie "den drei curae" nicht nachgekommen sei. Vorliegend gehe es – so die Beklagte – vor allem um die cura in custodiendo, zumal aus der Reservationsvereinbarung vom 25. März 2021 (act. 21/11) hervorgehe, dass einerseits F. \_\_\_\_\_ instruiert gewesen sei, wie der Reservationsvertrag auszu-sehen habe, und andererseits auch der Kläger diesen Vertrag gekannt habe. Wie bereits dargelegt, könne kein Zweifel daran bestehen, dass der Kläger und F. \_\_\_\_\_ einen unlauteren Deal gemacht hätten. Entsprechend könne sich der Kläger auch nicht darauf berufen, die Beklagte sei ihren Pflichten, vor allem derjenigen der Überwachung, nicht nachgekommen, wenn wie hier "hinter ihrem Rücken gemauschelt" werde. Unter diesen Umständen komme aus Sicht der Beklagten bereits die Haftung für Hilfspersonen nicht zum Zug und entsprechend könne die Beklagte nicht zu einer Rückzahlung verpflichtet werden (act. 36 Rz 37).

Diese Rüge verfährt nicht. Zur rechtlichen Ausgangslage kann vorab auf die einlässlichen und zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz zur Haftung für Hilfspersonen bei der culpa in contrahendo (act. 33. E. 4.6 f. [vorne E. 2.3-2.3.3]) verwiesen werden (zur Zulässigkeit eines solchen Verweises s. vorne E. 1). Die Vorinstanz gelangte gestützt auf diese Erwägungen zum Schluss, dass die Beklagte F. \_\_\_\_\_ als Makler und somit als Experten im Immobilienbereich beauftragt und sie daher für diejenige Sorgfalt einzustehen habe, die von der fachkundigen Hilfsperson zu erwarten sei. Die Beklagte mache lediglich geltend, F. \_\_\_\_\_ sorgfältig ausgewählt, instruiert und überwacht zu haben, womit sie ihren Sorgfaltspflichten vollumfänglich nachgekommen sei und sie kein Verschulden treffe. Damit dringe sie nicht durch. Vielmehr hätte die Beklagte darlegen müssen, dass F. \_\_\_\_\_ jene Sorgfalt angewendet habe, welche von einer fachkundigen Hilfsperson erwartet werden dürfe, was sie gerade nicht getan habe (act. 33 E. 5.2.2 [vorne E. 3.3]). Mit diesen Erwägungen setzt sich die Beklagte in der Berufung weder argumentativ auseinander noch macht sie geltend, F. \_\_\_\_\_ habe jene Sorgfalt angewendet, die von einer fachkundigen Hilfsperson zu erwarten sei. Im Gegenteil verweist sie in der Berufungsschrift lediglich auf den bereits im vorinstanzlichen Verfahren eingenommenen Standpunkt, dass sie F. \_\_\_\_\_ genügend instruiert habe. Damit ist die Beklagte – wie schon die Vorinstanz zu Recht bemerkte – nicht zu hören; sie vermischt die Voraussetzungen für die Hilfspersonenhaftung mit der Haftungsregelung bei der Substitution gemäss Art. 399 Abs. 2 OR, welche vorliegend nicht einschlägig ist. Entscheidend ist vielmehr die Antwort auf die hypothetische Frage, ob die Beklagte (als Schuldnerin) verantwortlich wäre, wenn sie sich wie die Hilfsperson F. \_\_\_\_\_ verhalten hätte (vgl. vorne E. 2.3.3). Darauf geht die Beklagte nicht ein. Abgesehen davon hat sie nicht nachgewiesen, dass dem Kläger der Entwurf vom 25. März 2021 (act. 21/11) je zur Kenntnis gebracht wurde (vgl. vorne E. 5.3.7).

- 6.2 Im Weiteren bringt die Beklagte zusammengefasst vor, das Verhalten des Klägers habe eine derart hohe Intensität gehabt, dass "die ursprüngliche adäquate Ursache als nicht mehr rechtlich beachtlich" erscheine (act. 36 Rz 38). Zudem habe der Kläger nicht auf die berechtigten Interessen der Beklagten Rücksicht genommen, indem er in Kenntnis der vorgeschriebenen Verkaufspreise für die Wohnungen H. \_\_\_\_\_ 1 und 2 Reservationsverträge mit zu tiefen Preisen unterzeichnet und statt der vorgesehenen Reservationsgebühr von CHF 20'000.00 den Betrag von CHF 65'000.00 auf ein Konto der I. \_\_\_\_\_ AG statt auf das Konto des Notars überwiesen habe. Wer ein Rechtsgeschäft so eingehe, handle unlauter und verstosse gegen Treu und Glauben (act. 36 Rz 39-42). Weiter widerspreche auch die Unterzeichnung der zweiten Reservationsvereinbarung und die zusätzliche Zahlung von CHF 30'000.00 dem "Grundsatz von Treu und Glauben in jeglicher Hinsicht", zumal der Kläger die Interessen der Beklagten bewusst nicht ansatzweise "geachtet", sondern offenbar versucht habe, zusammen mit F. \_\_\_\_\_ die Beklagte über "den Tisch zu ziehen". Offensichtlicher könnten das "krasse Missverhältnis" und der Rechtsmissbrauch kaum sein (act. 36 Rz 43-45).

Bei diesen Ausführungen handelt es sich – wie schon eingangs erwähnt – um Wiederholungen, aus denen die Beklagte ein treuwidriges oder unlauteres bzw. rechtsmissbräuchliches Verhalten des Klägers und eine Unterbrechung des Kausalzusammenhangs ableiten will. Sie basieren allerdings ausschliesslich auf den eigenen, pauschalen Behauptungen und Meinungen der Beklagten. Deren Unbegründetheit wurde bereits dargelegt, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist.

- 6.3 Fehl geht schliesslich der Einwand der Beklagten, wonach Art. 64 OR einer Rückzahlung im Wege stehe, da sie (die Beklagte) gar nie bereichert gewesen sei, weil F. \_\_\_\_\_ respektive die I. \_\_\_\_\_ GmbH die Reservationszahlungen von CHF 95'000.00 selbst "in den Sack" gesteckt hätten und diese nie der Beklagten zugekommen seien (act. 36 Rz 46).

Bei der culpa in contrahendo beurteilt sich die Haftung für Hilfspersonen nach Art. 101 Abs. 1 OR (vgl. vorne E. 2.3). Folglich führt eine Pflichtverletzung, sofern die übrigen Voraussetzungen – wie im vorliegenden Fall – unbestrittenermassen erfüllt sind, zu einer Schadenersatzpflicht, die sich auf das negative Interesse bezieht. Der Verletzte ist daher so zu stellen, wie wenn keine vorvertraglichen Beziehungen aufgenommen worden wären (BGE 130 III 345 E. 1; Weber/Emmenegger, Berner Kommentar, 2. A. 2020, Art. 97 OR N 159; Wiegand, Basler Kommentar, 7. A. 2020, Einl. zu Art. 97-109 OR N 10). Die Beklagte kann sich demnach nicht auf Art. 64 OR berufen.

- 6.4 Anzumerken bleibt, dass die Beklagte weder die Höhe des Verzugszinses noch den Beginn des Zinsenlaufs angefochten hat (vgl. vorne E. 3.7), weshalb sich diesbezügliche Ausführungen erübrigen.
7. Nach dem Gesagten erweist sich die Berufung als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist. Zugleich ist der erstinstanzliche Entscheid vollumfänglich zu bestätigen.
8. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beklagte auch die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen und dem Kläger eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

- 8.1 Für die Festsetzung der Gerichtskosten finden im Rechtsmittelverfahren die für die Vorinstanz geltenden Ansätze und Bemessungsgrundsätze Anwendung. Als Streitwert gilt das vor der Vorinstanz zuletzt aufrecht erhaltene Rechtsbegehren (§ 15 Abs. 1 KoV OG), welches auf Zahlung von CHF 29'990.00 lautet. Bei diesem Streitwert beträgt die ordentliche Entscheidunggebühr gerundet CHF 3'600.00 (§ 11 Abs. 2 KoV OG).
- 8.2 Im Weiteren hat die Beklagte dem Kläger für das Berufungsverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Da die Beklagte den vorinstanzlichen Entscheid in seiner Gesamtheit angefochten hat, ist für die Berechnung der Parteientschädigung ebenfalls von einem Streitwert von CHF 29'990.00 auszugehen (§ 8 Abs. 1 AnwT). Bei diesem Streitwert beträgt das Grundhonorar der Rechtsanwälte gerundet CHF 5'000.00 (§ 3 Abs. 1 AnwT). Davon sind im vorliegenden Fall zwei Drittel (= CHF 3'333.00) zu berechnen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 AnwT). Gründe, die es rechtfertigen würden, ausnahmsweise das volle Grundhonorar oder Zuschläge nach § 5 AnwT zu berechnen (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 AnwT), sind nicht ersichtlich. Das vom Rechtsvertreter des Klägers in Rechnung gestellte Honorar von CHF 4'228.00 (vgl. act. 43/1) ist daher zu hoch. Vorliegend ist zum Betrag von CHF 3'333.00 einzig noch eine Auslagenpauschale von 3 % (= CHF 100.00; § 25 Abs. 2 AnwT) hinzuzurechnen, sodass eine Parteientschädigung von gerundet CHF 3'435.00 resultiert. Die Mehrwertsteuer kann mangels eines entsprechenden Antrags im Rechtsmittelbegehren nicht hinzugerechnet werden (§ 25a AnwT; Weisung des Obergerichts Zug über die Mehrwertsteuer in der Zivil- und Strafrechtspflege vom 29. Juli 2015 Ziff. 2.1.1).

## Urteilsspruch

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, und der Entscheid der Einzelrichterin am Kantonsgericht Zug vom 19. August 2024 wird bestätigt.
2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 3'600.00 wird der Beklagten auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
3. Die Beklagte hat dem Kläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 3'435.00 zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid mit einem Streitwert von unter CHF 30'000.00 ist die Beschwerde in Zivilsachen nach den Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) nur zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Andernfalls ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nach Art. 113 ff. BGG gegeben. Die Beschwerdegründe richten sich nach den Art. 95 ff. bzw. Art. 116 BGG. Eine allfällige Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich, begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheids und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Wird gleichzeitig ordentliche Beschwerde und Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen. Die Beschwerde hat nach Art. 103 Abs. 1 BGG in der Regel keine aufschiebende Wirkung.
5. Mitteilung an:
  - Parteien
  - Kantonsgericht Zug, Einzelrichterin (EV 2023 60)
  - Gerichtskasse (im Dispositiv)

Obergericht des Kantons Zug  
I. Zivilabteilung

P. Huber  
Abteilungspräsident

I. Cathry  
Gerichtsschreiber

versandt am: