

**HOR.2025.18 / mv / lw**

**Entscheidung vom 18. Juni 2026**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Oberrichter Vetter, Präsident  
                    Ersatzrichter Meichssner  
                    Handelsrichter Felber  
                    Handelsrichter John  
                    Handelsrichter Nauer  
                    Gerichtsschreiber Wendt

\_\_\_\_\_  
Klägerin        **A.**\_\_\_\_ **AG**, Q-Strasse 15c, R.\_\_\_\_  
                    vertreten durch Dr. Xavier Borghi, BAT Rechtsanwälte AG, Rechtsanwalt,  
                    Am Schanzengraben 23, Postfach 1541, 8027 Zürich

\_\_\_\_\_  
Beklagte        **D.**\_\_\_\_, U-Strasse 2, V.\_\_\_\_  
                    vertreten durch lic. iur. Adrian Weber, weberlegal, Rechtsanwalt, Wiesen-  
                    strasse 7, Postfach, 8024 Zürich

\_\_\_\_\_  
Gegenstand    Ordentliches Verfahren betreffend Forderung aus Exklusiv-Verkaufsaufträ-  
                    gen

---

## **Das Handelsgericht entnimmt den Akten:**

### **1.**

Die Klägerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in X.\_\_\_\_\_. Sie bezweckt insbesondere [...] (Klagebeilage [KB] 2).

### **2.**

Die Beklagte ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in V.\_\_\_\_\_. Sie hat im Wesentlichen [...] zum Zweck (KB 3).

### **3.**

#### **3.1.**

Die Klägerin zog die Beklagte als Vermarkterin von acht Grundstücken und der darauf zu errichtenden Bauobjekte bei. Die Geschäftsbeziehung unterstand mehrerer sog. Exklusiv-Verkaufsaufträgen (Klage Rz. 12; KB 4–7). Darüber hinaus wurde die Beklagte separat als Bauherrenberaterin für dieselben Grundstücke beauftragt (KB 9–11).

#### **3.2.**

Im Rahmen der Exklusiv-Verkaufsaufträge vereinbarten die Parteien jeweils an die Beklagte zu entrichtende Drittkostenbudgets. Dabei wurden die Drittkostenbudgets teils als prozentualer Anteil (1 % bzw. 1.1 %) an den kalkulierten Projekt-Verkaufspreisen, teils mit dem Verkauf der Grundstücke festgelegt (Klage Rz. 13; KB 4–7). Am 1. März 2024 kündigte die Klägerin mündlich sämtliche Verträge mit der Beklagten (Klage Rz. 18).

#### **3.3.**

Unter dem Titel der Drittkosten beglich die Klägerin Rechnungen der Beklagten in der Höhe von Fr. 1'063'023.10. Davon fordert sie nun Fr. 798'309.09 zurück (Klage Rz. 59 f).

### **4.**

Mit Klage vom 27. Mai 2025 (elektronisch eingereicht: 27. Mai 2025) stellte die Klägerin folgende Rechtsbegehren:

" 1.

Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin CHF 798'309.09 nebst Zins zu 5% seit dem 10. November 2021 zu bezahlen.

2.

Es sei vom Nachklagevorbehalt Vormerk zu nehmen.

3.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Zur Begründung brachte die Klägerin im Wesentlichen vor, bei den bezahlten Rechnungen habe es sich um Akontorechnungen gehandelt. Die Drittkostenbudgets würden jeweils erreichbare Kostendächer für offen

abzurechnende Auslagen an Drittunternehmen und für die gesamte Vertragsdauer darstellen (Klage Rz. 13). Die Beklagte habe ab dem Frühjahr 2024 ihre Leistungen aus den Exklusiv-Verkaufsaufträgen, wenn überhaupt, mangelhaft erbracht, überhöhte Drittkostenabrechnungen gestellt und bis anhin keine vertragskonforme und nachvollziehbare Abrechnung vorgelegt (Klage Rz. 14 und 20).

**5.**

Mit Klageantwort vom 10. Juli 2025 stellte die Beklagte die folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Die Klage vom 27. Mai 2025 sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zu Lasten der Klägerin."

Die Beklagte begründete ihre Rechtsbegehren insbesondere damit, dass es sich bei allen 22 Rechnungen und darunter den 15 bezahlten Rechnungen um Teilrechnungen zu konkret erbrachten Teilleistungen gehandelt habe (Antwort Rz. 8). Die Klägerin habe sämtliche Teilrechnungen vorbehaltlos bezahlt und die Honorare im Umfang von Fr. 1'063'023.10 damit anerkannt (Antwort Rz. 9). Lediglich aus Kulanz habe die Beklagte der Klägerin eine Abrechnung mit Datum vom 4. Juni 2024 zugestellt (Antwort Rz. 14; Antwortbeilage [AB] 2).

**6.**

**6.1.**

Mit Verfügung vom 30. Juli 2025 lud der Präsident für den 17. September 2025 zu einer Instruktionsverhandlung mit informeller Parteibefragung und Vermittlungsgespräch vor. Zudem erliess er die Beweisverfügung.

**6.2.**

Anlässlich der Instruktionsverhandlung vom 17. September 2025 wurde kein Vergleich abgeschlossen.

**6.3.**

Das von der Beklagten gegen den Präsidenten mit Eingabe vom 18. September 2025 gestellte Ausstandsgesuch wurde mit Beschluss vom 21. Oktober 2025 abgewiesen. Die dagegen erhobene Beschwerde wies das Bundesgericht mit Urteil vom 2. März 2026 ab (4A\_597/2025).

**7.**

Mit Replik vom 12. Januar 2026 präzisierte die Klägerin Rechtsbegehren Nr. 1 der Klage wie folgt:

1. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin CHF 798'309.09 nebst Zins zu 5% seit dem 2. Mai 2025 zu bezahlen, zusammengesetzt aus Rückforderungsansprüchen für die folgenden Zahlungen an die Beklagte:
  - Zahlungen betreffend das Projekt [REDACTED] in der Höhe von CHF 73'252.35 (Teilbetrag aus der Zahlung von CHF 100'000.00) am 22.03.2023, von CHF 86'335.30 am 27.04.2023 sowie von CHF 86'335.30 am 31.05.2023;
  - Zahlungen betreffend das Projekt [REDACTED] in der Höhe von CHF 110'039.92 (Teilbetrag aus der Zahlung von CHF 112'560.10) am 29.03.2022, von CHF 65'000.00 am 31.07.2023, von CHF 65'000.00 am 25.08.2023, von CHF 65'000.00 am 02.11.2023 sowie von CHF 20'000.00 am 12.02.2024;
  - Zahlungen betreffend das Projekt [REDACTED] in der Höhe von CHF 32'935.75 (Teilbetrag aus der Zahlung von CHF 46'041.75) am 28.10.2022;
  - Zahlungen betreffend das Projekt [REDACTED] in der Höhe von CHF 87'285.47 (Teilbetrag aus der Zahlung von CHF 98'270.85) am 27.04.2023;
  - Zahlungen betreffend das Projekt [REDACTED] in der Höhe von CHF 58'839.80 am 26.04.2023;
  - Zahlungen betreffend das Projekt [REDACTED] in der Höhe von CHF 48'285.20 am 26.04.2023.

Im Übrigen hielt die Klägerin an ihren bisherigen Rechtsbegehren und Begründungen fest.

**8.**

Mit Eingabe vom 8. Mai 2026 erstattete die Beklagte ihre Duplik, mit der sie an den bisherigen Rechtsbegehren und Begründungen vollumfänglich festhielt.

**9.**

Mit Verfügung vom 20. Mai 2026 überwies der Präsident das Verfahren an das Handelsgericht, teilte die Zusammensetzung des Spruchkörpers mit, setzte Frist bis 5. Juni 2026 zur Einreichung allfälliger Noven und lud zur Hauptverhandlung vom 15. Juni 2026 vor.

**10.**

Am 5. Juni 2026 reichte die Klägerin eine Noveneingabe ein.

## **11.**

### **11.1.**

Am 15. Juni 2026 fand die Hauptverhandlung statt, anlässlich derer die Parteien ihre Schlussvorträge halten konnten, wobei sie sich je zwei Mal äussern konnten.

### **11.2.**

Daraufhin zog sich das Handelsgericht zur Beratung zurück und fällte den vorliegenden Entscheid.

---

## **Das Handelsgericht zieht in Erwägung:**

### **1. Prozessvoraussetzungen**

#### **1.1. Allgemeines**

Gemäss Art. 60 ZPO prüft das Gericht von Amtes wegen, ob die Prozessvoraussetzungen gegeben sind. Zu den Prozessvoraussetzungen gehören unter anderem die örtliche und sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO).

#### **1.2. Örtliche Zuständigkeit**

Die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte ist gegeben, da sich die Beklagte i.S.v. Art. 18 ZPO auf die vorliegende Streitigkeit einlässt (Antwort Rz. 19 f.).

#### **1.3. Sachliche Zuständigkeit**

Die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts i.S.v. Art. 6 Abs. 2 ZPO liegt vor, da beide Parteien im Handelsregister eingetragen sind (KB 2 und 3), die geschäftliche Tätigkeit beider Parteien betroffen ist, der Streitwert Fr. 798'309.09 beträgt und kein Anwendungsfall von Art. 6 Abs. 2 lit. d ZPO vorliegt.

#### **1.4. Objektive Klagenhäufung**

Die Klägerin fordert die Rückerstattung behaupteter zu viel bezahlter Drittkostenauslagen im Kontext mehrerer Exklusiv-Verkaufsverträge. Es liegt eine zulässige objektive Klagenhäufung nach Art. 90 ZPO vor.

### **2. Verhandlungsmaxime**

Vorliegend gilt die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Auf die sich daraus ergebenden Obliegenheiten der Parteien ist vorab einzugehen:

#### **2.1. Behauptungslast**

Gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel

anzugeben. Den Prozessparteien obliegt die Behauptungslast.<sup>1</sup> Die Aufteilung der Behauptungslast zwischen den Parteien folgt der Beweislastverteilung nach Art. 8 ZGB.<sup>2</sup> Somit trägt die Behauptungslast für rechtserzeugende Tatsachen, wer ein Recht oder Rechtsverhältnis behauptet; für rechtsaufhebende Tatsachen, wer die Aufhebung oder den Untergang eines Rechts behauptet (z.B. Verwirkung, Erlass etc.) und für rechtshindernde Tatsachen, wer sich darauf beruft (z.B. Verjährung, Stundung etc.).<sup>3</sup> Dementsprechend hat das Bestehen einer vertraglichen Verpflichtung zu behaupten, wer einen vertraglichen Anspruch erhebt.<sup>4</sup>

Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten; es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden rechtlichen Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden.<sup>5</sup> Was offensichtlich in anderen, ausdrücklich vorgebrachten Parteibehauptungen enthalten ist, muss nicht explizit behauptet werden (sog. implizite bzw. mitbehauptete Tatsachen).<sup>6</sup> Blosser Mutmassungen stellen jedoch keine rechtsgenügenden Tatsachenbehauptungen dar.<sup>7</sup> Ist ein Tatsachenvortrag im erwähnten Sinne vollständig, so wird er als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt.<sup>8</sup>

Tatsachenbehauptungen sind grundsätzlich in den Rechtsschriften aufzustellen (Art. 221 Abs. 1 lit. d und Art. 222 Abs. 2 Satz 1 ZPO).<sup>9</sup> Der bloss pauschale Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht.<sup>10</sup> Das bedeutet aber nicht, dass es nicht ausnahmsweise zulässig sein kann, seinen Substantiierungsobliegenheiten durch Verweis auf eine Beilage nachzukommen, namentlich etwa für Abrechnungen oder Kontoaufstellungen. Das Bundesgericht hat in seiner gefestigten Rechtsprechung klargestellt, dass ein solcher Verweis unter gewissen Bedingungen ausnahmsweise genügen kann: Werden Tatsachen in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen in einer Rechtsschrift behauptet und wird für Einzelheiten auf eine Beilage verwiesen, ist zu prüfen, ob die Gegenpartei und das Gericht damit die

---

<sup>1</sup> Vgl. BGer 5A\_83/2019 vom 23. Juli 2019 E. 4, 4A\_264/2015 vom 10. August 2015 E. 4.2.2; SCHNEUWLY, Lange Rechtsschriften – Wieso? Und was tun?, Anwaltsrevue 2019, S. 444.

<sup>2</sup> BGE 132 III 186 E. 4; BGer 5A\_808/2018 vom 15. Juli 2019 E. 4.2.

<sup>3</sup> SK ZPO I-SUTTER-SOMM/SCHRANK, 4. Aufl. 2025, Art. 55 N. 18.

<sup>4</sup> BGE 128 III 271 E. 2.a.aa; weitergehend ZK ZGB-JUNGO, 3. Aufl. 2018, N. 387.

<sup>5</sup> BGE 136 III 322 E. 3.4.2; BGer 4A\_664/2024 vom 25. September 2025 E. 3.2.1.

<sup>6</sup> BGE 144 III 519 E. 5.3; BGer 4A\_243/2018 vom 17. Dezember 2018 E. 4.2.1 m.w.N.; JOSI, Behaupten, Bestreiten und Beweisen – praktische Fragen im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, in: Markus/Eichel/Rodriguez (Hrsg.), Der handelsgerichtliche Prozess, Chancen und Gefahren – national und international, 2019, S. 80.

<sup>7</sup> BGer 4A\_667/2014 vom 12. März 2015 E. 3.2.2.

<sup>8</sup> BGer 4A\_664/2024 vom 25. September 2025 E. 3.2.1; SCHNEUWLY (Fn. 1), S. 445.

<sup>9</sup> BGE 144 III 519 E. 5.2.1; 144 II 67 E. 2.1; BRUGGER, Der Verweis auf Beilagen in Rechtsschriften, SJZ 2019, S. 534; JOSI (Fn. 6), S. 60.

<sup>10</sup> BGer 4A\_664/2024 vom 25. September 2025 E. 3.2.2; JOSI (Fn. 6), S. 61.

notwendigen Informationen in einer Art erhalten, die eine Übernahme in die Rechtsschrift als blossen Leerlauf erscheinen lässt, oder ob der Verweis ungenügend ist, weil die nötigen Informationen in den Beilagen nicht eindeutig vollständig enthalten sind oder aber daraus zusammengesucht werden müssten. Es genügt nicht, dass in den Beilagen die verlangten Informationen in irgendeiner Form vorhanden sind. Es muss auch ein problemloser Zugriff darauf gewährleistet sein, und es darf kein Interpretationsspielraum bestehen. Der entsprechende Verweis in der Rechtsschrift muss spezifisch ein bestimmtes Aktenstück nennen und aus dem Verweis muss selbst klar werden, welche Teile des Aktenstücks als Parteibehauptung gelten sollen. Ein problemloser Zugriff ist gewährleistet, wenn eine Beilage selbsterklärend ist und genau die verlangten (bzw. in der Rechtsschrift bezeichneten) Informationen enthält. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, kann ein Verweis nur genügen, wenn die Beilage in der Rechtsschrift derart konkretisiert und erläutert wird, dass die Informationen ohne weiteres zugänglich werden und nicht interpretiert und zusammengesucht werden müssen.<sup>11</sup> Die in der Praxis beliebten Pauschalverweise auf eingereichte Akten bzw. die allgemeine Erklärung, diese würden "integrierenden Bestandteil" der Rechtsschrift bilden, stellen deshalb keine hinreichenden Behauptungen dar bzw. können fehlende Behauptungen nicht ersetzen.<sup>12</sup>

## 2.2. Bestreitungslast

Die Kehrseite der Behauptungslast ist die sog. Bestreitungslast: Bestreitet eine Partei eine Tatsachenbehauptung ihres Gegners nicht, gilt diese als unbestritten und die betreffende Tatsache kann dem Entscheid ohne weiteres zugrunde gelegt werden, da über nicht bestrittene Tatsachen kein Beweis geführt zu werden braucht (vgl. Art. 150 Abs. 1 ZPO).<sup>13</sup> Art. 222 Abs. 2 ZPO verlangt von der beklagten Partei, darzulegen, welche Tatsachenbehauptungen der klagenden Partei im Einzelnen anerkannt oder bestritten werden. Es ist deshalb empfehlenswert, die Tatsachenbehauptungen der Klägerin detailliert, d.h. Punkt für Punkt zu bestreiten.<sup>14</sup> Bestreitungen sind dabei so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so bestimmt sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss. Pauschale Bestreitungen reichen indessen selbst dann nicht aus, wenn sie explizit erfolgen. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird.<sup>15</sup> Auch ein

---

<sup>11</sup> BGE 144 III 519 E. 5.2.1.2; BGer 4A\_664/2024 vom 25. September 2025 E. 3.2.2.

<sup>12</sup> BK ZPO I-DOMENIG/HURNI, 2. Aufl. 2026, Art. 55 N. 22 m.w.N.; BRUGGER (Fn. 9), S. 540 Fn. 50 m.w.N.

<sup>13</sup> BK ZPO I-DOMENIG/HURNI (Fn. 12), Art. 55 N. 39 mit Verweis auf Art. 150 Abs. 1 ZPO; JOSI (Fn. 6), S. 57.

<sup>14</sup> Ähnlich DROESE, Bestreitungsbedürftige Beilagen – ein Hinweis zur bundesgerichtlichen Speisekarte, Note zu Urteil 4A\_11/2018, SZZP 2019, S. 19.

<sup>15</sup> BGE 141 III 433 E. 2.6; BGer 4A\_9/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 2.3; SCHNEUWLY (Fn. 1), S. 445 f.

implizites Bestreiten genügt unter diesen Voraussetzungen den Anforderungen der rechtsgenügenden Bestreitung.<sup>16</sup>

### **2.3. Substantiierungslast**

Bestreitet aber der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei in rechtsgenügender Weise, so greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann.<sup>17</sup> Das Beweisverfahren darf nicht dazu dienen, ein ungenügendes Parteivorbringen zu vervollständigen.<sup>18</sup> Der nicht oder nicht substantiiert vorgebrachte Sachverhalt ist im Geltungsbereich der Verhandlungsmaxime dem nicht bewiesenen Sachverhalt gleichzusetzen.<sup>19</sup>

### **2.4. Bezeichnung der Beweismittel**

Die Parteien haben im Rahmen der Verhandlungsmaxime die einzelnen Beweismittel zu bezeichnen (vgl. Art. 221 Abs. 1 lit. e ZPO, wonach die Klage die Tatsachenbehauptungen sowie die Bezeichnung der einzelnen Beweismittel zu den behaupteten Tatsachen zu enthalten hat). Dazu gehört auch, dass aus dem Zusammenhang klar wird, inwiefern die angerufenen Beweismittel den angestrebten Beweis erbringen sollen. Es genügt nicht, in der Klage Behauptungen aufzustellen und pauschal auf die Klagebeilagen zu verweisen.<sup>20</sup> Ein Beweismittel ist nur dann formgerecht angeboten, wenn sich die Beweisofferte eindeutig der damit zu beweisenden Tatsachenbehauptung zuordnen lässt und umgekehrt.<sup>21</sup> Deshalb sind die einzelnen Beweisofferten unmittelbar im Anschluss an die entsprechenden Tatsachenbehauptungen aufzuführen, welche durch sie bewiesen werden sollen ("Prinzip der sog. Beweismittelverbindung").<sup>22</sup> Es ist hingegen unzureichend, einen ganzen Sachverhaltskomplex zu behaupten und lediglich pauschal auf eine Vielzahl von Urkunden oder eine Anzahl Zeugen zu

---

<sup>16</sup> SCHMID/HOFER, Bestreitung von neuen Tatsachenbehauptungen in der schriftlichen Duplik, ZZZ 2016, S. 285 m.w.N.

<sup>17</sup> BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1; BGer 4A\_664/2024 vom 25. September 2025 E. 3.2.1.

<sup>18</sup> DOLGE, Anforderungen an die Substanziierung, in: Dolge (Hrsg.), Substantiieren und Beweisen, 2013, S. 21; JOSI (Fn. 6), S. 86; vgl. auch BGE 108 II 337 E. 3.

<sup>19</sup> BGer 4A\_210/2009 vom 7. April 2010 E. 3.2; KUKO ZPO-OBERHAMMER/WEBER, 3. Aufl. 2021, Art. 55 N. 12; ähnlich JOSI (Fn. 6), S. 62.

<sup>20</sup> BGer 4A\_195/2014 und 4A\_197/2014 vom 27. November 2014 E. 7.3.3 m.w.N. (nicht publ. in BGE 140 III 602).

<sup>21</sup> BGer 4A\_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 4.4.2, 4A\_370/2016 vom 13. Dezember 2016 E. 3.3 m.w.N.

<sup>22</sup> BK ZPO II-KILLIAS/MÖHLER, 2. Aufl. 2026, Art. 221 N. 29; DIKE ZPO II-PAHUD, 3. Aufl. 2025, Art. 221 N. 16 ff.; BRUGGER (Fn. 9), S. 537.

verweisen.<sup>23</sup> Bei umfangreichen Urkunden ist zudem die für die Beweisführung erhebliche Stelle zu bezeichnen (Art. 180 Abs. 2 ZPO).<sup>24</sup>

### 3. Novenrecht

Nach Aktenschluss haben die Parteien bei Geltung der Verhandlungsmaxime gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO nur noch unter den eingeschränkten Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 2 und 2<sup>bis</sup> ZPO das Recht, neue Tatsachen und Beweismittel vorzubringen. Als neue Tatsachen gelten auch Bestreitungen.<sup>25</sup> Im Falle einer vom Gericht festgelegten Frist sind neue Tatsachen und Beweismittel innerhalb dieser vorzubringen (Art. 229 Abs. 2 ZPO). Dies gilt ebenso hinsichtlich einer Stellungnahme zu Dupliknoten.<sup>26</sup> Mit den entsprechenden Vorbringen kann nicht bis zur Hauptverhandlung zugewartet werden.<sup>27</sup> Das unbedingte Replikrecht nach Art. 53 Abs. 3 ZPO bewirkt keine Erweiterung der Novenschranke nach Art. 229 ZPO.<sup>28</sup>

In der Verfügung vom 11. Mai 2026 wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit Eingang der Duplik der Schriftenwechsel und das Behauptungsverfahren abgeschlossen sind und neue Tatsachen sowie Beweismittel nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 2 und Abs. 2<sup>bis</sup> ZPO berücksichtigt werden können. Mit Verfügung vom 20. Mai 2026 wurde den Parteien Frist bis zum 5. Juni 2026 angesetzt, um dem Handelsgericht allfällige Noven schriftlich einzureichen. Überdies wurde festgehalten, dass Noven, die nach Ablauf dieser Frist zu Tage treten, bei gegebenen Voraussetzungen (Art. 229 Abs. 2 ZPO) an der Hauptverhandlung vorgebracht werden könnten. Zum Ablauf der Hauptverhandlung hielt die Verfügung vom 20. Mai 2026 weiter fest, die Parteien könnten sich zum Beweisergebnis und zur Sache äussern sowie ihren Rechtsstandpunkt darlegen. Neue Sachvorbringen seien nur noch unter der Novenrechtsschranke von Art. 229 Abs. 2 und 2<sup>bis</sup> ZPO zulässig.

Infolge einer Nachfrage des Rechtsvertreters der Klägerin vom 22. Mai 2026 erliess der Präsident des Handelsgerichts am selbigen Tag eine weitere Verfügung, wonach die mit Verfügung vom 20. Mai 2026 bis 5. Juni 2026 angesetzte Frist auch für sog. "Dupliknoten" gelte. Für Einzelheiten sei das "Merkblatt Handelsgericht" zu konsultieren.

---

<sup>23</sup> BK ZPO II-KILLIAS/MÖHLER (Fn. 22), Art. 221 N. 29a; JOSI (Fn. 6), S. 86; ähnlich BGer 4A\_360/2017 vom 30. November 2017 E. 4.

<sup>24</sup> BK ZPO II-RÜETSCHI, 2. Aufl. 2026, Art. 180 N. 17 ff.; SK ZPO I-WEIBEL, 4. Aufl. 2025, Art. 180 N. 10 ff. je m.w.N.

<sup>25</sup> BGE 147 III 475 E. 2.3.3.6 m.w.N.; BGer 4A\_196/2021 vom 2. September 2022 E. 3.3; VETTER/SPRENGER, Bestreitungen von "Dupliknoten", SJZ 2022, S. 1113; MORET, Aktenschluss und Novenrecht nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2014, N. 447 f.

<sup>26</sup> Zum Begriff BGE 146 III 55 E. 2.5.2.

<sup>27</sup> DIKE ZPO II-PAHUD, 3. Aufl. 2025, Art. 229 N. 18c

<sup>28</sup> BK ZPO III-KILLIAS/MÖHLER, 2. Aufl. 2026, Art. 229 N. 17.

Am 5. Juni 2026 reichte die Klägerin eine Noveneingabe ein. In dieser bezog sie Stellung zur Duplik der Beklagten, wobei sie sich auf Ausführungen zum Titel "Weitere Vorhalte der Klägerin" beschränkte und sich das unbedingte Replikrecht ausdrücklich vorbehielt (Noveneingabe der Klägerin vom 5. Juni 2026 Rz. 1 f.).

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 15. Juni 2026 äusserte sich die Klägerin umfangreich zur Duplik (Protokoll der Hauptverhandlung vom 15. Juni 2026 S. 3 ff.; Anhang 1 zum Protokoll S. 5 ff.). Insoweit die Klägerin Behauptungen der Beklagten in deren Duplik erstmals bestritt, diesbezüglich neue Behauptungen aufstellte und neue Beweismittel einreichte, handelt es sich um unzulässige Noven. Dies betrifft insbesondere die Ausführungen zur R.\_\_\_\_\_ GmbH und den zugehörigen Duplikbeilagen (DB 1–19) sowie zur Neubenennung der Eigenleistungen als interne Dritteleistungen durch die Beklagte (DB 79) (Protokoll der Hauptverhandlung vom 15. Juni 2026 S. 3 f.; Anhang 1 zum Protokoll S. 7 und 11). Der Klägerin wurde unmissverständlich mitgeteilt, dass die bis zum 5. Juni 2026 angesetzte Frist auch für Dupliknoven gelte. Dass sie sich in ihrer Noveneingabe vom 5. Juni 2026 auf einzelne Aspekte beschränkte, war ihr Entscheid. Überdies ist das Novenrecht der Parteidisposition entzogen, weshalb sich ein Vorbehalt auf weitere Tatsachenbehauptungen und Beweismittel oder das unbedingte Replikrecht als unbehilflich erweist.

#### **4. Rückerstattung Drittkostenbudgets**

##### **4.1. Vertragsqualifikation**

###### **4.1.1. Parteibehauptungen**

Die Parteien unterstellten die Exklusiv-Verkaufsaufträge dem Mäklervertrag gemäss Art. 412 ff. OR (Klage Rz. 22, 30, 38 und 45; KB 4–7; Antwort Rz. 23).

###### **4.1.2. Rechtliches**

Die Vertragsqualifikation ist als Rechtsfrage der Parteidisposition entzogen. Falsche Vertragsbezeichnungen stehen einer anderweitigen gerichtlichen Einordnung gemäss Art. 18 Abs. 1 OR nicht entgegen.<sup>29</sup>

Durch den Mäklervertrag erhält der Mäkler gemäss Art. 412 Abs. 1 OR den entgeltlichen Auftrag, entweder Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nachzuweisen (sog. Nachweismäkler) oder den Abschluss eines Vertrages zu vermitteln (sog. Vermittlungsmäkler). Für sein erfolgsgerichtetes und – kausales Tätigwerden erhält der Mäkler einen Mäklerlohn (Art. 413 Abs. 1 OR).<sup>30</sup> Sofern passend, untersteht der Mäklervertrag zusätzlich den Normen des einfachen Auftrags (Art. 412 Abs. 2 i.V.m. Art. 394 ff. OR).<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Vgl. ZK-HARTMANN, 4. Aufl. 2014, Art. 18 N. 229 ff. m.w.N.

<sup>30</sup> Vgl. BGE 144 III 43 E. 3.1.1, 131 III 268 E. 5.1.2.

<sup>31</sup> BGE 139 III 217 E. 2.3, 110 II 276 E. 2a.

#### **4.1.3. Würdigung**

Die im Streit liegenden Exklusiv-Verkaufsaufträge sind in den wesentlichen Zügen identisch formuliert. Für die Vertragsqualifikation wird vorliegend stellvertretend der Wortlaut des Exklusiv-Verkaufsauftrags vom 19. Oktober 2021 (KB 4) ausgelegt: Der Beklagten wurde die exklusive Vermittlung der Villen auf den Grundstücken aaa und bbb am Z-Rain in V. \_\_\_\_\_ eingeräumt. Die Beklagte wurde dazu verpflichtet, sämtliche der Vermittlung förderlichen Werbe- und Marketingmassnahmen zu ergreifen (KB 4 S. 2). Unter anderem hält der Vertrag fest, es werde der Beklagten eine Provision in Höhe von 4 % des Verkaufspreises exkl. MwSt. geschuldet, wenn infolge der beklagten Vermittlung ein Kaufvertrag (über die genannten Villen/Grundstücke) zustande kommt (KB 4 S. 3). Die Kaufverträge werden durch die Beklagte mit dem zuständigen Notariat erstellt (KB 4 S. 4). Es sei ausschliesslich schweizerisches Recht (Art. 412 ff. OR) anwendbar (KB 4 S. 4).

Gemäss diesen Vertragsbestimmungen verpflichtete sich die Beklagte zu einem aktiv fördernden Verhalten (Marketing, Entwurf Kaufverträge), das auf den Verkauf der fraglichen Villen/Grundstücke abzielte. Dafür war ihr im Erfolgsfall eine am Verkaufspreis orientierte Provision geschuldet. Trotz der Kompetenz zur Ausarbeitung der einzelnen Kaufverträge ist zudem nicht erkennbar, dass die Beklagte auch eigene Abschlusskompetenzen inne hatte. Bei den streitgegenständlichen Exklusiv-Verkaufsaufträgen handelt es sich insofern um auf die Vermittlung von Grundstückkaufverträgen abzielende Mäklerverträge.

#### **4.2. Auslegung Drittkostenbudgets**

##### **4.2.1. Parteibehauptungen**

###### **4.2.1.1. Klägerin**

Gemäss der Klägerin zeige der vertraglich verwendete Begriff "Drittkostenbudget", dass die Parteien ein Kostendach bezüglich der offen abzurechnenden Auslagen an Drittunternehmer für das Marketing (insbesondere für die Projekthomepage, Kameraaufnahmen und Visualisierungen während der gesamten Dauer der Zusammenarbeit) vereinbarten (Klage Rz. 13, 24 und 32; KB 4–7, 46 und 48). Überschreitungen der Budgets wären zu Lasten der Beklagten gegangen (Replik Rz. 8), bei geringerem Aufwand als die vereinbarten Kostendächer hätte die Klägerin entsprechend weniger zu bezahlen (Replik Rz. 9). Hätten die Parteien einen pauschalen Auslagenersatz gewollt, so hätten sie die vereinbarten Beträge für die Drittkosten als Pauschalen bezeichnet, was nicht geschehen sei (Replik Rz. 10). Überdies werde durch die seitens der Beklagten erstellte Abrechnung bestätigt, dass auch die Beklagte der Auffassung gewesen sei, ihre Aufwendungen abrechnen zu müssen (Replik Rz. 11; AB 2). Zudem belege die Beklagte durch ihr nachträgliches Verhalten, dass sie selbst nicht von Pauschalen ausgegangen sei. Andernfalls hätte sie nicht zusätzlich einen Betrag von

Fr. 109'408.32 gefordert, der über die bereits erheblich überschrittenen Drittkostenbudgets hinausgehe (Replik Rz. 12; KB 14; AB 3).

Als Leistungen Dritter kämen nur Auslagen externer Unternehmen infrage und keine eigene Leistungen der Beklagten (Replik Rz. 16 f.; KB 4–7). Für ein erfolgsunabhängiges Honorar der Beklagten bestünde kein Raum (Replik Rz. 18).

Es hätten Akontozahlungen mit anschliessender Abrechnung der (effektiven) Drittkosten gemäss dem vertraglich festgelegten Zahlungsplan (KB 4 S. 3) und einer Saldierung erfolgen sollen (Klage Rz. 24). Die Beklagte habe mehrere Akontorechnungen gestellt, welche die Klägerin bezahlt habe (Klage Rz. 27; KB 17–24, 26–35 und 37–49). Es habe sich namentlich nicht um Teilzahlungen gehandelt. Dies wäre nur für Teilleistungen möglich gewesen, deren jeweiliger Leistungsumfang genau umschrieben worden wäre (Replik Rz. 22 f. und 68). Selbst aus den Rechnungen der Beklagten könnten nicht bestimmten Teilleistungen, konkret aufgelaufene Drittkosten oder ein konkreter Leistungsstand entnommen werden (Replik Rz. 24; KB 17, 19, 21, 23 und 26).

#### **4.2.1.2. Beklagte**

Die Beklagte führt aus, das vertragliche Drittkostenbudget sei kein aufwandbasiertes Kostendach, sondern eine Pauschale. Erstens sei eine prozentuale, sich am Projektvolumen und nicht an den Auslagen orientierende Vergütung vereinbart worden. Die Auszahlung zweier fester Tranchen sei zweitens an projektbezogene Meilensteine, nicht an einen Leistungsstand oder an aufgelaufene Drittkostenbelege geknüpft worden. Drittens sei eine Gegenrechnung nur für den Fall vorgesehen gewesen, dass sich das Budget aufgrund der Projekt-Verkaufspreise geändert hätte, nicht hingegen wegen tatsächlicher Drittkosten (Duplik Rz. 23). Bei einem aufwandbasierten Auslagenersatz hätten die Parteien einen Stundensatz oder eine Pauschalierung pro Drittleistung, eine Belegpflicht, eine Schlussabrechnung und eine Rückforderungsklausel für Minderaufwand vereinbart (Duplik Rz. 24).

Gemäss der Beklagten seien ihr unter dem Titel "Drittkosten" gemäss der vertraglichen Abmachungen auch Eigenkosten zu ersetzen. Die wörtliche Auslegung der Klägerin sei zu eng und mit dem Leistungskatalog unter dem Klauseltitel "Drittkosten" unvereinbar. Namentlich beim "Projekthomepage/-naming" handle es sich um eine Leistung, die von einer Vermarktungs-Mäklerin wie der Beklagten typischerweise im eigenen Haus erbracht werde (Duplik Rz. 26, 32 und 40). Eine wörtlich enge Auslegung hätte zur Folge, dass für ausdrücklich genannte Leistungen kein Vergütungsmechanismus bestünde, was offensichtlich nie gewollt gewesen sein könne (Duplik Rz. 27).

Zufolge der Beklagten sei weder in den vertraglichen Grundlagen noch in den Rechnungen der Beklagten oder den Überweisungsbelegen der Klägerin die Rede von Akontozahlungen bzw. -rechnungen (Antwort Rz. 7). Es handle sich vielmehr um Teilrechnungen, die konkret und effektiv erbrachte Teilleistungen in den Projekten gegenüber der Klägerin abgerechnet hätten (Antwort Rz. 8; Duplik Rz. 33 f.).

#### **4.2.2. Rechtliches**

##### **4.2.2.1. Allgemeines zur Vertragsauslegung**

Sind sich die Parteien über den Vertragsinhalt nicht einig, liegt ein sog. Auslegungsstreit vor.<sup>32</sup> Diesen löst das Gericht, indem es den Vertrag auslegt und den vereinbarten Inhalt des Vertrags ermittelt.<sup>33</sup> Dabei ist vorrangig der übereinstimmende wirkliche Wille anhand des Wortlauts und der gesamten Umstände, unter denen die Willenserklärungen abgegeben wurden zu ermitteln.<sup>34</sup> Namentlich kann auch aus dem nachträglichen Verhalten einer Partei darauf geschlossen werden, was diese mit ihrer Erklärung tatsächlich wollte.<sup>35</sup> Die subjektive Vertragsauslegung basiert auf einer Beweiswürdigung.<sup>36</sup> Für die einer tatsächlichen Willensübereinstimmung im von ihr behaupteten Sinn zugrunde liegenden Tatsachen ist diejenige Partei beweisbelastet, die sich darauf beruft.<sup>37</sup>

Kann der tatsächliche Wille der erklärenden Partei nicht in einer dem anwendbaren Beweismass genügenden Art festgestellt werden, sind die Erklärungen der Parteien zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens anhand des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (objektivierte Auslegung).<sup>38</sup> Dabei hat das Gericht von vernünftig und redlich handelnden Parteien auszugehen<sup>39</sup> und darauf abzustellen, was sachgerecht ist, da nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben.<sup>40</sup> Die objektivierte Vertragsauslegung stellt eine Rechtsfrage dar.<sup>41</sup>

---

<sup>32</sup> Vgl. GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 11. Aufl. 2020, N. 1197 f.

<sup>33</sup> GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 32), N. 1196.

<sup>34</sup> BGE 143 III 157 E. 1.2.2; BGer 5A\_955/2022 vom 26. Mai 2022 E. 3.3.2; KRAMER, Willenstheorie *versus* Erklärungstheorie bei der Vertragsinterpretation, ZSR 2022, S. 405 ff.

<sup>35</sup> BGE 144 III 93 E. 5.2.3, 143 III 157 E. 1.2.2; BGer 4A\_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.4.1.

<sup>36</sup> BGE 121 III 118 E. 4b/aa; BGer 5A\_955/2022 vom 26. Mai 2022 E. 3.3.2; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 32), N. 1200.

<sup>37</sup> BGE 121 III 118 E. 4b/aa; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 32), N. 1201a.

<sup>38</sup> BGE 143 III 157 E. 1.2.2 m.w.N., 121 III 118 E. 4b/aa; BGer 4A\_112/2020 vom 1. Juli 2020 E. 3.2.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 32), N. 1201; SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl. 2020, N. 33.01 ff.

<sup>39</sup> BGE 143 III 558 E. 4.1.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 32), N. 1201.

<sup>40</sup> BGE 122 III 420 E. 3a m.w.N.; BGer 4A\_539/2016 vom 7. März 2017 E. 8.3.2 m.w.N.; BSK OR I-WIEGAND/HURNI, 8. Aufl. 2026, Art. 18 N. 13; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 32), N. 1201.

<sup>41</sup> BGer 4A\_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.4.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 32), N. 1201.

#### 4.2.2.2. Aufwendungsersatz des Mäklers

Der Makler kann sich den Ersatz von Aufwendungen über die eigentliche Provision hinaus vertraglich zusichern lassen (Art. 413 Abs. 3 OR).<sup>42</sup> Grundlage für die Ermittlung eines allfällig vereinbarten Auslagenersatzes des Mäklers bildet der bei sorgfältigem Tätigwerden objektiv notwendige Aufwand.<sup>43</sup> Die Bezahlung eines Provisions- oder Auslagenvorschusses kann noch nicht als ausdrückliche Zusicherung des Aufwendungsersatzes aufgefasst werden.<sup>44</sup>

#### 4.2.2.3. Akonto- und Teilzahlungen

Akontozahlungen sind im Unterschied zu Teilzahlungen nur vorläufig und vorbehaltlich einer nachträglichen Bestimmung des definitiven Umfangs der geschuldeten Leistung.<sup>45</sup> Übersteigen Akontozahlungen die nach gehöriger Abrechnung ermittelte Basis- bzw. Endforderung, kann eine Rückzahlung des zu viel Geleisteten verlangt werden.<sup>46</sup> Geleistete Teilzahlungen können hingegen nicht zurückgefordert werden, wenn sie das Total der vereinbarten Gesamtleistung nicht überschreiten.<sup>47</sup> Fehlt eine privatautonome Regelung, richtet sich die Abrechnungspflicht und -ausgestaltung sinngemäss nach Art. 400 Abs. 1 OR.<sup>48</sup> Getätigte Ausgaben sind entsprechend verständlich, mit detaillierten Einzelpositionen versehen, vollständig und belegt zusammenzustellen, so dass eine sachgerechte Kontrolle möglich ist.<sup>49</sup> Ein Befreiungsanspruch von mäklerseitig eingegangenen Drittverbindlichkeiten besteht nur bei gehöriger Erfüllung des Mäklerauftrags und sofern die Verbindlichkeiten tatsächlich eingegangen wurden.<sup>50</sup>

Mangels anderweitiger Abrede bringt die Leistung von Akontozahlungen keine Änderung der Behauptungs-, Substantiierungs- und Beweislast (vgl. oben E. 2) mit sich.<sup>51</sup>

#### 4.2.3. Würdigung

Die Parteien sind sich darüber uneinig, was sie in den Exklusiv-Verkaufsaufträgen unter "Drittkostenbudget" vereinbart haben, so dass eine objektivierte Auslegung erforderlich ist.

---

<sup>42</sup> BGE 131 III 268 E. 5.2.

<sup>43</sup> Vgl. BGer 4A\_446/2020 E. 6.1; BK OR-GAUTSCHI, 2. Aufl. 1964, Art. 413 N. 7a.

<sup>44</sup> BSK OR I-AMMANN, 8. Aufl. 2026, Art. 413 N. 15 m.w.N.

<sup>45</sup> BGE 134 III 519 E. 5.2.3; HGer ZH HG200096 vom 4. Juli 2022 E. 3.2.2.

<sup>46</sup> ZELLWEGER-GUTKNECHT/ROSENTHALER, Die Akontovereinbarung – zugleich ein Beitrag zur Tilgung durch Saldierung, SJZ 2022, S. 282 ff. und 289 ff.; vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, N. 1163.

<sup>47</sup> Vgl. BGE 134 III 591 E. 5.1 und 5.2.5.

<sup>48</sup> ZELLWEGER-GUTKNECHT/ROSENTHALER (Fn. 46), S. 284 f.

<sup>49</sup> Vgl. BGE 146 III 435 E. 4.1.3.1, 110 II 181 E. 2; BK OR-FELLMANN, 4. Aufl. 1992, Art. 400 N. 8, 28, 35 und 51 sowie Art. 402 N. 57; BSK OR I-OSER, 8. Aufl. 2026, Art. 400 N. 8.

<sup>50</sup> Vgl. BGE 78 II 42 E. 4; BGer 4A\_443/2011 vom 22. Februar 2012 E. 2.3.

<sup>51</sup> BGer 4A\_433/2020 E. 2.4.2. ff., 4A\_209/2019 vom 8. Oktober 2019 E. 8.1; ZELLWEGER-GUTKNECHT/ROSENTHALER (Fn. 46), S. 285.

Der Begriff "Budget" wird im deutschen Sprachraum einerseits im Sinne von Haushaltsplan oder Voranschlag und andererseits als zur Verfügung stehende Geldmittel (umgangssprachlich) verwendet.<sup>52</sup> Vereinbaren Parteien ein Budget, bringen sie für gewöhnlich damit zum Ausdruck, dass Ausgaben, die sich dem Umfang nach im Rahmen des Budgets bewegen, der Höhe nach vom Parteiwillen gedeckt sind. In diesem Sinne steckt der Auftraggeber über ein Budget den Rahmen für allfällige Aufwendungen ab, wodurch mittelbar Anhaltspunkte für deren objektive Erforderlichkeit geliefert werden.<sup>53</sup> Daraus folgt indessen nicht, die das Budget gewährende Partei akzeptiere automatisch sämtliche Ausgaben ohne jegliche Kontrolle ihrer sachlichen Begründetheit, solange sie sich nur innerhalb der Grenzen des Budgets bewegen. Im Gegenteil wird ein Budget sinnvollerweise stets in Verbindung zu den angezielten Ausgaben definiert, wie dies auch in den vorliegenden Exklusiv-Verkaufsaufträgen geschah ("Das Drittkostenbudget enthält unter anderem folgende Arbeiten: Projekthomepage/- naming [...]"). Wäre davon auszugehen, die Klägerin hätte definitive Teilzahlungen geleistet, liefe das darauf hinaus, bezüglich der Drittkosten eine Abrechnungspflicht der Beklagten zu verneinen bzw. einen Verzicht der Klägerin auf eine Abrechnung anzunehmen. Der Klägerin wäre es infolgedessen nicht möglich zu überprüfen, inwiefern die von der Beklagten getätigten bzw. in Auftrag gegebenen Ausgaben rechtmässig, wirtschaftlich und zweckmässig waren, geschweige denn, ob die Ausgaben überhaupt wie berechnet getätigt wurden. Im Ergebnis könnte eine Mäklerin bei einem solchen Verständnis des Drittkostenbudgets stets das gesamte Budget beanspruchen und zweckwidrig verwenden.

Weiter spricht auch der vereinbarte Zahlungsmodus für Akonto- und gegen Teilzahlungen: Das Drittkostenbudget sollte in zwei Tranchen an die Beklagte ausgezahlt werden; ein Drittel nach Vertragsunterzeichnung, zwei Drittel bei Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung (vgl. KB 4 S. 3). Die Zahlungen der Klägerin sollten insofern nicht reaktiv bezogen auf konkrete Aufträge an Drittunternehmen, sondern zu fixen Zeitpunkten ausgelöst werden. Das Tranchenverhältnis spiegelt dabei wohl den Umstand wider, dass sich die Marketingmassnahmen erst mit dem Bescheid der Baubewilligung intensivieren würden. Der von den Parteien gewählte Zahlungsmodus ist grundsätzlich im Interesse der Beklagten, die bei von ihr erteilten Aufträgen an Drittunternehmen auf diese Weise nicht in Vorkasse gehen muss. Aus dem Zahlungsmodus erhellt indessen auch, dass die Vorauszahlungen der Klägerin nur als Akontozahlungen ausgelegt werden können, da die effektiven Drittkosten im Vorleistungszeitpunkt nicht ermittelbar waren. Die von der Klägerin geleisteten Zahlungen an die Beklagte sind im Sinne einer

---

<sup>52</sup> <<https://www.dwds.de/wb/Budget>> (besucht am 15. Juni 2026); <<https://www.duden.de/recht-schreibung/Budget>> (besucht am 15. Juni 2026).

<sup>53</sup> Vgl. BK OR-FELLMANN (Fn. 49), Art. 402 N. 42 und 44.

objektivierten Auslegung als Akontozahlungen zu werten, die unter dem Vorbehalt der effektiven Abrechnung seitens der Beklagten stehen.

Vor dem Hintergrund von Art. 413 Abs. 3 OR ist überdies zu klären, welche Auslagen bzw., ob auch Eigenleistungen der Beklagten vertraglich als "Drittkosten" zu werten sind. Die Beklagte vertritt dazu insbesondere die Ansicht, entgegen dem Vertragswortlaut seien gemäss dem Willen der Parteien (Art. 18 Abs. 1 OR) Eigenleistungen im Rahmen des Leistungskatalogs ebenfalls vom Drittkostenbudget erfasst. Dieser Auslegung ist nicht zu folgen: In den Exklusiv-Verkaufsaufträgen heisst es unter dem Titel "Pflichten des Auftragnehmers" unter anderem: "Im Rahmen dieses Auftrags verpflichtet sich Y.\_\_\_\_\_ zu sämtlichen dem Auftragszweck fördernden Werbe- und Marketingmassnahmen" (vgl. KB 4). Bei den unter dem Drittkostenbudget genannten Leistungen ("Projekthomepage/-naming", "Storyline, Drohnen- und Kameraaufnahmen, Visualisierungen") handelt es sich um solche Marketingmassnahmen bzw. -aufwendungen. Nach der gesetzlichen Grundkonzeption des Mäklervertrages werden die Aufwendungen des Mäklers durch den erfolgsbedingten Mäklerlohn abgedeckt (Art. 413 Abs. 1 OR). Das Argument der Beklagten, wonach für die eigenen Marketingmassnahmen der Beklagten kein Vergütungsmechanismus bestünde, wenn diese nicht vom Drittkostenbudget erfasst wären (Duplik Rz. 27), geht fehl, weil in diesem Fall der ordentliche und primäre Vergütungsmechanismus über den Mäklerlohn greift. An der Sache vorbei geht deshalb auch das Argument, es sei lebensfremd, dass diese Leistungen ausschliesslich von externen Dritten erbracht werden würden (Duplik Rz. 26).

Die Exklusiv-Verkaufsaufträge zwischen den Parteien führen unter dem Titel "Drittkosten" explizit das jeweilige "Drittkostenbudget" (vgl. KB 4) aus. Nach ihrem expliziten Wortlaut und -sinn kann diese Klausel sinnvollerweise nur so ausgelegt werden, dass die Parteien tatsächlich einen erfolgsunabhängigen Aufwendungsersatz im Sinne von Art. 413 Abs. 3 OR ausschliesslich hinsichtlich Kosten von Drittunternehmen vereinbarten. Eigene von der Beklagten erbrachte Leistungen fallen nicht unter das Drittkostenbudget.

### **4.3. Anspruch auf Rückerstattung**

#### **4.3.1. Parteibehauptungen**

##### **4.3.1.1. Klägerin**

Die Klägerin behauptet, betreffend die verschiedenen Projekte seien folgende Drittkostenbudgets vereinbart und diesbezügliche Zahlungen an die Beklagte erfolgt (Klage Rz. 22–59; KB 4–7, 17–24, 26–35 und 37–49):

Projektname	Drittkostenbudget	Effektive Zahlung (inkl. MwSt.)
P._____	Fr. 290'290.00	Fr. 364'058.35
IS._____	Fr. 296'700.00	Fr. 327'560.10
VE._____	Fr. 93'250.00	Fr. 92'083.50
G._____	Fr. 159'500.00	Fr. 172'196.15
F._____	Fr. 58'839.00	Fr. 58'839.80
P._____	Fr. 48'285.20	Fr. 48'285.20
<b>Gesamtsumme</b>	<b>Fr. 946'864.20</b>	<b>Fr. 1'063'023.10</b>

Von den effektiven Akontozahlungen für angebliche Drittkosten seien mindestens Fr. 798'309.09 ungerechtfertigt und unbelegt. Es sei an der Beklagten als Mäklerin zu beweisen und zu belegen, dass ihre Auslagen tatsächlich gemacht wurden und dass diese nützlich sowie angemessen waren (Replik Rz. 14). Die Beklagte habe der Klägerin den vorgenannten Betrag zurückzuerstatten (Klage Rz. 60). In jedem Fall würden die bezahlten Akontorechnungen die vereinbarten Kostendächer um insgesamt Fr. 117'324.60 überschreiten (Klage Rz. 61). Ausserdem habe die Beklagte Zahlungen der Klägerin im Umfang von mindestens Fr. 343'299.60 nicht für Drittkosten verwendet, sondern als verdecktes Mäklerhonorar einbehalten (Replik Rz. 20 und 47; AB 2). Der diesbezüglich behauptete Aufwand von über 1'800 Stunden (Antwort Rz. 23) für Storyline, Naming usw. sei ohnehin völlig unbelegt (Replik Rz. 65).

#### 4.3.1.2. Beklagte

Die Beklagte vertritt die Ansicht, ihre (Teil-) Rechnungen (Duplikbeilage [DB] 57–78) würden pro Projekt die konkret erbrachten Leistungen ausweisen (Antwort Rz. 8). Dabei seien auch die externen Drittkosten der

- R.\_\_\_\_\_ GmbH in Höhe von Fr. 333'455.70 (Duplik Rz. 6 f.; DB 1–10);
- der O.\_\_\_\_\_ bzw. H.\_\_\_\_\_ in Höhe von EUR 171'350.00 (Duplik Rz. 10; DB 20–50);
- der I.\_\_\_\_\_ GmbH in Höhe von Fr. 7'754.40 (Duplik Rz. 12 f.; DB 52);
- und der J.\_\_\_\_\_ AG im Betrag von Fr. 1'959.05 (Duplik Rz. 14 f.; DB 54),

insgesamt also im Umfang von Fr. 500'091.65 (Duplik Rz. 6 ff., insbesondere Rz. 16; DB 56) verrechnet worden (Duplik Rz. 19).

Die Eigenleistungen der Beklagten im Umfang von Fr. 343'300.00 bzw. 1'806.80 Arbeitsstunden würden die in den Exklusiv-Verkaufsaufträgen

aufgezählten Arbeiten des Leistungspakets (Naming, Storyline, Konzeption, Projektsteuerung) betreffen und seien insofern von der Pauschalvergütung umfasst (Duplik Rz. 40; AB 2; DB 56 und 79). Indem die Klägerin sämtliche (Teil-) Rechnungen vorbehaltlos bezahlte, habe sie die in Rechnung gestellten Honorare in Höhe von Fr. 1'063'023.10 anerkannt, so dass eine Rückforderung scheitere (Antwort Rz. 9; Duplik Rz. 29 und 40). Die Beklagte habe der Klägerin lediglich aus Kulanz eine Abrechnung mit Datum vom 4. Juni 2024 erstellt und mit zahlreichen Unterlagen elektronisch zum Download zur Verfügung gestellt (Antwort Rz. 14; AB 2). Der von der Klägerin behauptete Vorbehalt der Abrechnung sei nicht aktenkundig. Es handle sich um einen nachträglich konstruierten Vorbehalt (Duplik Rz. 30). Ohnehin sei es die Klägerin, die der Beklagten noch Fr. 19'675.30 schulde (Duplik Rz. 17; DB 56).

Ein Rückforderungsanspruch der Klägerin scheitere überdies am vorliegend vereinbarten pauschalen Aufwendungsersatz nach Art. 413 Abs. 3 OR (Duplik Rz. 38). Schliesslich fehle es an einem Irrtum im Sinne von Art. 63 Abs. 1 OR (Duplik Rz. 39).

#### **4.3.2. Rechtliches**

Akontozahlungen liegt die ausdrückliche oder stillschweigende Parteiabrede zugrunde, dass nach erfolgter Abrechnung ein allfälliger Überschuss zurückzuerstatten ist. Der Rückerstattungsanspruch ist entsprechend vertraglicher und nicht bereicherungsrechtlicher (Art. 62 ff. OR) Natur.<sup>54</sup> Ob die Klägerin einem Irrtum gemäss Art. 63 Abs. 1 OR unterlag oder nicht, ist demnach irrelevant.

Kommt der Makler seiner Pflicht zur Rückerstattung zu viel erlangter Akontozahlungen für zugesicherten Aufwendungsersatz trotz Leistungsmöglichkeit nicht nach, stehen dem Auftraggeber namentlich die Wahlrechte gemäss Art. 107 Abs. 2 OR zur Verfügung. Dies bedingt, dass die geforderte Rückerstattung fällig ist und grundsätzlich gemahnt wurde (Art. 102 Abs. 1 OR). Als Mahnung wird die an den Schuldner gerichtete, unmissverständliche Aufforderung zur Leistung bezeichnet.<sup>55</sup> Sie ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung<sup>56</sup> und der Verzug tritt regelmässig mit Eintreffen der Mahnung bei der Schuldnerin ein.<sup>57</sup> Art. 107 Abs 2 OR bestätigt als erstes Wahlrecht die weiterhin bestehende Möglichkeit, an der Erfüllung der Primärleistung inklusive Verspätungsschaden festzuhalten (vgl. Art. 103 Abs. 1 OR). Als selbstverständliche Begleiterscheinung zur Forderung, bedarf es zur klageweisen Durchsetzung des Erfüllungsanspruchs

---

<sup>54</sup> BGE 137 III 243 E. 4.4.1, 133 III 356 E. 3.2.1; betreffend Akontozahlungen siehe BGE 126 III 119 E. 3; BSK OR I-ZOGG, 8. Aufl. 2026, Art. 62 N. 42; GAUCH (Fn. 46), N. 1270 und 1272 m.w.N. Zustimmung BUZ, Rückforderungen von Zuvilleleistungen, AJP 2016, S. 901 und 907 ff.

<sup>55</sup> BGE 129 III 535 E. 3.2.2.

<sup>56</sup> BGer 4A\_11/2013 vom 16. Mai 2013 E. 5.

<sup>57</sup> BGE 103 II 102 E. 1a *in fine*.

naturgemäss keiner Nachfrist.<sup>58</sup> Im Falle einer Mahnung beginnt der Zinsenlauf für den Verzugszins gemäss Art. 104 Abs. 1 OR am Tag nach ihrem Eintreffen.<sup>59</sup>

### **4.3.3. Würdigung**

#### **4.3.3.1. Im Allgemeinen**

Indem die Klägerin die Rückerstattung der übermässig geleisteten Akontozahlungen fordert, beruft sie sich auf das erste Wahlrecht gemäss Art. 107 Abs. 2 OR (Erfüllung nebst Ersatz des Verspätungsschadens).

Entgegen der Argumentation der Beklagten hat die Klägerin durch vorbehaltlose Zahlung der streitgegenständlichen Rechnungen die entsprechenden Beträge nicht anerkannt. Wie bereits ausgeführt (vgl. oben E. 4.2.3), handelte es sich vorliegend um Akontorechnungen, die lediglich provisorisch – daher generell unter Vorbehalt der nachfolgenden Abrechnung und Saldierung – geleistet wurden.<sup>60</sup>

Die Klägerin fordert mit ihrer Klage zu viel geleistete Akontozahlungen zurück. Sie trägt die Beweislast für die Leistung von Akontozahlungen. Der Beklagten obliegt der Gegenbeweis. Ausserdem trägt die Beklagte die Beweislast für den Grund der Akontozahlungen und dass sie entsprechende Leistungen in dieser Höhe erbracht bzw. in Auftrag gegeben hat (vgl. auch Beweisverfügung vom 30. Juli 2025).

#### **4.3.3.2. Höhe des klägerischen Rückerstattungsanspruchs**

Die Klägerin entrichtete der Beklagten für die Drittkostenbudgets unbestrittenermassen Zahlungen in der Höhe von Fr. 1'063'023.10 (inkl. MwSt.). Davon sind von vorneherein nur die eigentlichen Drittkosten im potenziellen Umfang von Fr. 500'091.65 (inkl. MwSt. und Umrechnung der in EUR berechneten Leistungen) als von den Drittkostenbudgets gedeckt.

Die Beklagte nahm im Rahmen ihrer Mandatierung für die Klägerin die R.\_\_\_\_\_ GmbH, die in der Türkei ansässige Unternehmung O.\_\_\_\_\_ bzw. H.\_\_\_\_\_, die I.\_\_\_\_\_ GmbH sowie die J.\_\_\_\_\_ AG in Anspruch.

Der R.\_\_\_\_\_ GmbH bezahlte die Beklagte nachweislich Fr. 333'455.70 (inkl. MwSt.) (DB 12–19). Die Beklagte ordnete in ihrer Duplik die jeweiligen Rechnungsbeträge den massgeblichen Projekten zu (Duplik Rz. 6). Damit ist ein problemloser Zugriff auf die jeweiligen Beilagen gewährleistet (vgl. oben E. 2.1). Die Rechnungen der R.\_\_\_\_\_ GmbH (DB 1–10) führen projektbezogen und leicht verständlich aus, welche bildgebenden Modellierungs- bzw. Konzeptionsdienstleistungen erbracht worden sind (DB 1–10).

---

<sup>58</sup> Vgl. BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER, 8. Aufl. 2026, Art. 107 N. 16.

<sup>59</sup> BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER (Fn. 58), Art. 104 N. 8.

<sup>60</sup> Vgl. ZELLWEGGER-GUTKNECHT/ROSENTHALER (Fn. 46), S. 290 f.

Eine Übernahme dieser Angaben in die Rechtsschrift käme einem blossen Leerlauf gleich (vgl. oben E. 2.1). Aus der Projektzuordnung wird jedoch auch ohne Weiteres ersichtlich, dass die Klägerin Drittkosten der R. \_\_\_\_\_ GmbH für das Projekt "[...]" in QQ. \_\_\_\_\_ im Umfang von Fr. 26'171.10 (inkl. MwSt.) (DB 5) nicht zu übernehmen hat. In Bezug auf dieses Projekt ist zwischen den Parteien kein Vertrag behauptet oder nachgewiesen worden. Damit ist das Kriterium der Erforderlichkeit der genannten Kosten nicht erfüllt. Vor dem Hintergrund des vertraglichen Leistungskatalogs, insbesondere der vereinbarten "Drohnen- und Kameraaufnahmen" und "Visualisierungen" (vgl. KB 4), der hochpreisigen Vermarktungsobjekte sowie der entsprechend hohen Drittkostenbudgets von total Fr. 946'864.20, erscheinen die übrigen Aufwendungen der R. \_\_\_\_\_ GmbH demgegenüber als angemessen, zweckmässig und erforderlich. Äquivalentes gilt für die Aufwendungen der I. \_\_\_\_\_ GmbH in Höhe von Fr. 7'754.40 (Duplik Rz. 12 f.; DB 52 f.) sowie der J. \_\_\_\_\_ AG in Höhe von Fr. 1'959.05 (Duplik Rz. 14 f.; DB 54 f.).

Hingegen können die bloss rudimentär verfassten Rechnungen der O. \_\_\_\_\_ bzw. von H. \_\_\_\_\_ in Höhe von insgesamt EUR 171'500.00 (DB 20–50) nicht auf ihre Angemessenheit, Zweckmässig- und Erforderlichkeit überprüft werden: Einerseits sind diese ausschliesslich in türkischer Sprache verfasst, so dass die jeweiligen Arbeiten nicht verstanden werden. Selbst mit einer deutschen Übersetzung ist mit Blick auf die knappen Beschreibungen wohl keine genügende Substantiierung der Aufwendungen gegeben. In Anbetracht der Höhe des geltend gemachten Betrags für die Leistung "Projektwebseiten/Login-Programmierung/e-Katalog etc." (AB 2; DB 56) wären detaillierte Ausführungen insbesondere zur Angemessenheit oder Erforderlichkeit notwendig gewesen. Entsprechend ist die strittige Beziehungsnähe der O. \_\_\_\_\_ bzw. der T. \_\_\_\_\_ zur Beklagten vorliegend irrelevant (vgl. Duplik "7. Weitere Vorhalte der Klägerin"; Noveneingabe der Klägerin vom 5. Juni 2026 Rz. 4 ff.). Die von der O. \_\_\_\_\_ bzw. von H. \_\_\_\_\_ verfassten Rechnungen in Höhe von insgesamt EUR 171'500.00 können daher nicht zu Gunsten der Beklagten berücksichtigt werden.

Zusammengefasst entspricht der klägerische Rückerstattungsanspruch damit Fr. 746'025.05 inkl. MwSt. (Fr. 1'063'023.10 [klägerische Zahlungen] – Fr. 307'284.60 [R. \_\_\_\_\_ GmbH: Fr. 333'455.70 minus Fr. 26'171.10] – Fr. 7'754.40 [I. \_\_\_\_\_ GmbH] – Fr. 1'959.05 [J. \_\_\_\_\_ AG]).

#### **4.3.3.3. Verzugszinsen**

Mit Schreiben vom 14. April 2025 forderte die Klägerin die Beklagte soweit ersichtlich das erste Mal zur Rückerstattung der geleisteten Akontozahlungen bis zum 2. Mai 2025 auf (Replik Rz. 27 f.; KB 15). Daraufhin erfolgte einer weitere Mahnung mit Schreiben vom 7. Mai 2025 (KB 16). Nachdem es die Beklagte jedoch unterliess, bis zum 2. Mai 2025 ihrer Rückerstattungspflicht nachzukommen, geriet sie bereits am 3. Mai 2025 in Verzug

und hat damit ab diesem Datum Verzugszinsen von 5 % p.a. (vgl. Art. 104 Abs. 1 OR) zu bezahlen.

#### **4.4. Zwischenfazit**

Die Klägerin hat einen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Akontozahlungen im Umfang von Fr. 746'025.05 inkl. MwSt. zuzüglich 5 % Verzugszinsen ab 3. Mai 2025.

### **5. Prozesskosten**

#### **5.1. Allgemeines**

Abschliessend sind die Prozesskosten entsprechend dem Verfahrensausgang zu verlegen. Sie bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Kantone setzen die Tarife für die Prozesskosten fest (Art. 96 ZPO). Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Ein geringfügiges Unterliegen im Umfang von einigen Prozenten ist bei der Prozesskostenliquidation in der Regel nicht zu berücksichtigen und der weit überwiegend unterliegenden Partei sind sämtliche Prozesskosten aufzuerlegen.<sup>61</sup> Vorliegend obsiegt die Klägerin mit deutlich über 90 %, so dass die Prozesskosten vollumfänglich der Beklagten aufzuerlegen sind.

#### **5.2. Gerichtskosten**

Die Gerichtskosten bestehen vorliegend allein aus der Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO). Der Grundansatz für die Entscheidgebühr beträgt bei einem Streitwert von Fr. 798'309.09 gemäss § 7 Abs. 1 Gebühd Fr. 21'644.65. Dementsprechend wird der Klägerin der von ihr geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 10'822.30 zurückerstattet und die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 21'644.65 sind von der Beklagten nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

#### **5.3. Parteientschädigung**

Die Parteientschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO besteht aus den Kosten der berufsmässigen Vertretung. In vermögensrechtlichen Streitsachen beträgt die Grundentschädigung bei einem Streitwert von Fr. 798'309.09 gemäss § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 9 AnwT Fr. 40'197.73. Dadurch sind die Instruktion, das Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, die Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (§ 6 Abs. 1 AnwT). Für die zusätzliche Verhandlung und den doppelten Schriftenwechsel erfolgt ein Zuschlag von praxisgemäss je 20 %. Für die Noveneingabe vom 5. Juni 2026 gibt es einen Zuschlag von 10 %. Mit der

---

<sup>61</sup> BGer 4A\_266/2021 vom 16. September 2021 E. 3.3, 5A\_80/2020 vom 19. August 2020 E. 4.3; HGer AG HOR.2025.42 vom 20. April 2026 E. 5.

Kleinkostenpauschale von rund 3 % (vgl. § 13 Abs. 1 AnwT) resultiert damit eine Parteientschädigung von gerundet Fr. 62'100.00.

---

**Das Handelsgericht erkennt:**

**1.**

In **teilweiser Gutheissung** der Klage wird die Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 746'025.05 zuzüglich 5 % Zins seit dem 3. Mai 2025 zu bezahlen.

**2.**

Die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 21'644.63 werden der Beklagten auferlegt und sind von dieser nachzufordern.

**3.**

Die Beklagte hat der Klägerin eine Parteientschädigung in gerichtlich festgesetzter Höhe von Fr. 62'100.00 zu bezahlen.

---

Zustellung an:

- die Klägerin (Vertreter; zweifach mit Abrechnung und Protokoll der Hauptverhandlung vom 15. Juni 2026)
- die Beklagte (Vertreter; zweifach mit Einzahlungsschein und Protokoll der Hauptverhandlung vom 15. Juni 2026)

Mitteilung an:

- die Obergerichtskasse

---

**Rechtsmittelbelehrung** für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden.

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen. Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG)

verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

---

Aarau, 18. Juni 2026

**Handelsgericht des Kantons Aargau**

2. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Wendt

