

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

1. Abteilung

Entscheid vom 2. April 2019

Mitwirkende	Obergerichtspräsident E. Zingg Oberrichterin S. Rohner Oberrichter B. Oberholzer, Hp. Blaser, H. Zingg Obergerichtsschreiberin B. Schittli
Verfahren Nr.	O1Z 17 9
Sitzungsort	Trogen
Berufungsklägerin 1 Beklagte 1	A1 ____
Berufungsklägerin 2 Beklagte 2	A2 ____ beide vertreten durch: RA lic. iur. SD____,
Berufungsbeklagter Kläger	B ____ vertreten durch: RA in M.A. HSG in Law AS____
Gegenstand	Anfechtung Kaufvertrag Berufung gegen das Urteil des Kantonsgerichts Appenzell Ausserrhoden K3Z 16 5 vom 3. Juli 2017

Rechtsbegehren

a) Kläger und Berufungsbeklagter:

aa) im erstinstanzlichen Verfahren:

1. Der Kaufvertrag vom 11. Juni 2014 betreffend Verkauf der beiden Stockwerk-Einheiten Nrn. S10106 und S10107 an Nr. 4297, X-strasse, und des Miteigentumsanteils Nr. M10029 an Nr. 4297, X-strasse, Y____, sei wegen Irrtums aufzuheben und es sei die Beklagte 1 zu verpflichten, dem Kläger den Kaufpreis von CHF 140'000.00, zzgl. Zins von 5% seit 11. Juni 2014, sowie Fr. 5'800.00 Vorfälligkeitskosten zu bezahlen.
2. Eventualiter sei der Kaufpreis zu reduzieren und es sei die Beklagte 1 zu verpflichten, dem Kläger Fr. 90'000.00, zzgl. Zins von 5% seit 11. Juni 2014, sowie Fr. 5'800.00 Vorfälligkeitskosten zu bezahlen.
3. Subeventualiter sei die Beklagte 2 zu verpflichten, die Ziff. 1 und 2 des Rechtsbegehrens persönlich zu erfüllen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, primär zu Lasten der Beklagten 1 und subsidiär zu Lasten der Beklagten 2.

bb) im Berufungsverfahren:

1. Der Entscheid K3Z 16 5 vom 3. Juli 2017 des Kantonsgerichts Appenzell Ausserrhoden in Sachen B____ vs. A1____ sowie A2____ betreffend Anfechtung eines Kaufvertrags sei zu bestätigen und die am 14. Dezember 2017 angehobene Berufung sei, sofern überhaupt darauf einzutreten ist, vollumfänglich abzuweisen.
2. Eventualiter sei für den Fall, dass die Berufung gegen den Entscheid K3Z vom 3. Juli 2017 des Kantonsgerichts Appenzell Ausserrhoden gutgeheissen werden sollte, die Angelegenheit an die Vorinstanz zur Überprüfung zurück zu weisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.-Zuschlag) zulasten der Berufungsklägerin.

b) Beklagte 1 und 2 sowie Berufungsklägerinnen 1 und 2:

aa) im erstinstanzlichen Verfahren:

Die Klage sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen.

bb) im Berufungsverfahren:

1. Das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Klage vollumfänglich abzuweisen.
2. Eventualiter sei die Sache zur Vervollständigung des Sachverhalts (Abnahme der Zeugenbeweise, Parteieinvernahmen etc.) und anschliessender Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Subeventualiter sei die Beklagte 1 zu verpflichten, dem Kläger Fr. 140'000.00 zu bezahlen, Zug um Zug gegen Rückübertragung des Eigentums an den beiden Stockwerkeinheiten Nr. S10106 und S10107 in der Liegenschaft Nr. 4300 sowie der Miteigentumsanteil Nr. 10029 in der Einstellgarage Nr. 4279 (Grundbuch Y____) auf die Beklagte 1.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

- A. Auf der Suche nach einer zum Kauf freistehenden Immobilie kontaktierte der Kläger und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagter) im Mai 2014 die Beklagte 1 und Berufungsklägerin 1 (nachfolgend Berufungsklägerin 1) per Email (B 4/9.2). Er bekundete Interesse an Räumlichkeiten an der X-strasse in Y____, welche gemäss der Internetseite „newhome.ch“ zur gleichen Zeit unter der Überschrift „2 Zimmer – Büro/Praxis/Wohnung“ beworben wurden (act. B 4/2.6). Laut Onlinebeschreibung handelt es sich bei der Objektart um eine Parterre-Wohnung mit einer Wohnfläche von 50m² zu einem Preis von Fr. 157'000.00 (inklusive Garage- und Abstellplatz). Im Beschreibung wird darauf hingewiesen, dass sich die Immobilie als Wohnung oder Büro eigne und unter anderem auch über WC/Dusche und eine Kochkombination verfüge (act. B 4/2.6, S. 2,3).
- B. Am 15. Mai 2014 liess die Berufungsklägerin 1 dem Berufungsbeklagten per Email das Stockwerkeigentumsreglement zukommen, woraufhin sich letzterer daraus einige Kürzel erklären liess (act. B 4/9.2). Der Berufungsbeklagte informierte die Verkäuferin der Liegenschaft Ende Mai 2014 auch darüber, dass er ab dem 1. Juli 2014 einen Mieter für „Räume plus Garagenplatz“ suche, da sein Bedarf an der Liegenschaft erst in vier Jahren und drei Monaten gegeben sei (act. B 4/20.15, S. 5 und 6).
- C. Neben weiteren Abklärungen – etwa zur Frage, weshalb es bei den ihm vorangegangenen Interessenten jeweils nicht zu einem Kaufvertragsabschluss kam (act. B 4/20.15, S. 5) sowie weiteren Einzelfragen zu dem am 2. Juni 2014 zugesendeten Kaufvertragsentwurf (act. B 4/9.2, B 4/9.3) – hat sich der Berufungsbeklagte eigenen Angaben zufolge auch beim Hauseigentümerverband über den Begriff der „disponiblen Räume“ erkundigt. Der Begriff sei in deutlicher Verbindung mit dem Kaufobjekt erstmals im Stockwerkeigentumsreglement aufgetaucht (act. B 4/2.8, S. 4). Vom Hauseigentümerverband habe er zur Antwort erhalten, es gäbe für diesen Begriff keine verbindliche Definition (act. B. 4/19, S. 9). Der Berufsbeklagte gab auch an, zur Klarstellung dieses Ausdrucks zusätzlich noch bei der Verkäuferin eine Klarstellung eingeholt zu haben, wonach die Bezeichnung bedeute, die Fläche könne nach den Wünschen des Käufers genutzt werden (act. B 4/1, S. 3). Die Erteilung einer solchen Auskunft bestreitet die Berufungsklägerin 1 ausdrücklich (act. B 4/8, S. 6).

- D. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 11. Juni 2014 erwarb der Berufungsbeklagte von der Berufungsklägerin 1 schliesslich die beiden Stockwerkeinheiten Nr. S10106 und Nr. S10107 in der Liegenschaft Nr. 4300 an der X-strasse in Y___ sowie den Miteigentumsanteil Nr. 10029 in der Einstellgarage, Nr. 4279, zum Preis von insgesamt Fr. 140'000.00 (act. B 4/2.1). Bei den beiden separaten Stockwerkeigentumseinheiten Nr. S10106 und S10107 handelt es sich je um einen in sich abgeschlossenen Raum, wobei sich in Nr. S10106 zusätzlich eine Küche und in Nr. S10107 ein abgeschlossenes Badezimmer mit Toilette und Dusche befindet. Der einzige Zugang zu den Räumen bildet ein Vorraum, an welchem Nr. S10106 und S10107 je ein hälftiges Sondernutzungsrecht haben. Der Vorraum wiederum kann nur über eine einzige Aussentüre betreten werden (act. B 2/8, S. 4 und Anhang „Grundriss 2. Untergeschoss“). Die Berufungsklägerin 2 beteuerte bereits im Vorfeld des Vertragsabschlusses, der Verkaufspreis sei sehr tief angesetzt worden (act. B 4/20.15, S. 7).
- E. Der Berufungsbeklagte hat eigenen Angaben zufolge nach dem Kauf die vermeintliche Wohnung über ein Internetportal zur Vermietung angeboten (act. B4/1, S. 3). Während dem Besichtigungstermin vom 22. Juli 2014 habe er vom Hausmeister erfahren, dass die Fläche nicht als Wohnung nutzbar sei (act. B4/1, S. 4). Der Berufungsbeklagte stellt sich auf den Standpunkt, dass ihm der Irrtum über die gekauften Räumlichkeiten in diesem Moment das erste Mal bewusst wurde (act. B4/1, S. 4). Mit eingeschriebenem Brief von 25. Juli 2014 teilte der Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin 1 diese für ihn neue Erkenntnis mit und bezog sich dabei ausdrücklich auf die Disponibelräume I und H, von denen er nicht gewusst hätte, dass diese nicht bewohnbar seien. Er verlangte von der Berufungsklägerin 1 hierfür eine Stellungnahme (act. B 4/2.9-2). Nach Aussage des Berufungsbeklagten hatte die Verkäuferin sich daraufhin telefonisch dahingehend geäußert, es gäbe keine Möglichkeit, den Berufungsbeklagten an seiner freien Nutzung des Kaufobjekts zu hindern. Damit habe sie ihm zu verstehen gegeben, es würde diesbezüglich kein Missverständnis bestehen (act. B 4/1, S. 4).
- F. Am 10. Juni 2015 kam es zur Einleitung eines Vermittlungsverfahrens beim Vermittleramt Appenzeller Hinterland (act. B 4/2.2). Da die Schlichtung unvermittelt blieb, wurde dem Berufungsbeklagten am 24. November 2015 die Klagebewilligung erteilt (act. B 4/2.5). In der Folge wurde die Klage am 18. Februar 2016 fristgerecht beim Kantonsgericht Appenzell Ausserrhoden eingereicht (act. B 4/1). Die Klageantwort datiert vom 23. Mai 2016, die Replik vom 3. Oktober 2016 und die Duplik vom 10. November 2016 (act. B 4/19A, 24). Am 12. Dezember 2016 fand eine Vergleichsverhandlung mit vorgän-

gigem Augenschein statt (act. B 4/32). Mit Schreiben vom 20. April 2017 erteilte die zuständige Grundbuchbeamtin auf Nachfrage des Gerichts Auskunft zum Ablauf der Beurkundung des Kaufvertrags (act. B 4/45). Am 3. Juli 2017 fand die Hauptverhandlung statt (act. B 4/48). Das Urteilsdispositiv vom 3. Juli 2017 wurde am 11. Juli 2017 an die Parteien versandt (act. B 4/49). Das Kantonsgericht hat die Klage gutgeheissen und die Berufungsklägerin 1 verpflichtet, dem Berufungsbeklagten Fr. 140'000.00 nebst Zins zu 5% seit dem 4. Juli 2015 zu bezahlen. Im übrigen Umfang wurde die Klage abgewiesen, soweit darauf einzutreten war. Gleichzeitig wurden der Berufungsklägerin 1 die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 13'900.00 (unter Verrechnung mit den vom Berufungsbeklagten geleisteten Vorschüssen von Fr. 9'400.00) sowie die Bezahlung der Parteientschädigung in Höhe von Fr. 19'748.00 auferlegt (act. B 4/49, S. 2).

G. Daraufhin gelangten die vor Kantonsgericht unterlegenen Berufungsklägerinnen 1 und 2 mit Berufungserklärung vom 14. Dezember 2017 an das Obergericht Appenzell Ausser rhoden (act. B 1). Dieses führte einen einfachen Schriftenwechsel durch (act. B 1, B 8) und entschied im Beweisbeschluss vom 20. August 2018, beim Hauseigentümerverband (HEV) St. Gallen wie auch bei der Raiffeisenbank Appenzeller Hinterland je eine schriftliche Auskunft einzuholen (act. B 15). Hierzu bezogen die Berufungsklägerinnen am 20. November 2018 Stellung (act. B 23). Am 2. April 2019 fand die abschliessende Beratung statt (act. B 29). In der Folge verzichteten die Parteien auf eine Einlegung von Rechtsmitteln gegen das Urteil des Obergerichts (act. B 31 und 32), weshalb praxisgemäss lediglich eine Kurzbegründung verfasst wird.

Erwägungen

1. Formelles

1.1. Sachliche, funktionelle sowie örtliche Zuständigkeit

Gestützt auf Art. 24 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 25 des kantonalen Justizgesetzes (JG, bGS 145.31) ist das Obergericht in der Zivilrechtspflege ordentliche Berufungsinstanz. Da gegen ein Urteil des Kantonsgerichts Berufung erhoben wurde, ist sowohl die sachliche wie auch die funktionelle Zuständigkeit des Obergerichts zu bejahen. Die örtliche Zuständigkeit liegt bei Klagen aus Vertrag gemäss Art. 31 der Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) beim Gericht am Wohnsitz oder Sitz der beklagten Partei oder am Ort, an dem die charakteristische Leistung zu erbringen ist. Vorliegend befindet sich die Immobilie, welche Gegenstand des Kaufvertrags zwischen den Parteien bildet, an der X-

strasse in Y____. Somit ist auch die örtliche Zuständigkeit des Obergerichts des Kantons Appenzell Ausserrhoden gegeben.

1.2. Fristwahrung

Die Berufung kann innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung bei der Rechtsmittelinstanz eingereicht werden (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Vorliegend begann die Frist ab dem auf die Zustellung des begründeten Urteils der Vorinstanz folgenden Tag an zu laufen, d.h. am 15. November 2017 (act. B 4/54). Sie endete am 14. Dezember 2017, an welchem auch die Berufungsschrift (act. B 1) bei der Post aufgegeben wurde. Das Fristerfordernis gilt folglich als gewahrt (vgl. zur Regelung des Beginns und dem Ende der Frist Art. 142 ff. ZPO).

1.3. Streitwert

In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung gegen erstinstanzliche Endentscheide nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2). Im angefochtenen Entscheid wurde der Streitwert durch den Berufungsbeklagten auf eine Höhe von Fr. 145'800.00 beziffert (act. B 4/53, S. 2, vom Kantonsgericht auf S. 4 bestätigt). Weder die Berufungsklägerin 1 noch der Berufungsbeklagte beanstandeten in der Folge den Streitwert, weshalb das Erfordernis der hinreichenden Streitwerthöhe als gegeben betrachtet werden kann.

1.4. Beschwer der Berufungsklägerin 2

In der Berufungsschrift wird als „Berufungsbeklagte 2“ (recte: wohl Berufungsklägerin 2, Anmerkung der Unterzeichnenden) neben der A1____ (Berufungsklägerin 1) auch A2____ aufgeführt. Dabei hat bereits die Vorinstanz der Berufungsklägerin 2 nach Auffassung des Obergerichts zu Recht die Passivlegitimation abgesprochen (act. B 4/53, S. 4 f.), wobei dies leider im Urteilsdispositiv nicht festgehalten wurde. Diese Verneinung der Passivlegitimation wird in der Berufung nicht angefochten (vgl. act. B 1, S. 2). Demnach ist weiterhin von der fehlenden Passivlegitimation der Berufungsklägerin 2 auszugehen. Folglich ist mangels Beschwer im Sinne eines schutzwürdigen Interesses gemäss Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO auf ihre Berufungsanträge nicht einzutreten, weil jene die Rechtsstellung der Berufungsklägerin 2 nicht zu ändern vermögen (vgl. zur Beschwer im Rechtsmittelverfahren als Pendant zum schutzwürdigen Interesse nach Art. 59 Abs. 2 lit.

a ZPO im erstinstanzlichen Verfahren auch: PETER REETZ, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 30 zu Vorbem. zu den Art. 308-318 ZPO). Nachfolgende Ausführungen beziehen sich somit nur auf die Rechtsposition der Berufungsklägerin 1.

1.5. Zwischenfazit

Abgesehen von der Beschwer der Berufungsklägerin 2 sind die Prozessvoraussetzungen in casu erfüllt. Auf die Berufung der Berufungsklägerin 1 kann somit eingetreten werden.

1.6. Zulässigkeit der beantragten Beweismittel

1.6.1. Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft

Die Berufungsklägerin 1 bringt in ihrer Berufungsschrift sodann mit der Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft Appenzell Ausserrhoden vom 5. Dezember 2017 (atc. B2/2) ein an sich echtes Novum im Sinne von Art. 229 Abs. 1 lit. a ZPO vor, welches gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO zwar im Allgemeinen zulässigerweise angeführt werden kann. Mit diesem vermeintlichen „Beweismittel“ soll jedoch das Vorbringen gestützt werden, die Berufungsklägerin 1 habe (zumindest) nicht in direktvorsätzlicher Täuschungsabsicht gehandelt, weil auch die Staatsanwaltschaft zu selbigem Ergebnis gekommen sei (act. B 1, S. 14). Mit anderen Worten will die Berufungsklägerin 1 aus der rechtlichen Subsumtion der Staatsanwaltschaft das Fehlen eines Grundlagenirrtums ableiten (vgl. auch die Überschrift „Unrichtige Rechtsanwendung“, act. B 1, S. 12). Ob gestützt auf die festgestellten Tatsachen ein Vorsatz vorliegt bzw. um was für eine Art von Vorsatz es sich dabei handelt, ist jedoch keine Tat-, sondern eine Rechtsfrage, bei deren Würdigung die Gerichtsstanz dem Grundsatz „iura novit curia“ entsprechend an keine Vorbringen einer anderen Behörde gebunden ist (vgl. Art. 57 ZPO sowie MARTIN A. KESSLER, in: Basler Kommentar, OR I, 6. Aufl. 2015, N. 4 zu Art. 53 OR, wonach kantonale Zivilgerichte nicht an die von den Strafverfolgungsbehörden festgestellten Tat- und Rechtsfragen gebunden sind). Es handelt sich bei der von der Berufungsklägerin 1 angedachten Verwendung der Einstellungsverfügung somit nicht um einen Gebrauch als Beweismittel. Gegenstand eines Beweises sind – von gewissen Ausnahmen wie dem Nachweis von ausländischem Recht in vermögensrechtlichen Angelegenheiten abgesehen (Art. 150 Abs. 2 ZPO) – hingegen in erster Linie Tatsachen (PETER GUYAN, in: Basler Kommentar ZPO, 3. Aufl. 2017, N. 2 zu Art. 150 ZPO). Vor dem Hintergrund dieses Verwendungszweckes kann nicht auf die Einstellungsverfügung abgestellt werden.

1.6.2. Zeugeneinvernahme der Grundbuchbeamtin

Als weiteres Beweismittel wird erneut die Zeugeneinvernahme der Grundbuchbeamtin beantragt. Vor der Vorinstanz sei ausdrücklich die Zeugeneinvernahme der damals die Beurkundung des Kaufvertrags vornehmenden Grundbuchbeamtin C_____ beantragt worden, woraufhin jedoch eine viel zu allgemein gehaltene, schriftliche Auskunft beim Vorsteher des Grundbuchamtes eingeholt worden sei. Jene hätte die im Anschluss erfolgte, persönliche Auskunft der Beamtin „vorgespurt“, weshalb die Beamtin nicht mehr unbefangen eine Stellungnahme hätte abgeben können. Ferner sei ohne persönliche Gegenüberstellung von Zeugin und Berufungsbeklagten die Auffrischung von Gedächtnislücken mittels visuellen und auditiven Sinneseindrücken verhindert und die Möglichkeit, unmittelbare sowie situative Folgefragen zu stellen, vereitelt worden (act. B 1, S. 3 f.).

Ein Beweisantrag muss inhaltlich so bestimmt oder bestimmbar sein, dass ohne gerichtliches Zutun Beweis abgenommen werden kann. Denn grundsätzlich herrscht im Bereich der Verhandlungsmaxime Parteibetrieb. Der jeweilige Beweis hat demnach im Antrag bezeichnet zu werden, was bedeutet, dass er direkt oder indirekt individualisierbar bzw. spezifizierbar und lokalisierbar sein muss. Nur so kann die entsprechende Beweisverfügung die Beweismittel korrekt bezeichnen und die Gegenpartei gegen den Beweisantrag entsprechend opponieren. Genügt eine Angabe dieser Konkretisierungspflicht nicht, kann allenfalls die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO einsetzen (PETER GUYAN, a.a.O, N. 3 zu Art. 152 ZPO). Im ordentlichen Verfahren sind die einzelnen Beweismittel zu den behaupteten Tatsachen von den Parteien in der Klagebegründung bzw. der Klageantwort zu bezeichnen (Art. 221 Abs. 1 lit. e, Art. 222 Abs. 2 ZPO). An der Hauptverhandlung können neue Tatsachen und Beweismittel nur dann uneingeschränkt vorgebracht werden, wenn weder ein zweiter Schriftenwechsel noch eine Instruktionsverhandlung stattfand (Art. 229 Abs. 2 ZPO). Laut Art. 229 Abs. 1 ZPO werden ansonsten neue Tatsachen und Beweismittel in der Hauptverhandlung nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und es sich dabei entweder um echte oder unechte Noven handelt.

In der Klageantwort vom 23. Mai 2016 beantragte die Berufungsklägerin 1 die Amtsauskunft sowie den Amtsbericht beim Grundbuchamt Y_____ (act. B 4/8A, S. 5 und 6). Dem Berufungsbeklagten ist nach dem Ausgeführten darin zuzustimmen, dass eine Zeugenbefragung der Grundbuchbeamtin damit nicht beantragt worden ist (zum Vorbringen des Berufungsbeklagten vgl. act. B 8, S. 4). Vielmehr wurde durch die Verwendung des Ausdrucks „Amtsauskunft“ bzw. „Amtsbericht“ nicht hinreichend klar auf eine Zeugeneinvernahme hingewiesen. Die aus Art. 168 ZPO hervorgehende Aufzählung zulässiger

Beweismittel ist abschliessend und streng auf die dort aufgezählten Kategorien von Beweismitteln beschränkt (BGE 141 III 433 E. 2.5.1; PETER HAFNER, in: Basler Kommentar ZPO, 3. Aufl. 2017, N. 1 zu Art. 168 ZPO). Die Vorinstanz durfte und musste die oberhalb erwähnten, in der Klageantwort beantragten Beweismittel somit einer dieser Beweismittelkategorien zuordnen, wobei die schriftliche Auskunft im Sinne von Art. 168 Abs. 1 lit. e ZPO am ehesten in Frage kam. Zudem gab die Berufungsklägerin 1 auch keine Gründe an, welche eine Zeugenbefragung hätten als sinnvoller erscheinen lassen als eine schriftliche Auskunft. Konkrete Hinweise, welche deutlich genug nahegelegt hätten, dass mit „Amtsbericht“ bzw. „Amtsauskunft“ eine Zeugenbefragung gemeint sein sollte, brachte die Berufungsklägerin 1 erst in der Berufungsschrift vor (act. B 1, S. 3 f.). Es muss demnach genügen, dass die Vorinstanz mit Verfügung vom 7. April 2017 eine schriftliche Auskunft beim Grundbuchamt Y___ bezüglich der Beurkundung (act. B 4/41) sowie die Einholung einer schriftlichen Stellungnahme direkt bei der Grundbuchbeamtin C___ selbst (act. B 4/44.1) eingeholt hat.

- 1.6.3. Im Berufungsverfahren erstmals vorgetragene Tatsachen und beantragte Beweismittel
- Mit der beantragten Einvernahme der Grundbuchbeamtin machte die Berufungsklägerin 1 zumindest sinngemäss geltend, es sei zu berücksichtigen, dass der Sohn der Berufungsklägerin 2 ebenfalls bei der Beurkundung anwesend war (act. B 1, S. 4). Zudem ist laut Berufungsklägerin 1 eine Zeugeneinvernahme der Organe der E___ GmbH, GC___ und KA___, unterblieben, welche die Räumlichkeiten zuvor, entgegen der Behauptung der Gegenpartei, nicht als Wohnung genutzt hätten (act. B 1, S. 6). Die Edition der Bauprojektpläne und der Bewilligungen der Überbauung X-strasse sowie mehrere Amtsberichte des Bauamts Y___ bzw. des kantonalen Baudepartements sei ebenso zu Unrecht unterblieben. Mit ihnen hätte der Beweis erbracht werden können, dass die Räumlichkeiten nicht als Wohnung konzipiert worden seien und der Berufungsbeklagte davon gewusst habe (act. B 1, S. 6). Ferner sei unzulässigerweise kein Beweis über die Mietverträge zwischen dem Berufungsbeklagten und den Mietern der gekauften Räumlichkeiten als auch über die ein solches Vertragsverhältnis nachweisenden Bank- und Postbelege abgenommen worden. Zusammen mit der Einvernahme und der Angabe der Kontaktdaten der Mieter hätte gestützt auf diese Informationen eruiert werden können, ob der Berufungsbeklagte sich auch nach Abschluss des Kaufvertrags noch in einem Irrtum über die erlaubte Nutzung der Immobilie befand oder nicht (act. B 1, S. 7). Indem die Vorinstanz keinem der obigen Beweisanträge folgte sowie von einer förmlichen Parteieinvernahme absah, habe sie das rechtliche Gehör der Berufungsklägerin 1 und deren Recht auf Beweis verletzt (act. B 1, S. 8).

Sämtliche der vorstehend unter E. 1.6.3. aufgeführten Beweisanträge bringt die Berufungsklägerin 1 vor der Berufungsinstanz zum ersten Mal vor. Neue Beweismittel werden in diesem Verfahrensstadium gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor der ersten Instanz vorgebracht werden konnten. Bei all den genannten Beweismitteln handelt es sich nicht um unechte Noven. Unechte Noven, die dem Grundsatz nach selbst noch von der Berufungsinstanz abgenommen werden können, liegen vor, wenn sie zwar bereits vor Abschluss des erstinstanzlichen Schriftenwechsels oder der letzten Instruktionsverhandlung vorhanden waren, deren Beibringung der beantragenden Person trotz zumutbarer Sorgfalt aber nicht möglich war (zur Definition der unechten Noven vgl. Art. 229 Abs. 1 lit. b ZPO; zum Zeitpunkt der Novenentstehung vgl. DANIEL WILLISEGGER, in: Basler Kommentar ZPO, 3. Aufl. 2017, N. 24 zu Art. 229 ZPO). Um die beantragten Beweismittel als unechte Noven trotzdem einer Beweisabnahme zugänglich zu machen, müsste die sich darauf berufende Partei den Nachweis für die Entschuldigbarkeit der Verspätung erbringen (DANIEL WILLISEGGER, a.a.O., N. 33 zu Art. 229 ZPO). Diesbezüglich werden von der Berufungsklägerin 1 jedoch keine Gründe angegeben. Die beantragten Beweismittel hätten deshalb der Regel nach bereits im vorinstanzlichen Verfahren vor der Hauptverhandlung (d.h. spätestens im zweiten Schriftenwechsel) geltend gemacht werden müssen, weshalb den genannten Beweisanträgen nicht gefolgt werden muss.

1.6.4. Bekanntgabe der Namen und Adressen aller Mieter/Nutzer der Räumlichkeiten

Die Berufungsklägerin 1 rügt zudem die von der Vorinstanz nicht angeordnete Bekanntgabe der Namen und Adressen aller Nutzer sowie Mieter der im Streit liegenden Räumlichkeiten sowie des Autoeinstellplatzes seit dem 1. Juli 2014. Damit wäre es laut Berufungsklägerin 1 möglich geworden, von diesen die notwendigen Angaben zu erhalten, namentlich zur Nutzungsart und zum Nutzungsumfang und aller hierfür geleisteten Entgelte und geldwerten Vorteile. Die Berufungsklägerin 1 vertritt die Meinung, dass sie damit hätte beweisen können, dass der Berufungsbeklagte eine Nutzung der Räume zuliess, welche konform seiner Vorstellung und konform des Stockwerkeigentümer-Reglements war und er sich deshalb nicht irren konnte (act. B 1/S. 7).

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden: Zur Beurteilung des Irrtums kommt es in subjektiver Hinsicht darauf an, ob die Umstände, über die geirrt wird, der betroffenen Person im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt waren (BGE 118 II 58 E. 3b; 118 II 297 E. 2a). Weil der Berufungsbeklagte bei Vertragsabschluss soweit ersichtlich kein Wissen über die Nutzungsart bzw. den Nutzungsumfang früherer Mieter hatte, hätte auch die beantragte Beweisabnahme daran nichts zu ändern vermocht. Deren Durchführung

hätte somit an der Frage, ob im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ein Irrtum vorlag oder nicht, nichts geändert, weshalb sie zu Recht unterblieben ist.

1.6.5. Vor der Vorinstanz beantragte, durch diese aber nicht eingeholte Beweismittel

Schliesslich fällt auf, dass die Vorinstanz gewisse, von der Berufungsklägerin 1 beantragte Beweismittel nicht eingeholt hat. Es handelt sich dabei um eine „Amtsauskunft“ beim Hauseigentümerverband St. Gallen (act. B 4/24, S. 7) sowie bei der Raiffeisenbank Appenzeller Hinterland (act. B 4/24, S. 9), eine Expertise zum Marktwert der disponiblen Räume und vergleichbaren Wohnungen (act. B 4/24, S. 6) als auch um eine Parteibefragung von A2____ (act. B 4/24, S. 6). Diese Beweismittel wurden bereits in der Klageantwort (act. B 4/8a) resp. in der Duplik (act. B 4/24) und damit rechtzeitig beantragt.

Gestützt auf Art. 152 ZPO hat jede Partei das Recht, dass das Gericht die von ihr frist- und formgerecht angebotenen, tauglichen Beweismittel abnimmt. Tauglich ist ein Beweismittel bezogen auf einen Beweisgegenstand, wenn seine Abnahme zur Erkenntnis führen kann, ob die Tatsachendarstellung wahr oder falsch ist. Das Gericht bildet sich seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise (Art. 157 ZPO). Wenn das offerierte Beweismittel seiner Natur nach zwar geeignet ist, den behaupteten Beweis zu erbringen, das Gericht im Rahmen seiner freien Würdigung deren Beweiskraft im konkreten Fall aber negativ beurteilt, liegt eine subjektive Beweismitteluntauglichkeit vor (CHRISTIAN LEU, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2016, N. 30 zu Art. 152 ZPO). Die beantragte „Amtsauskunft“ beim Hauseigentümerverband St. Gallen und bei der Raiffeisenbank Appenzeller Hinterland wurden von der Berufungsinstanz jeweils in Form einer schriftlichen Auskunft (Art. 168 Abs. 1 lit. e ZPO) durchgeführt (act. B 19, 20).

Mit der beantragten Marktwertanalyse könnte zwar bewiesen werden, ob die gekauften Räumlichkeiten im Verhältnis zu vergleichbaren Immobilien, die eine Wohnnutzung erlauben, sehr viel günstiger sind. Die Berufungsklägerin 1 bezweckt damit jedoch primär (und zumindest sinngemäss) den Nachweis, dass der Berufungsbeklagte von einer solchen Differenz hätte wissen können und deshalb den Irrtum hätte bemerken müssen (act. B 4/24, S. 6). Dieses Beweismittel ist als Indiz zur Schlussfolgerung auf diese innere Tatsache aber nicht tauglich, da mit dem beantragten Beweismittel keine Aussage darüber getroffen werden kann, weshalb der Berufungsbeklagte als Laie von einer solch detaillierten Marktwertanalyse hätte Kenntnis haben müssen. Dem Berufungsbeklagten könnte allenfalls ein allgemein bekanntes, „einfaches“ Marktwissen unterstellt werden. Mit einem solchen könnte bloss das Erkennen einer augenfällig

hohen Preisdifferenz vorausgesetzt werden. Ein Preisvergleich mit vergleichbaren Immobilien hat jedoch ergeben, dass auf dem Markt eine solche leicht erkennbare Preisdifferenz gerade nicht vorliegt (vgl. act. B 4/19A Ziff. 8). Folglich könnte sich die Marktwertanalyse nur noch auf vergleichbare Objekte mit geringen Preisunterschieden beziehen. Nach dem Ausgeführten ist die beantragte Marktanalyse als Beweismittel untauglich und deren Abnahme wurde von der Vorinstanz zu Recht nicht durchgeführt.

Selbiges gilt im Ergebnis auch für die beantragte Parteibefragung der Berufungsklägerin 2. Deren Standpunkte sind aus den vorliegenden Akten bereits hinreichend ersichtlich. Es kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass die Berufungsklägerin 2 bei einer Befragung einen Sachverhalt schildern würde, der entscheidend von den Vorbringen abweichen würde, wie sie bereits deren Rechtsvertreter in der Duplik vom 10. November 2016 vorgebracht hat (im Übrigen hielt die Vorinstanz fest, dass die Berufungsklägerin 2 gar nicht passivlegitimiert sei und ihr deshalb gar keine Parteistellung zukomme [act. B 4/53, S. 4 f.], weshalb sie ohnehin nicht wie begehrt als Partei, sondern allenfalls als Zeugin zu befragen wäre, vgl. Erwägungsziffer 2.1.). Auf die Abnahme der beiden letztgenannten und noch vor der Vorinstanz beantragten Beweismittel wurde schliesslich rechtmässig verzichtet.

2. Materielles

2.1. Irrtum

- 2.1.1. Die Berufungsklägerin 1 bestreitet weiterhin, dass sich der Berufungsbeklagte hinsichtlich der Möglichkeit der Nutzung der Räumlichkeiten als Wohnung in einem Irrtum befunden hat (act. B 1, S. 8). Die Nutzung als Wohnung sei deshalb nicht möglich, weil die Ausnützungsziffer dies nicht zulasse (act. B 4/2.10, von der Berufungsklägerin 1 wird die unzulässige Nutzung als Wohnung auch nicht bestritten, vgl. B 4/8A, S. 5).
- 2.1.2. Ein Irrtum gestützt auf Art. 24 Abs. 1 OR liegt vor, wenn ein Vertragspartner sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Fehlerhaftigkeit seiner Vorstellungen oder Erklärungen, die er im Rahmen des Vertragsabschlusses abgegeben hat, nicht bewusst war. Kein Irrtum liegt dagegen vor, wenn eine Vertragspartei Zweifel an der Richtigkeit ihrer Vorstellungen oder Erklärungen hegte oder gar um ihre Unkenntnis wusste (CLAIRE HUGUENIN, Obligationenrecht - Allgemeiner und Besonderer Teil, 2. Aufl. 2014, Rz. 477; AHMET KUT, in: Furrer/Schnyder [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht – Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen, 3. Aufl. 2016, N. 11 zu Art. 24 OR). Da der Irrtum als innere Tatsache dem direkten Beweis nicht zugänglich ist, ist ein sog.

(indirekter) Indizienbeweis zu führen. Hierbei wird auf eine Gesamtbetrachtung aller Indizien abgestellt, die insgesamt die volle Überzeugung und den Ausschluss vernünftigen Zweifels bringen können (ROGER GRONER, Beweisrecht – Beweise und Beweisverfahren im Zivil- und Strafrecht, Bern 2011, S. 3). Nachfolgend werden somit vor allem die von den Parteien in der Berufungsschrift bzw. in der Berufungsantwort bestrittenen Indizien gewürdigt.

2.1.3. Die Berufungsklägerin 1 bringt vor, die Gegenpartei sei den Kaufvertrag in bewusster Unkenntnis über die Eigenschaften der Kaufsache sowie deren Relevanz hinsichtlich der notwendigen Vertragsgrundlagen eingegangen. Der Berufungsbeklagte habe deshalb spekuliert und nicht geirrt (act. B 1, S. 9). Dies zeige auch die E-Mailkorrespondenz vom 22. Mai bis zum 25. Juli 2014, worin der Berufungsbeklagte davon spreche, die Räume „hoffentlich“ und „allenfalls“ als Wohnung nutzen zu können. Des Weiteren sei die besagte Spekulation darin zu erkennen, dass der Berufungsbeklagte die Räume nach dem Kauf zuerst nicht selber habe nutzen wollen, sondern „strategischen Bedarf“ erst in 4 Jahren und 3 Monaten in Aussicht stellte. Es sei plausibel, dass diese Zwischenzeit dazu hätte dienen können, noch die notwendige Bewilligung für eine zulässige Nutzung als Wohnung einzuholen (act. B 1, S. 9). Ferner habe der Berufungsbeklagte anlässlich der Vertragsbeurkundung angegeben, vom Stockwerkeigentümer-Reglement volle Kenntnis gehabt zu haben. Ein Irrtum hinsichtlich der Nutzbarkeit als Wohnung wäre bei Kenntnis des Wortlauts der Vertragsbeilagen (v.a. des Stockwerkeigentümer- und Nutzungs-Reglements) jedoch gerade ausgeschlossen gewesen (act. B 1, S. 11). Schliesslich sei der Berufungsbeklagte darauf zu behaften, dass er sich über die Nutzbarkeit von Disponibelräumen im Vorfeld des Vertragsabschlusses erkundigt habe, namentlich beim Hauseigentümerverband St.Gallen sowie bei der Raiffeisenbank in Y____. Sinngemäss bringt die Berufungsklägerin 1 vor, dass spätestens diese beiden Institutionen einen Irrtum bei der Gegenpartei ausgeräumt hätten, weil ihnen die tatsächlich mögliche Nutzbarkeit der Immobilie hätte auffallen müssen (act. B 1, S. 11 f.).

2.1.4. Zunächst einmal stellt das auf dem Immobilienportal newhome.ch inserierte Kaufangebot ein gewichtiges Indiz dar (act. B 4/2.6). Die Objektart wird dort ausdrücklich als „Wohnung“ qualifiziert. Hierdurch wird deutlich, dass die Berufungsklägerin 1 ganz allgemein damit rechnen musste, dass ein beliebiger Kaufinteressent den Kaufgegenstand primär als Wohnung einschätzt. Dieser Hinweis unterstreicht dadurch grundsätzlich die objektiv zulässige Interpretation der Liegenschaft als Wohnung.

2.1.5. Zentral für die Beantwortung der Frage, ob ein Irrtum seitens des Berufungsbeklagten im Hinblick auf den möglichen Gebrauch der Räumlichkeiten vorliegt, ist sodann die Deutung, wie dieser die Bezeichnung „Disponibelräume“ verstehen musste. Aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) ergibt sich, dass die im Laufe eines Vertragsgespräches getätigten Willenserklärungen nicht nur objektiv, sondern auch unter Berücksichtigung einer subjektiven Komponente auszulegen sind. Konkret sind demnach Willensäusserungen ebenso unter Einbezug des Verständnishorizontes des Empfängers auszulegen, wozu beispielsweise die Berücksichtigung spezieller Fachkenntnisse zählt (CLAIRE HUGUENIN, a.a.O, Rz. 193; ALFRED KOLLER, in: Theo Ghul, [Hrsg.], das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl. 2000, S. 103). Bei der Interpretation von Worten und Texten ist vorrangig auf den allgemeinen Sprachgebrauch abzustellen (WOLFGANG WIEGAND, in: Basler Kommentar, OR I, 6. Aufl. 2015, N. 19 zu Art. 18 OR). Die Verwendung einer Fachsprache genießt prinzipiell nur dann Vorrang, wenn alle Vertragsbeteiligten diese Fachsprache kennen und man deshalb vom richtigen Verständnis ausgehen darf (BGE 122 III 426 E. 5); ansonsten bleibt der allgemeine Gebrauch der Umgangssprache massgebend (was dazu führt, dass sich sehr häufig ein übereinstimmender wirklicher Wille nicht ermitteln lässt, vgl. etwa BGE 113 II 424 E. 1; 104 II 281 E. 2 f.). Die Bezeichnung eines Raumes als „Disponibelraum“, der sich nicht zu Wohnzwecken eignet, ist klarerweise dem Fachjargon von Berufsleuten zuzuordnen, die sich überwiegend mit Immobilien beschäftigen. Im Kaufvertrag (act. B 4/2.1) werden die Räume zwar ausdrücklich als disponibel bezeichnet. Was daraus konkret zu schliessen ist, ergibt sich für den Laien in Bezug auf die Möglichkeiten einer Raumnutzung nicht ohne Weiteres. Selbst wenn der Berufungsbeklagte die allgemein gängige Bedeutung des Wortes hätte kennen können (vgl. act. B 4/20.19, wo für die Allgemeinverbindlichkeit die Definition nach Duden herbeigezogen wird), hätte er daraus durch einen logischen Denkschluss nicht ohne Fachkenntnisse die tatsächlich gemeinte Bedeutung ableiten können. Die bildungssprachliche Wortbedeutung im Sinne von „[frei, sofort] verfügbar“ würde naheliegenderweise selbst diejenige Person, welche immerhin diesen allgemeinen Wortsinn kennt, zu einem Trugschluss verleiten; nämlich, dass die Räume per sofort verfügbar sind (und nicht erst nach der Beendigung eines noch bestehenden Mietverhältnisses abgewartet werden muss).

2.1.6. Für die Auslegung von Willenserklärungen ist ferner auch das Verhalten der Vertragsparteien während der Vertragsverhandlungen bedeutsam (CLAIRE HUGUENIN, a.a.O, Rz. 195). Aktenkundig ist, dass der Berufungsbeklagte sich im Vorfeld des Vertragsabschlusses umfassend mit den einzelnen Details des Kaufobjekts auseinandergesetzt hat (vgl. hierzu den ausführlichen Mailverkehr unter act. B 4/20.15; Sachverhaltsdarstellung lit. A und B). Dies fiel auch der Gegenpartei auf (act. B 4/8A, S. 5). Ebenso ist unbestrit-

ten, dass der Berufungsbeklagte vor der Beurkundung einen Augenschein von der Wohnung nahm (act. B 4/24, S. 3). Das Fehlen eines Briefkastens, einer Haustürklingel, Telefon- und Internetanschlüssen sowie eines Kellerabteils und die Lage unterhalb des Wohntagenbereichs wie auch der Zugang einzig über eine Wiese sprechen selbst in einer Gesamtschau nicht per se gegen die Möglichkeit, die Räumlichkeiten zu bewohnen (vgl. act. B 4/24, S. 3, wo sich die Berufungsklägerin 1 darauf beruft). Ob ein Raum sich unter objektiven Kriterien zum dauernden Aufenthalt – sprich zur wohnlichen Nutzung – eignet, ist laut gefestigter Rechtsprechung grundsätzlich von dessen Belichtungsmöglichkeiten, Grösse (wobei selbst eine Raumfläche von 22m² einer Wohnraumnutzung prinzipiell nicht entgegensteht) und den darin fest angebrachten Installationen abhängig, die dem Wohnzweck dienen (z.B. eine Heizvorrichtung oder Stromanschluss; zum Ganzen aus der baurechtlichen Praxis: Urteil des Bundesgerichts 1C_130/2012 vom 9. August 2012 E. 3.5; Urteil des Baurekursgerichts Zürich, BRGE III Nr. 0054/2014 vom 23. April 2013 E. 4.2, in: BEZ 2014 Nr. 30 [in Internet unter: <http://entscheidb.baurekursgericht-zh.ch/ruling/showbysubject/id/180/h/20181001>]).

Dem dokumentierten Augenscheinprotokoll der Räume ist deutlich zu entnehmen, dass dem Kaufobjekt seiner äusseren Beschaffenheit nach eine solche Nutzungsmöglichkeit nicht entgegensteht (zum Augenschein vgl. act. B 4/32): Die Räume sind grosszügig belichtet und mit Sanitäreinrichtungen (darunter auch eine Toilette sowie eine Dusche), einer Küche sowie einem Heizkörper ausgestattet. Die Gesamtraumfläche von 50m² spricht ebenfalls nicht gegen eine Wohnnutzung. Selbst wenn der Berufungsbeklagte bis zur Besichtigung der Immobilie aufgrund des ihm bis dato unklaren Begriffs „Disponiblräume“ noch Zweifel an den Eigenschaften der Räumlichkeiten gehabt hätte, bestand für ihn spätestens nach der Besichtigung kein Anlass mehr, zu glauben, die Räume seien nicht wohnlich nutzbar.

- 2.1.7. Das Treffen solcher Absicherungsmassnahmen legt den Schluss nahe, dass die Grundhaltung des Käufers auf ein umfassendes Kennenlernen der Räumlichkeiten und deren Eigenschaften gerichtet war. Dies steht im deutlichen Widerspruch zur Aussage der Berufungsklägerin 1, die Gegenpartei hätte die Abklärung der Nutzungsmöglichkeit dem Zufall überlassen, bzw. in pflichtwidriger Weise eine Spekulation in Kauf genommen. Die Verneinung eines Irrtums steht zudem konträr zum Bestreben des Berufungsbeklagten, sich sowohl vor dem Abschluss des Kaufvertrags (Email vom 28. Mai 2014, act. B 4/20.15, S. 3) wie auch angeblich danach (act. B 4/2.9-2) darum zu bemühen, die Räumlichkeiten für eine gewisse Zeit an Dritte als „Wohnung“ zu vermieten (wobei die Berufungsklägerin 1 selbst stellenweise explizit von „Wohnung“ spricht, vgl. etwa act. B 4/20.15, S. 3; B 4/2.14).

- 2.1.8. Festzuhalten ist ebenfalls, dass die simple Bejahung der Kenntnisaufnahme des Vertragsinhalts (inklusive der dazugehörigen Unterlagen, auf die der Vertrag verweist) für sich genommen noch nicht beweist, dass dieser vom Adressaten auch tatsächlich wie vom Verfasser angedacht, verstanden wurde. Nach den soeben dargelegten Abklärungsvorgehensweisen und Eindrücken, welche der Berufungsbeklagte vom Kaufobjekt hatte und haben durfte, bestand gerade kein begründeter Anlass, die Vertragsunterlagen gezielt auf eine Einschränkung der vermuteten Nutzungsmöglichkeit abzusuchen. Darüber hinaus sind die relevanten Bestimmungen, welche noch rechtzeitig auf eine Nutzungseinschränkung hätten hinweisen können, nicht nur für einen Laien bloss unter unnötig erschwerten Umständen erkennbar, sondern wurden offenbar auch von den im Umgang mit Immobilienverträgen geübten Angestellten der Raiffeisenbank in Y___ übersehen (act. B 20).
- 2.1.9. Ferner lässt sich die Behauptung der Berufungsklägerin 1 nicht nachprüfen, ob die beiden Institutionen – der Hauseigentümerverband St.Gallen und die Raiffeisenbank in Y___ – den Irrtum durch einen Hinweis an den Käufer beseitigt haben. Infolge der Abklärungen durch die Raiffeisenbank ist jedoch davon auszugehen, dass jene sich – wie von dieser selbst ausgeführt (act. B 20) – schwerpunktmässig darauf fokussierte, ob das Kaufobjekt eine genügende Sicherheit für die Hypothek darstellte. Die Bank ging aufgrund der Internetausschreibung auf newhome.ch und dem eingebauten Bad, Toilette und der vorhandenen Küche von einer Nutzung als Wohnung aus. Deshalb bestand für sie eigenen Angaben zufolge auch kein Anlass, weitere Abklärungen beim Berufungsbeklagten hinsichtlich der Objektnutzung zu tätigen. Dementsprechend kann die Bank vom Irrtum naheliegenderweise auch keine Kenntnis gehabt haben, was wiederum dessen Aufklärung ausschliesst. Der Hauseigentümerverband St.Gallen konnte glaubhaft darlegen, dass der Berufungsbeklagte erst nach der Beurkundung des Kaufvertrags mit diesem schriftlichen Kontakt aufnahm (act. B 19). Rein chronologisch ist somit nicht nachgewiesen, dass die Rechtsauskunft des Verbands den Berufungsbeklagten rechtzeitig über den Irrtum hätte aufklären können. Daran ändert auch der Hinweis der Berufungsklägerin 1 nichts, der Berufungsbeklagte hätte zwingend lange vor der grundbuchlichen Übertragung mit dem beim Hauseigentümerverband Angestellten L___ Kontakt aufgenommen (vgl. act. B 23, S. 2). Dies will die Berufungsklägerin 1 auch aus dem Umstand ablesen, wonach der Berufungsbeklagte bereits vor der schriftlichen Kontaktaufnahme mit dem Hauseigentümerverband St.Gallen gewusst hätte, dass L___ krankheitshalber abwesend sei (act. B 23, S. 2). Damit ist jedoch nicht bewiesen, dass diese Auskunft auch vor der Beurkundung erfolgte. Nicht ganz ins Bild passt immerhin die Aussage des Berufungsbeklagten in der Replik im vorinstanzlichen Verfahren, wo dieser ausführt, es hätte bereits eine telefonische Anfrage „im Vorfeld“ bei M___ vom

HEV St.Gallen bezüglich der Begriffsdefinition „Disponibelräume“ stattgefunden (act. B 4/19A, S. 9). Selbst wenn aber tatsächlich eine telefonische Auskunft erteilt worden ist, bleibt deren Inhalt unbekannt und eine Überprüfung, ob der HEV St.Gallen den Irrtum allenfalls rechtzeitig hätte auflösen können, nicht möglich (der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass eine Zeugeneinvernahme der HEV-Angestellten L___ und M___ nicht mehr vorgenommen werden kann, da dies bereits im Anschluss an die Replik vor der Vorinstanz möglich gewesen wäre und die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 2 ZPO nun infolge Verspätung nicht mehr erfüllbar sind).

2.1.10. Nach einer Gesamtwürdigung der aufgeführten Indizien ist somit davon auszugehen, dass sich der Berufungsbeklagte in einem Irrtum über die Nutzungsmöglichkeit des Kaufobjekts befand.

2.2. Wesentlichkeit des Irrtums

2.2.1. Die Berufungsklägerin 1 hält weiterhin daran fest, die Gegenpartei hätte sich nicht in einem Grundlagen-, sondern (wenn überhaupt) in einem unwesentlichen Rechtsfolgenirrtum befunden, weil für ihn die Bedeutung des Begriffs „Disponibelräume“ und die damit verbundenen rechtlichen Implikationen unklar waren (act. B 1, S. 12 ff.).

2.2.2. Um von einem Grundlagenirrtum als besondere Ausprägung des Irrtums i.S.v. Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR sprechen zu können, ist sowohl subjektive wie auch objektive Wesentlichkeit und deren Erkennbarkeit für die Parteien erforderlich (INGEBORG SCHWENZER, in: Basler Kommentar, OR I, 6. Aufl. 2015, N. 20 zu Art. 24 OR). Für die Bejahung der subjektiven Wesentlichkeit muss der Sachverhalt, auf den sich der Irrtum bezieht, für den Erklärenden eine *conditio sine qua non* darstellen (BGE 96 II 102 E. 1c; BGE 97 II 43 E. 2 [„notwendige Grundlage“]; Urteil des Bundesgerichts 4C.37/2004 vom 19. April 2004 E. 3.2). Die objektive Wesentlichkeit liegt vor allem dann vor, wenn ein vernünftiger Handelspartner, in die Lage des Irrenden versetzt, das Geschäft nicht eingegangen wäre (BRUNO SCHMIDLIN, in: Berner Kommentar OR, 2013, N. 104 zu Art. 23/24 OR). Bezieht sich der Irrtum lediglich auf den Beweggrund zum Vertragsabschluss an sich, liegt hingegen bloss ein unwesentlicher Motivirrtum vor (Art. 24 Abs. 2 OR). Letzterem fehlt es entweder an der subjektiven und/oder der objektiven Wesentlichkeit bzw. deren Erkennbarkeit. Der Berufungsklägerin 1 ist zwar darin zuzustimmen, dass ein Irrtum über die Rechtslage einen unwesentlichen Motivirrtum darstellen kann. Dies gilt jedoch wiederum einzig, falls bloss rechtliche Nebenfolgen des Vertrags vom Irrtum betroffen sind (BGE 103 II 129 E. 1; Urteil des Bundesgerichts 4C.37/2004 vom 19. April 2004 E. 3.3). Vorliegend war die rechtlich zulässige Nutzung des Kaufobjekts als Wohnung für

den Berufungsbeklagten eine gegenüber aussen klar zum Ausdruck gebrachte, wesentliche Vertragsbedingung (vgl. act. B 4/20.15, S. 3, wo beide Parteien deutlich von „Wohnung“ sprechen; sowie act. B 4/20.15, S. 7, wo der Käufer eine zukünftige Wohnungsnutzung durch mehrere Personen erwähnt; vgl. auch act. B 4/20.15, S. 2, wo sich der Käufer über den Funktionsumfang einer TV-Dose und der Nutzbarkeit von Waschmaschine und Tumbler erkundigt).

2.2.3. Für die Erkennbarkeit spricht ferner der Umstand, dass es sich bei der Verkäuferin um eine professionelle Immobilienhändlerin handelt, die im Internetinserat die Räume selbst als „Wohnung“ und zur wohnlichen Nutzung bewarb (act. B 4/2.6) und folglich mit einer entsprechenden Nutzungsabsicht rechnen musste. Entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin 1 (act. B 1, S. 12 f.) ist nicht entscheidend, dass die Verkäuferin den Käufer in seinem Irrtum ausdrücklich bestärken müsste, damit von dessen Wesentlichkeit ausgegangen werden kann. Im Gegenteil wäre die Berufungsklägerin 1 als besser informierte und insofern überlegene Partei nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) sogar gehalten, aktiv Vorkehrungen zu treffen, um einen solchen Irrtum gerade auszuschliessen (vgl. BGE 125 III 89 E. 3.c, wonach der Grundsatz von Treu und Glauben die Parteien bei der Aufnahme von Vertragsverhandlungen zur gegenseitigen richtigen Aufklärung mit Bezug auf erhebliche Tatsachen verpflichtet, welche die Gegenpartei nicht kennt und auch nicht kennen muss). Schliesslich ist üblicherweise die grundlegend zulässige Art der Nutzung einer Immobilie (wenn nicht eines Kaufobjekts überhaupt) auch objektiv betrachtet ein zentraler Vertragsbestandteil eines Kaufvertrags (so auch BGE 130 III 686 E. 4.3.1). Die Wesentlichkeit des Irrtums ist demnach ausgewiesen.

2.3. Anwendbarkeit der Freizeichnungsklausel

2.3.1. In der Freizeichnungsklausel gemäss Ziffer 2 des Kaufvertrags vom 30. Juni 2014 (act. B 4/2.1, S. 7) wird vorgesehen, sämtliche Sach- und Rechtsgewährleistung u.a. auch für die beiden Disponibelräume auszuschliessen. Anerkanntermassen findet eine solche Globalfreizeichnung dort ihre Grenze, wo eine bestimmte Eigenschaft zugesichert wird (von der Berufungsklägerin 1 mit Hinweis auf die Rechtsprechung bestätigt, act. B 1, S. 13. f.). Hierbei fehlt jedoch der Hinweis auf die weiterführende Rechtspraxis, wonach ein Gewährleistungsausschluss bei objektiver Betrachtung einen Mangel – unabhängig von einer Zusicherung – dann nicht erfasst, wenn er gänzlich ausserhalb dessen liegt, womit der Käufer bei Vertragsschluss unter den gegebenen Umständen vernünftigerweise rechnen musste (BGE 130 III 686 E. 4.3.1; BGE 126 III 59 E. 4a; BGE 107 II 161 E. 6c/d mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 4C.119/2005 vom 25. August 2005, E. 2.3). Es

kommt insofern mitunter wesentlich darauf an, zu welchem erkennbaren Zweck jemand einen Gegenstand gekauft hat (BGE 130 III 686 E. 4.3.1). Mängel, die eine Sache weitgehend zum vorgesehenen Gebrauch untauglich machen, sind demnach anders zu werten als solche, die diesen Gebrauch zwar erschweren, aber dennoch zulassen (BGE 72 II 267 E. 3; Urteil 4C.273/1995 vom 1. November 1995 E. 4a, in: ZBGR 77/1996 S. 330 ff.). Auch wenn ein Käufer, der ein Haus zu Wohnzwecken erwirbt, mit Mängeln einer bestimmten Art grundsätzlich rechnen muss, ist damit nicht gleichzusetzen, dass er mit ihnen auch in einem Ausmass rechnen muss, welches das Haus weitgehend (respektive gänzlich) für den vorgesehenen Wohnzweck untauglich macht (BGE 130 III 686 E. 4.3.1; vgl. auch BGE 91 II 275 E. 2, wo ein Verweis auf die Freizeichnungsklausel fehlschlug, obwohl das zu verkaufende Bauland zwar keine körperlichen Mängel aufwies, der überwiegende Mangel jedoch in einem Bauverbot begründet lag). Im hier zu beurteilenden Fall geht es gerade um eine derartige, erhebliche Abweichung des vorgesehenen Nutzungszwecks, mit welcher der Käufer vernünftigerweise nicht rechnen musste (hierzu bereits oben E. 2.2.1 f.). Ergo kann sich der Berufungsbeklagte trotz des Bestehens der angerufenen Freizeichnungsklausel auf Art. 24 OR berufen.

2.4. Fahrlässigkeit (Art. 26 OR)

2.4.1. Für den Fall, dass sich die Gegenpartei trotz allem auf einen Grundlagenirrtum berufen kann, will die Berufungsklägerin 1 sich auf den Standpunkt stützen, das Verhalten der Gegenpartei sei grob fahrlässig gewesen. Diese sei deshalb gemäss Art. 26 OR zum Ersatz des aus dem Dahinfallen des Vertrages entstehenden Schadens verpflichtet (act. B 1, S. 15).

2.4.2. Prozessual können vor der Rechtsmittelinstanz im Allgemeinen keine Anträge vorgebracht werden, die nicht schon vor der Vorinstanz anrufbar gewesen sind; insbesondere fehlen neue Tatsachen und Beweismittel (vgl. zur Klageänderung vor der Berufungsinstanz Art. 317 Abs. 2 ZPO). Da vor der Vorinstanz einzig die Abweisung der Klage beantragt wurde und die darüber hinausgehende Geltendmachung eines Schadens darin nicht enthalten war, ist diese prozessuale Regel verletzt. Im Hinblick auf die Anwendung materiellen Rechts übersieht die Berufungsklägerin 1, dass Art. 26 OR die Forderung eines Schadens nur dann ermöglicht, wenn diese den Irrtum nicht gekannt hat oder nicht hätte kennen können. Wie vorangehend unter E. 2.2.2. erörtert, hätte die Berufungsklägerin 1 aufgrund des Verhaltens des Berufungsbeklagten im Rahmen der Vertragsverhandlungen von der Fehleinschätzung der Gegenpartei bei hinreichender Aufmerksamkeit zumindest wissen können. Im Übrigen hat die Berufungsklägerin 1 auch den Beweis nicht erbracht, welcher Schaden ihr in Franken und Rappen entstanden ist.

Die genaue Bezifferung des Schadens ist jedoch für dessen Geltendmachung Bedingung (INGEBORG SCHWENZER, in: Basler Kommentar, OR I, 6. Aufl. 2015, N. 10 zu Art. 26 OR). Das obige Vorbringen der Berufungsklägerin 1 ist somit sowohl in formeller wie auch in materieller Hinsicht mangelhaft.

2.5. Rückabwicklung

2.5.1. Die Berufungsklägerin 1 bringt für den Fall, dass dennoch von einem Grundlagenirrtum auszugehen sei, zur daraus folgenden Rückabwicklung der bereits getätigten Leistungen aus ungerechtfertigter Bereicherung vor, diese hätte Zug um Zug zu erfolgen. Indem der Berufungsbeklagte es unterlassen habe, das ihm Geleistete (d.h. die ins Grundbuch auf seinen Namen übertragenen Räume und den Einstellplatz) ebenfalls zur Rückgabe anzubieten, verlange dieser (implizit) gleichwohl, selbst ungerechtfertigt bereichert zu bleiben. Mit der Anfechtung bestehe ein Liquidationsverhältnis, in welchem Schadenersatz- und Rückerstattungsverhältnis gleichermassen zu behandeln seien. Solange ein solches Rückgabeangebot unterbleibe, könne die Berufungsklägerin 1 auch nicht verpflichtet werden, den Kaufpreis zurückzuerstatten (act. B 1, S. 16). Der Berufungsbeklagte führt hierzu aus, die Berufungsklägerin habe weder in ihrer Klageantwort vom 23. Mai 2016 noch in der Duplik vom 10. November 2016 die Rückübertragung der Liegenschaft geltend gemacht. Entsprechend dem Grundsatz *ne ultra petita* (Art. 58 ZPO) und wegen den fehlenden Voraussetzungen einer Klageänderung nach Art. 317 ZPO könne ein solcher Antrag im Berufungsverfahren auch nicht mehr zugesprochen werden (act. 8, S. 12).

2.5.2. Vorab ist festzuhalten, dass die bundesgerichtliche Rechtsprechung (unter Verweis auf die Lehre) selbst bei Geltung der Ungültigkeitstheorie (siehe zur Abgrenzung von der Anfechtungstheorie die Ausführungen der Vorinstanz, act. B 4/54, S. 18) davon ausgeht, die Rückerstattung empfangener Leistungen hätte in Beachtung des vertraglichen Synallagmas Zug um Zug zu erfolgen (BGE 111 II 195 E. 3; BGE 129 III 320 E. 7.1.1). Die Notwendigkeit der Berücksichtigung des Synallagmas gestützt auf Art. 82 OR gäbe dem Schuldner der geltend gemachten Forderung grundsätzlich die Möglichkeit, gegenüber dem Gläubiger eine Einrede mit der Wirkung zu erheben, dass er die geforderte Leistung bis zur Erbringung oder Anbietung der Gegenleistung zurückhalten darf (BGE 111 II 463 E. 3). Wird die Einrede hingegen nicht erhoben, bildet die Gegenleistung nicht Streitgegenstand und es wird im Urteil auch dann nicht rechtskräftig über sie entschieden, wenn sie nach dem Vertrag in Vorleistung oder Zug um Zug zu erbringen ist (BGE 123 III 19 E. 2.b).

2.5.3. Der Berufungsklägerin 1 ist zwar darin zuzustimmen, dass die *Erklärung* der Einrede selbst rechtlicher Natur ist und somit grundsätzlich jederzeit geltend gemacht werden kann. Demgegenüber fallen die einredebegründenden Tatsachen unter Art. 229 ZPO (so ist z.B. bei der Verrechnung nach Art. 120 OR zwischen der Verrechnungserklärung [welche die einredebegründende Tatsache darstellt] einerseits und der Einrede der Verrechnung andererseits zu unterscheiden; vgl. zum Ganzen: ERIC PAHUD, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2016, N. 5 zu Art. 229 ZPO; NÄGELI/MAYHALL, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], Kurzkommentar ZPO, 2. Aufl. 2013, N. 11 zu Art. 229 ZPO). Bei Anwendung des Erwähnten auf den vorliegenden Fall stellt der Umstand des Anbietens der Erfüllung im Sinne von Art. 82 Abs. 1 OR die einredebegründende Tatsache dar. Für die Zulässigkeit der Einbringung dieser Tatsache in das Berufungsverfahren sind nachfolgend die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO zu beachten, d.h. die Tatsache muss ohne Verzug geäußert werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden können. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben, d.h. die Berufungsklägerin 1 hat in keiner Weise geltend gemacht, dass sie die Einrede ohne Verzug vorgebracht hat bzw. wieso sie diese nicht bereits im erstinstanzlichen Schriftenwechsel erklären konnte (vgl. auch act. B 4/38 und B 1, S. 15 f.). Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin 1 hat das Gericht deren Leistungspflicht infolge dieses Säumnisses nicht an das gleichzeitige Angebot der Rücküberweisung der Grundstücke durch den Berufungsbeklagten zu knüpfen, sondern kann – wie die Vorinstanz (act. B 4/53, S. 18) – nach dem Erwähnten schlicht die Rückübertragung des Kaufpreises festsetzen. Selbstredend steht es der Berufungsklägerin 1 weiterhin frei, im Anschluss an dieses Urteil die Rückübertragung der Grundstücke mittels einer Grundbuchberichtigungsklage zu fordern. Nebstdem muss aus diesem Grund ebenso die Zulässigkeit einer Klageänderung nach Art. 317 Abs. 2 ZPO verwehrt bleiben, weil dessen lit. b gerade vorsieht, dass die Klageänderung auf neuen Tatsachen und Beweismitteln beruht und die Gegenpartei sich mit dieser auch nicht einverstanden erklärt hat (act. B 8, S. 12; vgl. auch Art. 317 Abs. 2 i.V.m. Art. 227 Abs. 1 lit. b ZPO).

2.5.4. Übrige, vor der Vorinstanz noch streitige Punkte

Sowohl zum Streitpunkt der Wahrung der Anfechtungsfrist (vgl. act. B 4/53, S. 15), der Verzugszinsen (vgl. act. B 4/53, S. 18) wie auch der Vorfälligkeitskosten (vgl. act. B 4/53, S. 19) wurden von der Berufungsklägerin 1 im Berufungsverfahren keine Ausführungen gemacht, weshalb auf die entsprechenden zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden kann (act. B 4/53 E. 2.7, 2.9 und 2.10).

2.6. Zusammenfassung

Das Vorbringen der Berufungsklägerin 1, wonach sich der Berufungsbeklagte nicht in einem Grundlagenirrtum hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit der zum Verkauf angebotenen Grundstücke befunden habe, wird zurückgewiesen. Des Weiteren wird der Antrag auf Erstattung eines Schadenersatzes gestützt auf Art. 26 OR abgelehnt. Die aus der Bejahung des Grundlagenirrtums folgende Rückabwicklung des Vertrags umfasst schliesslich einzig die Rückerstattung des Kaufpreises, da die für eine Renumeration der Grundstücke notwendige, einredebegründende Tatsache zu spät vorgebracht wurde. Nach dem Gesagten ist die Berufung somit vollumfänglich abzuweisen und die Berufungsklägerin 1 zu verpflichten, die Kaufpreissumme in Höhe von Fr. 140'000.00 nebst Zins zu 5% zurückzuerstatten.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1. Prozesskosten im vorinstanzlichen Verfahren

- 3.1.1. Die erstinstanzliche Regelung der Prozesskosten ist in Übereinstimmung mit der Gebührenordnung und dem Anwaltstarif ergangen und kann somit bestätigt werden. Über die Gerichtskosten der Vorinstanz hätte die Berufungsinstanz nur dann zu entscheiden, wenn letztere einen neuen Entscheid fällen würde (Art. 318 Abs. 3 ZPO).

3.2. Gerichtskosten im Berufungsverfahren

- 3.2.1. Die Prozesskosten setzen sich aus den Gerichts- und den Parteikosten zusammen (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt.
- 3.2.2. Die für ein Verfahren vor der Berufungsinstanz maximal zulässige Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.00 kann gemäss Art. 19 Abs. 1 lit b i.V.m. Art. 20 Abs. 1 lit. b der Gebührenordnung verdreifacht, bei besonders aufwändigen Verfahren sogar vervierfacht werden (Art. 20 Abs. 2 der Gebührenordnung, bGS 233.3). Zwar liegt kein besonders aufwändiger Fall nach Art. 20 Abs. 2 der Gebührenordnung vor. Jedoch waren zwei Beratungen (act. B 13 sowie B 29) und ein Beweisverfahren nötig. Unter Einbezug des mittleren Aufwands sowie der Höhe des Streitwerts ist die Gerichtsgebühr bei Fr. 10'000.00 anzusetzen. Als Folge des Rechtsmittelverzichts beider Parteien (act. B 31, B 32) reduziert sich die Gerichtsgebühr um einen Drittel, weshalb sich die Gerichtsgebühr schlussendlich auf Fr. 6'666.70 beläuft.

3.2.3. Zu den Gerichtsgebühren kommen noch Fr. 300.00 Auslagen für die bei der HEV Verwaltungs AG eingeholte schriftliche Stellungnahme (act. B 19; vgl. Art. 95 Abs. 2 lit. c; zur Begründung vgl. nachstehend E. 3.4).

3.2.4. Die Berufungsklägerin 1 unterliegt in diesem Verfahren vollständig, weshalb ihr die Gerichtskosten im Berufungsverfahren in Höhe von Fr. 6'966.70 aufzuerlegen sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Dabei ist der Berufungsklägerin 1 der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 15'000.00 (act. B 6) anzurechnen. Der Saldo von Fr. 8'033.30 wird im Umfang von Fr. 4'500.00 mit den noch ausstehenden erstinstanzlichen Gerichtskosten verrechnet und im Betrag von Fr. 3'533.30 der Berufungsklägerin 1 zurückerstattet.

3.3. Entschädigung im Berufungsverfahren

3.3.1. Als Parteientschädigung gelten die Kosten einer berufsmässigen Vertretung (Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO). Die Berufungsklägerin 1 unterliegt in diesem Verfahren vollständig, weshalb ihr auch die Parteientschädigung der Gegenpartei aufzuerlegen ist. Aufgrund des Streitwerts von Fr. 145'800.00 wurde die Parteientschädigung im Vorverfahren ausgehend vom mittleren Honorar in Höhe von Fr. 13'911.00 (Art. 9 Abs. 2 lit. e der Verordnung über den Anwaltstarif) festgesetzt. Art. 20 Abs. 1 lit. a der Verordnung über den Anwaltstarif sieht diesfalls für das schriftliche Rechtsmittelverfahren ein Honorar vor, das 20 bis 50% des mittleren Honorars vor der Vorinstanz beträgt. Vorliegend rechtfertigt sich aufgrund der komplexen Rechtsfragen, welche die Rechtsvertreterin zu beantworten hatte, ein Ansatz von 50%. Zusammen mit einer Pauschale für Barauslagen in Höhe von 4% sowie der Mehrwertsteuer von 7.7% (wobei die MWST die Pauschale für Barauslagen miterfasst) ist die Parteientschädigung der Rechtsvertreterin des Berufungsbeklagten in Höhe von Fr. 7'790.90 somit tarifkonform und von der Berufungsklägerin 1 gegenüber dem Berufungsbeklagten geschuldet.

3.4. Entschädigung des Hauseigentümergeverbandes

3.4.1. Der Hauseigentümergeverband des Kantons St.Gallen macht geltend, ihm sei aufgrund der Stellungnahme vom 18. Oktober 2018 und dem damit verbundenen Abklärungsaufwand der im Verfahren unterliegenden Partei eine Entschädigung in Höhe von Fr. 1'600.00 zzgl. MWST geschuldet (act. B 19). Art. 160 Abs. 3 ZPO zufolge haben Dritte, die zur Mitwirkung verpflichtet sind, einen Anspruch auf angemessene Entschädigung.

3.4.2. Das Obergericht Appenzell Ausserrhoden geht davon aus, dass der Hauseigentümergeverband St.Gallen die Suche mit elektronischer Unterstützung durchführen konnte,

soweit die Anfrage überhaupt erfasst wurde (nur bei einer Beratung von über 15 Minuten pro Jahr wird eine kostenpflichtige Rechtsauskunft dokumentiert, vgl. act. B 19, S. 1). Unter diesen Umständen erscheinen die geltend gemacht acht Stunden Abklärungsaufwand als zu hoch. Angemessen erscheint eine Entschädigung von pauschal Fr. 300.00.

Das Obergericht beschliesst:

1. Auf die Berufung der Berufungsklägerin 2 wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten dieses Beschlusses bleiben bei der Hauptsache.

und erkennt:

1. In Abweisung der Berufung wird die Berufungsklägerin 1 verpflichtet, dem Berufungsbeklagten Fr. 140'000.00 nebst Zins zu 5 % seit 4. Juli 2015 zu bezahlen.
2. Die erstinstanzliche Regelung der Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung) wird bestätigt.
3. Der HEV Verwaltungs-AG wird für ihre Aufwendungen eine Entschädigung von Fr. 300.00 zugesprochen.
4. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von insgesamt Fr. 6'966.70 (Fr. 10'000.00 Gerichtsgebühr, welche infolge des Rechtsmittelverzichts um einen Drittel reduziert und Fr. 300.00 Auslagen HEV Verwaltungs-AG), werden der Berufungsklägerin 1 auferlegt, unter Anrechnung des von ihr geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 15'000.00. Der Saldo von Fr. 8'033.30 wird im Umfang von Fr. 4'500.00 mit den noch ausstehenden erstinstanzlichen Gerichtskosten verrechnet und im Betrag von CHF 3'533.30 an die Berufungsklägerin 1 zurückerstattet.
5. Die Berufungsklägerin 1 hat den Berufungsbeklagten für die Kosten seiner Rechtsvertretung im Berufungsverfahren mit insgesamt Fr. 7'790.90 (inkl. Barauslagen und Mehrwertsteuer) zu entschädigen.
6. Das vorliegende Urteil ist am 17. April 2019 in Rechtskraft erwachsen.
7. Zustellung am _____ an:
 - RA lic. iur. SD____, St. Gallen, eingeschrieben
 - RA M.A. HSG in Law AS____, St. Gallen, eingeschrieben

Der Obergerichtspräsident:

lic. iur. Ernst Zingg

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. Barbara Schittli