



Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, Oberrichter Roland Schmid, die Handelsrichterinnen Anja Widmer und Dr. Eliane Ganz, Handelsrichter Andreas Bertet sowie Gerichtsschreiber Andreas Müller

Urteil vom 8. Dezember 2025

in Sachen

A._____ GmbH,
Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

gegen

B._____ GmbH,
Beklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Y._____

betreffend **Forderung**

Rechtsbegehren gemäss Klage:

(act. 1 S. 2)

" Die Beklagte sei zur Leistung von EUR 35'181.37 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 2. Februar 2024 an die Klägerin zu verpflichten.

– unter Kosten- und Entschädigungsfolge –"

Modifiziertes Rechtsbegehren gemäss Replik:

(act. 38 S. 2)

" Die Beklagte sei zur Bezahlung von EUR 35'181.37 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 2. Februar 2024 sowie von EUR 43'100.– zuzüglich Zins zu 5% seit dem 6. Februar 2024 an die Klägerin zu verpflichten.

– unter Kosten- und Entschädigungsfolge –"

Sachverhalt und Verfahren

A. Sachverhaltsübersicht

a. Parteien

Die Klägerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts mit Sitz in C._____, D._____, Deutschland. Sie bezweckt den Erwerb, das Halten und Verwalten eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilien und Beteiligungen an Unternehmen (act. 1 Rz. 5; act. 3/2). Sie ist Alleineigentümerin der Liegenschaft am E.____ 1, D._____, Deutschland (nachfolgend: Liegenschaft am E.____ 1) (act. 1 Rz. 22; act. 3/5). Die Klägerin vermietete Teile dieser Liegenschaft (nachfolgend: Mietobjekt am E.____ 1) an ihre 100-prozentige Tochtergesellschaft, die F.____ GmbH, mit Sitz in C._____, D._____, Deutschland, für deren Geschäftstätigkeit (act. 1 Rz. 2, 22; act. 38 Rz. 41; act. 39/3). Die F.____ GmbH war vom 26. August 2017 bis zum 31. August 2021 offizielle Vertriebspartnerin der Beklagten für G.____-Fahrzeuge (act. 1 Rz. 22; act. 38 Rz. 41; act. 3/6; act. 39/6).

Die Beklagte ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung schweizerischen Rechts mit Sitz in Zürich (vormals H.____). Sie ist Teil der I.____ und bezweckte

im relevanten Zeitraum den Vertrieb und die Vermarktung, direkt oder durch Handelspartner, von Kraftfahrzeugen, Teilen, Bestandteilen und Zubehör von Kraftfahrzeugen sowie von Erzeugnissen ähnlicher Art, in der Schweiz und in europäischen Ländern (act. 1 Rz. 6; act. 14 S. 3; act. 3/3).

b. Prozessgegenstand / Parteistandpunkte

Die Parteien schlossen am 8. bzw. 20. November 2017 das "J._____" (nachfolgend: Vereinbarung vom 8./20. November 2017), um die Finanzierung des Baus bzw. Umbaus eines Geschäftsstandortes für G._____-Fahrzeuge in der Liegenschaft am E.____ 1 zu regeln. Gemäss Ziffer 4 lit. a der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 antizipierten die Parteien der Klägerin anfallende Baukosten in der Höhe von EUR 1'533'170.94, welche die Beklagte der Klägerin zurückzuerstatten habe, sofern die neu gebauten Räume und Einrichtungen den Designkriterien der Beklagten gemäss dem sog. Corporate-Identity-Konzept entsprechen. Die an die Klägerin zugestellte Schlussabrechnung der für den Umbau zuständigen Firma K.____ GmbH vom 13. Dezember 2018 belief sich auf EUR 1'705'367.68. Die Beklagte beglich diese Rechnung mit Überweisungen vom 22. Januar, 3. April, 2. Mai, 6. Juni, 20. Juli und 13. Dezember 2018 im Umfang der antizipierten Kosten und übernahm Mehrkosten im Umfang von EUR 172'000.– mit Zahlung vom 28. März 2019 (act. 1 S. 8 ff.; act. 14 S. 6).

Die Klägerin beruft sich auf die Vereinbarung vom 8./20. November 2017, die nach ihrer Lesart eine umfassende Kostenübernahmepflicht der Beklagten vorsieht. Sie verlangt von der Beklagten einerseits die Rückerstattung der angeblich noch nicht vollständig übernommenen Baukosten in Höhe von EUR 35'181.37 für die den Designkriterien der Beklagten entsprechende Inneneinrichtung eines Konferenzraums am Geschäftsstandort für G._____-Fahrzeuge in der Liegenschaft am E.____ 1. Andererseits verlangt die Klägerin von der Beklagten teilklageweise den Ersatz des Schadens, der ihr als Vermieterin aufgrund des Leerstands des Mietobjekts am E.____ 1 entstanden sei. Nach Auffassung der Klägerin sei der Leerstand auf eine Verletzung einer Nebenpflicht durch die Beklagte zurückzuführen, indem diese die Vertriebspartnerschaft für G._____-Fahrzeuge mit der F.____ GmbH – der Tochtergesellschaft der Klägerin und Mieterin des Mietobjekts am E.____ 1 – wider

Erwarten nicht fortgesetzt habe, sodass die F._____ GmbH kein Interesse mehr an der Anmietung gehabt habe (act. 1 S. 4 ff.; act. 38 S. 3 ff.).

Die Beklagte verlangt die Abweisung der Klage mit entsprechender Kosten- und Entschädigungsfolge. Nach Auffassung der Beklagten ist vorliegend das ursprünglich zwischen der L._____ LLC, mit Sitz in M._____, USA, und der F._____ GmbH geschlossene "G._____ *Distributor Agreement*" vom 1. November 2014 (nachfolgend: Vertriebsvertrag vom 1. November 2014) massgebend. Gemäss dieser Vereinbarung hätten die Parteien N._____, Deutschland, als Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertriebsverhältnis sowie die Anwendung deutschen Rechts vereinbart. Weiter wendet die Beklagte insbesondere ein, es fehle der Klägerin an einem Zahlungsanspruch, da die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 eine Kostenübernahme für die Inneneinrichtung nicht miteinschliesse und die einzige Forderung aus der Vereinbarung durch Erfüllung erloschen sei. In der Duplik vom 14. Juli 2025 führt die Beklagte sodann aus, dass sie sich beim Abschluss der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 in einem Irrtum befunden habe. Des Weiteren habe der von der Klägerin vorgelegte Mietvertrag keinerlei Relevanz für den geltend gemachten Schadenersatzanspruch, zumal das Mietobjekt am E._____ 1 von der Mieterin auch für andere Automarken genutzt worden sei. Darüber hinaus habe die Beklagte keine Vertrauensgrundlage für eine Fortsetzung der Vertriebspartnerschaft mit der F._____ GmbH geschaffen, weshalb die Klägerin keinen Schadenersatzanspruch geltend machen könne (act. 14 S. 3 ff.; act. 44 S. 2 ff.).

B. Prozessverlauf

Die Klägerin reichte mit Eingabe vom 14. März 2024 (Datum Poststempel) die Klage mit dem eingangs wiedergegebenen Rechtsbegehren ein (act. 1; act. 2; act. 3/2-20). Den ihr mit Verfügung vom 18. März 2024 (act. 4) auferlegten Kostenvorschuss von CHF 4'300.– leistete die Klägerin am 25. März 2024 fristgemäss (act. 6). Mit Verfügung vom 2. April 2024 wurde der Beklagten Frist zur Einreichung einer Klageantwort bis 10. Juni 2024 angesetzt (act. 7). Die Beklagte übergab die Klageantwort vom 3. Juni 2024, mit der sie die Unzuständigkeitseinrede erhob, erst am 14. Juni 2024 der Schweizerischen Post. Da der eingereichten Vollmacht vom 6. Juni 2024 nicht ersichtlich war, wer für die Beklagte unterzeichnet hatte (act. 9;

act. 10; act. 11), wurde der Beklagten mit Verfügung vom 21. Juni 2024 eine kurze Nachfrist bis zum 12. Juli 2024 zur Genehmigung der Eingabe durch ein zeichnungsberechtigtes Organ angesetzt (act. 12). Die Beklagte reichte am 9. Juli 2024 eine durch den Geschäftsführer der Beklagten gezeichnete Klageantwort vom 3. Juni 2024 und eine ergänzte Vollmacht vom 6. Juni 2024 ein (act. 14; act. 15). Mit Verfügung vom 11. Juli 2024 wurde der Klägerin Frist angesetzt, um sich zur Unzuständigkeitseinrede der Beklagten zu äussern (act. 16). Innerhalb erstreckter Frist (act. 18) reichte die Klägerin eine Stellungnahme ein (act. 20; act. 21/1). Die Stellungnahme wurde der Beklagten am 25. September 2024 zugestellt (act. 22). Die Beklagte liess sich nicht mehr vernehmen. Mit Beschluss vom 10. Oktober 2024 wurde die Unzuständigkeitseinrede der Beklagten abgewiesen (act. 23).

Nach Delegation des vorliegenden Prozesses an Oberrichter Roland Schmid als Instruktionsrichter fand am 9. Dezember 2024 eine Vergleichsverhandlung statt, anlässlich welcher zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden konnte (Prot. S. 10). Mit Verfügung vom 16. Dezember 2024 wurde ein zweiter Schriftwechsel angeordnet und der Klägerin Frist zur Leistung eines weiteren Gerichtskostenvorschusses in der Höhe von CHF 1'500.– sowie zur Erstattung der Replik angesetzt (act. 30). Der Vorschuss ging fristgerecht ein (act. 32). Mit Schreiben vom 21. Februar 2025 beantragte die Klägerin aufgrund von aussergerichtlichen Vergleichsgesprächen eine Verfahrenssistierung bis zum 15. Mai 2025 (act. 33). Mit Verfügung vom 24. Februar 2025 wurde der Antrag auf Sistierung abgewiesen (act. 34). Die Replik mit dem eingangs wiedergegebenen, modifizierten Rechtsbegehren wurde mit Eingabe vom 25. März 2025 innert erstreckter Frist erstattet (act. 38). Mit Verfügung vom 28. März 2025 wurde der Beklagten Frist zur Duplik angesetzt, welche mit Eingabe vom 4. Juli 2025 innert erstreckter Frist erstattet wurde (act. 44). Mit Verfügung vom 7. Juli 2025 wurde die Dupliktschrift der Klägerin zugestellt und den Parteien der Aktenschluss angezeigt (act. 45). Mit Eingabe vom 18. Juli 2025 nahm die Klägerin Stellung zur Duplik (act. 47). Die Beklagte äusserte sich dazu mit Eingabe vom 24. Juli 2025 (act. 49), welche der Klägerin am 29. Juli 2025 zugestellt wurde. Die Klägerin liess sich dazu nicht mehr vernehmen.

Die Beklagte liess sich innert Frist zur Verfügung vom 5. November 2025 betreffend den Verzicht auf die Durchführung der mündlichen Hauptverhandlung nicht mehr vernehmen, weshalb vom Verzicht auf die Hauptverhandlung auszugehen ist (act. 50). Die Klägerin hat mit Eingabe vom 14. November 2025 auf die Durchführung einer Hauptverhandlung verzichtet (act. 52). Auf die einzelnen Parteivorbringen sowie auf die Akten ist in den nachfolgenden Erwägungen einzugehen, soweit sich dies zur Entscheidungsfindung als notwendig erweist. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

Erwägungen

1. Formelles

1.1. Zuständigkeit

Betreffend die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts ist auf die Erwägungen im Beschluss des Handelsgerichts vom 10. Oktober 2024 zu verweisen (act. 23 S. 4 ff.). Das Handelsgericht ist sowohl örtlich als auch sachlich zuständig.

1.2. Anwendbares Recht

1.2.1. Parteistandpunkte

Die Klägerin führt aus, dass ihr Anspruch auf der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 fusse (act. 1 Rz. 44). Weil diese Vereinbarung keine Rechtswahl vorsehe, die charakteristische Leistung die Übernahme der Baukosten sei und sich der Sitz der Beklagten in der Schweiz befinde, unterstehe die Vereinbarung schweizerischem Recht (act. 1 Rz. 44; act. 38 S. 3 und Rz. 7 ff.).

Die Beklagte wendet ein, dass vorliegend der Vertriebsvertrag vom 1. November 2014 (act. 3/6), der ursprünglich die L. _____ LLC mit der F. _____ GmbH geschlossen habe, massgebend sei, weil diese Vereinbarung das gesamte Rechtsverhältnis zwischen den Parteien regle (act. 14 S. 3). Der Vertriebsvertrag vom 1. November 2014 sei auf Seiten der L. _____ LLC im Jahr 2015 an die O. _____ AG und von

dieser im Jahr 2017 an die Beklagte abgetreten worden, womit die Beklagte im Zeitpunkt des Abschlusses der streitgegenständlichen Vereinbarung vom 8./20. November 2017 auch Partei des Vertriebsvertrags vom 1. November 2014 gewesen sei (act. 14 S. 3). Ziffer 23.1 des Vertriebsvertrags vom 1. November 2014 sehe eine Rechtswahl zugunsten des deutschen Rechts vor, weshalb vorliegend deutsches Recht zur Anwendung gelange (act. 14 S. 4; act. 44 S. 6). Die Beklagte hält weiter fest, dass selbst nach Schweizer Kollisionsrecht deutsches Recht anwendbar wäre (act. 14 S. 5). Hierzu argumentiert sie, der Erfüllungsort wäre bei Geldleistungen der Sitz des Gläubigers, weshalb vorliegend der Erfüllungsort in Deutschland liege (act. 14 S. 5). Auch sei aufgrund des Sachzusammenhangs i.S.v. Art. 117 IPRG deutsches Recht anwendbar, weil der behauptete Anspruch der Klägerin mit Erstattungsansprüchen im Zusammenhang mit Handwerkerleistungen zusammenhänge, die unstreitig in der Bundesrepublik Deutschland erbracht worden seien (act. 14 S. 5).

1.2.2. Rechtliches und Würdigung

1.2.2.1. Sofern keine Regelungen in anwendbaren völkerrechtlichen Verträgen bestehen, untersteht im internationalen Verhältnis ein Vertrag grundsätzlich dem von den Parteien gewählten Recht (Art. 1 Abs. 2 und Art. 166 Abs. 2 IPRG). Eine einmal getroffene Rechtswahl wird durch Singularsukzession oder Universalsukzession nicht berührt (Marc AMSTUTZ/MARKUS WANG/RAMIN SILVAN GOHARI, in: Grolimund/Loaker/Schnyder [Hrsg.], Basler Kommentar, Internationales Privatrecht, 4. Aufl., Basel 2021, Art. 116 N. 52). Kommt der Vertriebsvertrag vom 1. November 2014 auf den vorliegenden Streitgegenstand nicht zur Anwendung, kann sich die Beklagte folglich auch nicht auf die in dessen Ziffer 23.1 vorgenommene Rechtswahl zugunsten deutschen Rechts berufen (act. 3/6 S. 40). Dementsprechend ist zunächst zu prüfen, ob der Vertriebsvertrag vom 1. November 2014 zur Anwendung gelangt.

1.2.2.2. Gemäss Darstellung der Beklagten war sie im Zeitpunkt des Abschlusses der streitgegenständlichen Vereinbarung vom 8./20. November 2017 auch Partei des Vertriebsvertrags vom 1. November 2014. Die Beklagte behauptet indessen nicht direkt, die Klägerin sei selber je Partei des Vertriebsvertrags vom 1. November

2014 gewesen. Die Behauptung der Beklagten in der Klageantwort, wonach die Parteien des Vertriebsvertrags vom 1. November 2014 und der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 identisch seien (act. 14 S. 3), ist unzutreffend und widerspricht nicht nur der Aktenlage (act. 3/3 und 3/6), sondern teilweise sogar den eigenen Ausführungen der Beklagten (act. 14 S. 3 ff.). Die Beteiligung der Tochtergesellschaft der Klägerin (F._____ GmbH) am Vertriebsvertrag vom 1. November 2014 macht die Klägerin nicht zur Vertragspartei (vgl. Beschluss des Handelsgerichts vom 10. Oktober 2024 E. 3.2.2, act. 23). Tochtergesellschaften sind rechtlich selbstständig. Ein Durchgriff auf die Muttergesellschaft ist nur zulässig, wenn die Berufung auf die rechtliche Selbstständigkeit als rechtsmissbräuchlich erscheint (BGE 137 III 550 E. 2.3.1). Die Klägerin ist weder als Vertragspartei noch als Rechtsnachfolgerin noch als Muttergesellschaft an den Vertriebsvertrag vom 1. November 2014 gebunden. Die von der Beklagten vorgebrachten steuerlichen und weiteren Überlegungen (act. 14 S. 4) vermögen noch keinen Rechtsmissbrauch zu begründen, selbst wenn sie zutreffen würden. Massgebend ist daher vorliegend vielmehr die Vereinbarung vom 8./20. November 2017. Diese Vereinbarung wurde von beiden Parteien unterzeichnet. Zudem wurde sie in der Folge auch nachgelebt, indem die Beklagte gestützt darauf diverse Zahlungen an die Klägerin im Gesamtbetrag von EUR 1'875'367.68 geleistet hat (act. 1 Rz. 34; act. 14 S. 6; act. 21/1). Die Beklagte kann sich daher nicht einseitig auf den Vertriebsvertrag vom 1. November 2014 oder zumindest auf dessen Rechtswahl gemäss Ziffer 23.1 berufen, zumal dieser keinen Verweis auf die streitgegenständlichen Vereinbarung vom 8./20. November 2017 enthielt.

1.2.2.3. Da die Parteien vorliegend weder in der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 noch in einer anderen Vereinbarung eine Rechtswahl getroffen haben, bestimmt sich das anwendbare Recht nach Art. 117 IPRG. Dessen Abs. 2 IPRG beinhaltet die gesetzliche Vermutung, dass der engste Zusammenhang eines Vertrags mit demjenigen Staat besteht, in dem sich die Niederlassung derjenigen Partei befindet, welche die charakteristische Leistung erbringen soll, sofern sie den Vertrag aufgrund einer beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit geschlossen hat. Die Niederlassung einer Gesellschaft befindet sich nach Art. 21 Abs. 4 IPRG in dem Staat, in dem ihr Sitz liegt. Als Sitz einer Gesellschaft gilt gemäss

Art. 21 Abs. 2 IPRG der in den Statuten oder im Gesellschaftsvertrag bezeichnete Ort.

1.2.2.4. Die Klägerin macht einen Anspruch aus der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 geltend (act. 1 Rz. 44). Diese Vereinbarung ("J.____") bezweckt, wie bereits der Titel ausdrückt, die finanzielle "Unterstützung" von G.____-Händlern, die "Einrichtungen" bauen oder umbauen, um der "G.____ Facility Corporate Identity" zu entsprechen (act. 3/4 S. 2). Die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 hält einzig eine Leistungspflicht der Beklagten fest, nämlich die Übernahme von Baukosten. Diese in Ziffer 4 der Vereinbarung im Detail geregelte Kostenübernahme stellt die charakteristische Leistung des Vertrages dar. Andere Leistungspflichten sind nicht erwähnt (act. 3/4). Die Beklagte hat die Vereinbarung aufgrund ihrer gewerblichen Tätigkeit geschlossen und hat ihren Sitz und damit ihre Niederlassung in der Schweiz (act. 3/3). Die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 hängt damit i.S.v. Art. 117 Abs. 2 IPRG am engsten mit der Schweiz zusammen, womit diese Vereinbarung Schweizer Recht untersteht.

1.3. Passivlegitimation

Mit Bezug auf die seitens der Beklagten zunächst geltend gemachte (angeblich) fehlende Passivlegitimation (act. 14 S. 3 f.) kann vollumfänglich auf die Ausführungen im Beschluss des Handelsgerichts vom 10. Oktober 2024 verwiesen werden (act. 23 S. 5 f.), zumal die Beklagte in der Duplik vom 3. Juni 2024 (act. 44) und in ihrer Eingabe vom 24. Juli 2025 (act. 49) ihre Passivlegitimation nicht mehr bestreitet. Wie bereits festgehalten, macht die Klägerin Ansprüche aus der mit der Beklagten abgeschlossenen Vereinbarung vom 8./20. November 2017 geltend. Der Vertriebsvertrag vom 1. November 2014 ist hierfür nicht massgebend. Die Beklagte ist daher in Bezug auf die vorliegend eingeklagten Ansprüche passivlegitimiert.

1.4. Neue Tatsachen und Beweisofferten in Stellungnahmen nach Aktenschluss

1.4.1. Vorliegend haben beide Parteien nach Abschluss des ordentlichen Schriftenwechsels (act. 45) neue Eingaben eingereicht (act. 47; act. 49), weshalb zu prüfen ist, ob diese Eingaben zu berücksichtigen sind.

1.4.2. Mit Durchführung des zweiten Schriftenwechsels tritt der Aktenschluss ein (BGE 146 III 67 E. 2.1; BGE 140 III 312 E. 6.3.2.3). Nach Aktenschluss steht den Parteien grundsätzlich nur noch das unbedingte Replikrecht zur Verfügung, welches sich aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ableitet (Art. 29 Abs. 1 und 2 BV sowie Art. 6 Ziff. 1 EMRK). Hierzu ist in übergangsrechtlicher Hinsicht festzuhalten, dass die am 1. Januar 2025 in Kraft getretene neue Fassung von Art. 229 ZPO für in diesem Zeitpunkt bereits hängige Prozesse und somit für das vorliegenden Verfahren nicht gilt (Art. 407f ZPO *e contrario*). Gemäss Art. 229 Abs. 1 aZPO sind Noven unverzüglich mittels Noveneingabe in den Prozess einzubringen. Als Faustregel gilt eine Frist von zehn Tagen (CHRISTOPH LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 229 ZPO N. 9; ZR 113/2014 Nr. 54 E. 3; ZR 112/2013 Nr. 35 E. III.3). Neue Tatsachen und Beweismittel können sodann nur noch unter den eingeschränkten Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 aZPO vorgebracht werden. Das gilt insbesondere auch für die Entgegnung auf Dupliknoven, d.h. neue Tatsachen oder Beweismittel, welche von der beklagten Partei erst in der Duplik vorgetragen werden. Bei unechten Noven ist gemäss Art. 229 Abs. 1 lit. b aZPO erforderlich, dass diese trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher vorgebracht werden konnten. Das Bundesgericht hält in diesem Zusammenhang fest, dass es der klagenden Partei weder möglich noch zumutbar sei, im Rahmen ihrer Replik auf Vorrat sämtliche denkbaren (Duplik-)Noven zu entkräften, mit denen der Prozessstoff in der Duplik noch ausgedehnt werden könne. In dieser Hinsicht erachtet das Bundesgericht das Einbringen von unechten Noven durch die klagende Partei im Anschluss an die Duplik als zulässig, wenn die betreffenden Dupliknoven für die Noveneingabe kausal sind. Erforderlich ist dabei einerseits, dass erst die Dupliknoven das Vorbringen der unechten Noven veranlasst haben, und andererseits, dass die unechten Noven in technischer bzw. thematischer Hinsicht als Reaktion auf die Dupliknoven aufzufassen sind (BGE 146 III 55 E. 2.3.1, E. 2.5.2). Es obliegt der Partei, welche das Novenrecht beansprucht, die Zulässigkeit der vorgebrachten Noven im Einzelnen darzutun. Sie hat insbesondere zu begründen, weshalb das betreffende Novum erst zu diesem Zeitpunkt vorgetragen wird bzw. trotz zumutbarer Sorgfalt nicht früher vorgetragen werden konnte (CHRI-

STOPH LUENBERGER, a.a.O., Art. 229 N. 10; DANIEL WILLISEGGER, in: Spühler/Tenchio/Ifanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, Art. 229 N. 33; ERIC PAHUD, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, 2. Aufl., Zürich 2016, Art. 229 N. 15; LAURENT KILLIAS, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. II, 1. Aufl., Bern 2012, Art. 229 N. 17; ROLAND SCHMID, Das Verfahren vor Handelsgericht: aktuelle prozessuale Probleme, in: ZZZ 42/2017, S. 129 ff., 157). Als unzulässig befundene nachträgliche Vorbringen sind nicht zu berücksichtigen (ERIC PAHUD, a.a.O., Art. 229 N. 24).

1.4.3. Die von den Parteien nach Aktenschluss eingereichten Eingaben (act. 47; act. 49) sind unter dem Gesichtspunkt der Unverzüglichkeit des unbedingten Replikrechts als rechtzeitig und damit grundsätzlich als zulässig zu erachten. Die Klägerin legt in ihrer Eingabe vom 18. Juli 2025 zu jedem einzelnen Novum dar, weshalb ihre neue Tatsachenbehauptung mit der dazugehörigen Beilage als zulässiges (unechtes) Novum zu qualifizieren sei (act. 47 Rz. 8; act. 48/1, act. 48/2). Diese Ausführungen treffen zu, weshalb die nachträglichen Vorbringen der Klägerin zu berücksichtigen sind. Dem gegenüber legt die Beklagte in ihrer Eingabe vom 24. Juli 2025 nicht dar, weshalb ihre neue Tatsachenbehauptung hinsichtlich des mangelnden Rechtsbindungswillens ihrer Geschäftsführer und das hierzu von ihr neu offerierte Beweismittel (Zeugenaussage der Geschäftsführer P.____ und Q.____) ein (unechtes) zulässiges Novum darstelle (act. 49 S. 1 f.). Entsprechend ist das genannte Vorbringen der Beklagten nicht zu berücksichtigen.

1.5. Klageänderung und Klagehäufung

1.5.1. Die Klägerin ergänzte in der Replik vom 25. März 2025 ihr ursprüngliches Rechtsbegehren mit einem zusätzlichen Forderungsbetrag (act. 38 S. 2). Mit der Klage forderte die Klägerin von der Beklagten bis anhin lediglich die Rückerstattung der noch nicht übernommenen Baukosten für die Arbeiten an der Liegenschaft am E.____ 1 gemäss der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 (act. 1 Rz. 25, 32, 35, 40; act. 38 Rz. 33, 39; act. 3/4). Mit der Klageänderung verlangt die Klägerin von der Beklagten im Sinne einer Teilklage neu auch Schadenersatz für den Leer-

stand des Mietobjekts am E. _____ 1 und stützt sich dabei ebenfalls auf die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 (act. 38 S. 2 f.).

1.5.2. Eine Klageänderung ist zulässig, wenn der geänderte oder neue Anspruch nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen ist und mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang steht oder die Gegenpartei zustimmt (Art. 227 Abs. 1 ZPO). Weiter muss das Gericht auch für die geänderte Klage örtlich zuständig sein (CHRISTOPH LEUENBERGER, a.a.O., Art. 227 N. 30a; DANIEL WILLISEGGER, a.a.O., Art. 227 N. 40). Werden mit der Klageänderung zusätzliche Anträge gestellt, müssen ausserdem die Voraussetzungen der objektiven Klagehäufung erfüllt sein (Art. 90 aZPO; Art. 407f ZPO *e contrario*). Art. 90 aZPO setzt seinerseits voraus, dass für die gehäuften Ansprüche das gleiche Gericht sachlich zuständig ist (lit. a) und dass auf sie dieselbe Verfahrensart anwendbar ist (lit. b). Ob die Voraussetzungen für eine Klageänderung gegeben sind, ist eine Prozessvoraussetzung und von Amtes wegen zu prüfen (ERIC PAHUD, a.a.O., Art. 22 N. 21 m.w.H.).

1.5.3. Eine Klageänderung in der Replik ist grundsätzlich zulässig. Sowohl der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch in der Klage vom 15. März 2024 (act. 1) als auch ihr zusätzlicher Schadenersatzanspruch gemäss dem modifizierten Rechtsbegehren in der Replik vom 25. März 2025 (act. 38) sind im ordentlichen Verfahren und damit in der gleichen Verfahrensart zu beurteilen. Im Weiteren ist – was auch seitens der Beklagten zu Recht unbestritten geblieben ist (act. 44; act. 49) – auch der erforderliche Sachzusammenhang zu bejahen. Insofern hat auch die Beklagte zu Recht keine Einwände gegen die Klageänderung vorgebracht.

1.5.4. Da sich die Klägerin auch hinsichtlich ihres mit der Replik neu geltend gemachten Anspruchs auf die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 stützt (act. 38 S. 3), gelten die Erwägungen zur Zuständigkeit im Beschluss des Handelsgerichts vom 10. Oktober 2024 für diesen ergänzten Anspruch analog (act. 23 S. 4 ff.), weshalb das Handelsgericht auch diesbezüglich örtlich und sachlich zuständig ist. Die Voraussetzungen für die objektive Klagehäufung sind demnach erfüllt (Art. 90 aZPO) und die Klageänderung ist zulässig.

1.6. Weitere Prozessvoraussetzungen

Da die Klägerin die Kostenvorschüsse fristgerecht geleistet hat (act. 6; act. 32) sowie auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind und zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass geben, ist auf die Klage einzutreten (Art. 59 Abs. 1 und 2 ZPO).

2. Anspruch auf vollumfängliche Übernahme der Baukosten durch die Beklagte

2.1. Unbestrittener Sachverhalt

Nach übereinstimmender Darstellung beider Parteien unterzeichneten sie am 8. bzw. 20. November 2017 die Vereinbarung zur Finanzierung des Baus bzw. Umbaus eines Geschäftsstandortes in der Liegenschaft am E. _____ 1 (act. 1 Rz. 21, 23, 25; act. 3/4; act. 14 S. 4). Gestützt auf diese Vereinbarung hat die Klägerin Anspruch auf Rückzahlung von Baukosten, sofern die neu gebauten Räume und Einrichtungen den Designkriterien der Beklagten gemäss dem sogenannten Corporate-Identity-Konzept entsprechen (act. 1 Rz. 26). Gemäss den in Ziffer 4 lit. a der Vereinbarung aufgelisteten Positionen antizipierten die Parteien der Klägerin anfallende Kosten in der Höhe von EUR 1'533'170.94 (act. 1 Rz. 28; act. 3/4; act. 14 S. 6). Die der Klägerin zugestellte Schlussabrechnung der K. _____ GmbH vom 13. Dezember 2018 belief sich auf EUR 1'705'367.68 (act. 1 Rz. 31; act. 3/15). Die Beklagte bezahlte der Klägerin – wie eingangs bereits erwähnt – die antizipierten Kosten in der Höhe von EUR 1'533'170.94 mittels der Überweisungen vom 22. Januar, 3. April, 2. Mai, 6. Juni, 20. Juli und 13. Dezember 2018 (act. 1 Rz. 33; act. 14 S. 6) und übernahm zudem Mehrkosten in der Höhe von EUR 172'000.– mit Zahlung vom 28. März 2019 (act. 1 Rz. 34; act. 14 S. 6; act. 21/1).

2.2. Parteistandpunkte

2.2.1. Vorliegend macht die Klägerin zunächst eine Forderung von EUR 35'181.37 für noch nicht übernommene Baukosten geltend, welche die Arbeiten für die Inneneinrichtung eines Konferenzraums in ihrer Liegenschaft am E. _____ 1 betreffen (act. 1 Rz. 25, 32, 35, 40; act. 38 Rz. 33, 39; act. 3/4). Die Klägerin beruft sich auf die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 und bringt im Wesentlichen vor, die

Parteien hätten die Absicht gehabt, zu vereinbaren, dass die Beklagte sämtliche Kosten übernehme, die der Klägerin im Zusammenhang mit dem Bau an ihrer Liegenschaft entstünden, sofern die Bauaufwendungen den Designkriterien der Beklagten entsprächen (act. 1 Rz. 26, 50). Dies ergebe sich daraus, dass die Parteien sämtliche antizipierten Kosten in der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 aufgeführt hätten, die Beklagte sich in Ziffer 4 lit. b der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 verpflichtet habe, der Klägerin auch höhere als die vorläufig geplanten Kosten auszubezahlen, die Beklagte der Klägerin zudem einen Baukostenzuschuss in der Höhe von EUR 172'000.– bezahlt und damit Kosten übernommen habe, die die Parteien nicht in den antizipierten Kosten aufgeführt hätten (act. 1 Rz. 52). Darüber hinaus müsse die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 aufgrund der Unklarheitsregel zulasten der Beklagten und damit im Sinne einer vollständigen Kostenübernahme ausgelegt werden (act. 1 Rz. 52). Aus diesen Gründen habe sich die Beklagte ebenfalls verpflichtet, sämtliche Kosten für die Inneneinrichtung eines Konferenzraums (inkl. Konferenztisch) zu übernehmen (act. 1 Rz. 24 ff., 35, 38, 40; act. 3/4; act. 47 Rz. 8, 10, 12). Da die Klägerin einen Geschäftsstandort in ihrer Liegenschaft im Einklang mit den Designkriterien der Beklagten gebaut habe, sie die Beklagte mit E-Mail vom 31. Januar 2019 über die Kosten für die Inneneinrichtung des Konferenzraums informiert habe (act. 3/17) und die Beklagte mit den Arbeiten, insbesondere auch in Bezug auf die Designkriterien zufrieden gewesen sei – was sich aus der Pressemitteilung der Beklagten vom 12. April 2018 (act. 3/13) entnehmen lasse – , habe die Beklagte der Klägerin die Kosten für die Inneneinrichtung eines Konferenzraums in der Höhe von EUR 35'181.37 zu bezahlen (act. 1 Rz. 30, 39 f., 55).

2.2.2. Die Beklagte wendet dagegen im Hauptstandpunkt ein, dass die klägerische Forderung nicht geschuldet sei, weil sie bereits vollständig erfüllt worden sei. Im Eventualstandpunkt wendet die Beklagte ein, dass die Forderung verjährt sei (act. 14 S. 5 f.). Die Beklagte bestreitet einen Konsens hinsichtlich einer vollumfänglichen Kostenübernahme sowie einer Kostenübernahme für Aufwendungen für die "Inneneinrichtung". Schliesslich fehle in der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 eine Erklärung der Beklagten, wonach sie für sämtliche Kosten aufkommen würde; sie habe auch keine Erklärung abgegeben, dass sie ebenfalls die Kosten

für die Inneneinrichtung oder für einen Konferenztisch zu übernehmen habe, zumal die Position "Inneneinrichtung" in der Vereinbarung nicht einmal genannt werde (act. 14 S. 6; act. 44 S. 3 f.). Die Kostenzuschüsse der Beklagten seien an die Klägerin gemäss Ziffer 4 lit. a Vereinbarung vom 8./20. November 2017 bei EUR 154'796.– gedeckelt (act. 44 S. 6). Im Übrigen sei in der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 von "unterstützen" und nicht von einer vollständigen Kostenübernahme die Rede (act. 44 S. 5). Weiter bestreitet die Beklagte, dass ein Konferenztisch innerhalb des 400 m² grossen Showrooms des G._____-Vertriebshändlers aufgestellt worden sei, da dort nur Autos gestanden seien und der Konferenzraum völlig neutral ausgestaltet gewesen und von anderen Automarken genutzt worden sei (act. 44 S. 3 f.). Ferner sei aus der Schlussrechnung (act. 3/9) nicht ersichtlich, wer diese ausgestellt habe, und sie enthalte keinerlei Details zu einer Inneneinrichtung oder einem Konferenztisch (act. 44 S. 4).

2.2.3. In der Duplik vom 14. Juli 2025 führt die Beklagte sodann aus, sie habe sich beim Abschluss der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 in einem Irrtum befunden (act. 44 S. 5). Sie habe sich hinsichtlich der Identität der Klägerin geirrt, da sie in Wirklichkeit die Vereinbarung mit ihrer Vertriebspartnerin, der F.____ GmbH, habe abschliessen wollen. Entsprechend ficht sie die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 wegen Willensmangels an und stützt sich dabei auf § 119 Abs. 2 BGB (Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch; vgl. act. 44 S. 5).

2.2.4. Die Klägerin führt hinsichtlich des geltend gemachten Willensmangels im Wesentlichen aus, die Beklagte könne sich nicht auf einen Irrtum berufen, da sie keine Beweise ins Recht gelegt habe; zudem verstosse ein solches Vorbringen nach jahrelanger Vertragserfüllung gegen Treu und Glauben und letztlich sei ihr Recht, sich auf einen Irrtum zu berufen, ohnehin verwirkt (act. 47 Rz. 10).

2.3. Ausgangslage

Weil die Beklagte behauptet, dass die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 für sie aufgrund eines Willensmangels nicht verbindlich sei, ist zunächst die Zulässigkeit ihrer Irrtumsanfechtung zu prüfen.

2.4. Irrtumsanfechtung

2.4.1. Rechtliches

2.4.1.1. Wie unter Ziffer 1.2 vorstehend festgehalten, gelangt vorliegend insgesamt Schweizer Recht zur Anwendung. Der von der Beklagten geltend gemachte Willensmangel beurteilt sich daher nicht nach deutschem Recht.

2.4.1.2. Befindet sich jemand beim Vertragsabschluss in einem wesentlichen Irrtum, ist der Vertrag für ihn unverbindlich (Art. 23 OR). Ein solcher wesentlicher Irrtum ist namentlich gegeben, wenn er sich auf die Identität einer Person (*error in persona*) bezieht (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 1 OR). *Error in persona* liegt demnach vor, wenn sich eine Vertragspartei über die Gegenpartei dahingehend irrt, dass sie diese mit einer anderen Person verwechselt. Ein solcher Irrtum ist wesentlich, wenn die Person der Gegenpartei für die erklärende Partei von Bedeutung gewesen ist (BGer-Urteil 4C.389/2002 vom 21. März 2003 E. 5). Hat eine Partei bei Vertragsabschluss in einem wesentlichen Irrtum gehandelt, so kann sie den Vertrag binnen Jahresfrist für einseitig unverbindlich erklären (Art. 23 ff. OR i.V.m. Art. 31 OR). Die Frist beginnt mit der Entdeckung des Irrtums (Art. 31 Abs. 2 OR). Wird diese Verwirklichungsfrist nicht eingehalten, gilt der Vertrag als genehmigt und kann nicht mehr wegen Irrtums angefochten werden (BGE 101 II 203, 209 E. 3.b; BGE 114 II 131 E. 2b). Wer sich auf einen Irrtum beruft, muss den Irrtum, seine Wesentlichkeit, die Kausalität zwischen Irrtum und Erklärung sowie die rechtzeitige Geltendmachung beweisen (INGEBORG SCHWENZER/CHRISTIANA FOUNTOULAKIS, in: Widmer/Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 23 N. 12 und Art. 31 N. 16).

2.4.2. Würdigung

Spätestens mit der am 25. März 2024 erfolgten Zustellung der Klage (act. 5/2) hätte die Beklagte erkennen müssen, dass die Klägerin davon ausging, dass sie die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 mit der Beklagten – und nicht, wie sie fälschlicherweise angenommen haben will, mit der F._____ GmbH – abgeschlossen hatte. Dennoch machte die Beklagte erst mit der Duplik vom 4. Juli 2025 erstmals

und damit nach Ablauf der gesetzlichen Verwirkungsfrist von einem Jahr, einen Irrtum geltend. Somit gilt die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 entsprechend als genehmigt und ist demnach für die Beklagte verbindlich. Ganz abgesehen davon spricht auch der Umstand, dass die Beklagte nach der Unterzeichnung während längerer Zeit dieser Vereinbarung durch diverse Zahlungen in einem erheblichen Umfang von insgesamt CHF 1'875'367.68 nachgelebt hat, gegen den geltend gemachten Irrtum. Damit ist nachfolgend der vertragliche Leistungsumfang der Beklagten zu ermitteln.

2.5. Vertragsauslegung

2.5.1. Rechtliches

2.5.1.1. Die Vertragsauslegung

Haben die Parteien unterschiedliche Auffassungen über den massgeblichen Inhalt eines Vertrages, ist das Gericht aufgerufen, durch Vertragsauslegung das Vereinbarte zu ermitteln (INGEBORG SCHWENZER/CHRISTIANA FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 8. Aufl., Bern 2020, § 33 N. 33.01). Bei der Auslegung eines Vertrags ist der übereinstimmende wirkliche Wille und nicht die unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise zu beachten, die von den Parteien aus Irrtum oder in der Absicht gebraucht wird, die wahre Beschaffenheit des Vertrages zu verbergen (Art. 18 Abs. 1 OR). Das Gericht hat nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung im Rahmen der Auslegung von Willenserklärungen zunächst den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen (sog. subjektive oder empirische Auslegung; BGE 143 III 157 E. 1.2.2; BGE 142 III 239 E. 5.2.1; BGE 140 III 86 E. 4.1; BGE 132 III 268 E. 2.3.2). Lässt sich ein solcher nicht feststellen bzw. beweisen, so sind die Willenserklärungen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (sog. objektivierende oder normative Auslegung). Bei der Prüfung nach dem Vertrauensgrundsatz hat das Gericht durch eine objektivierende Auslegung den Vertragswillen zu ermitteln, den die Parteien mutmasslich gehabt haben, wobei es als Vertragswillen anzusehen hat, was vernünftig und korrekt handelnde Parteien unter den gegebenen, auch persönlichen Umständen durch die Verwendung der auszulegenden Worte oder ihr sonstiges Verhalten

ausgedrückt und folglich gewollt haben würden, und wie sie vom Empfänger in guten Treuen nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 143 III 157 E. 1.2.2 m.w.H.; BGE 142 III 239 E. 5.2.1; BGE 138 III 659 E. 4.2.1). Das Gericht hat nach einem sachgerechten Resultat zu suchen, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben (BGE 142 V 466 E. 6.1 m.w.H.; BGE 142 V 129 E. 5.2.2; BGE 140 V 50 E.2.2). Erst wenn die Auslegung des Vertrags auch nach dem Vertrauensprinzip zu keinem Ergebnis führt, ist der Grundsatz *in dubio contra stipulatorem* (Unklarheitsregel) anzuwenden (BGer-Urteil 4A_569/2019 vom 15. April 2020 E. 4.5; BGE 133 III 61 E. 2.2.2).

Der Wortlaut des Vertragstexts ist bei der subjektiven Auslegung Ausgangspunkt der Auslegung. Er ist ein Auslegungsmittel, mit welchem der wirkliche, subjektive Wille der Parteien ermittelt werden soll. Bei der Auslegung von Worten und Texten ist zunächst auf den allgemeinen Sprachgebrauch abzustellen (WOLFGANG WIEGAND, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 18 N. 19). Allerdings ist der Wortlaut nicht das einzig entscheidende Auslegungsmittel. Heranzuziehen ist vielmehr alles, was geeignet ist, zur Feststellung des wirklichen Parteiwillens bei Vertragsschluss beizutragen (WOLFGANG WIEGAND, a.a.O., Art. 18 N. 25). So kann sich auch bei einem zunächst klar und eindeutig erscheinenden Wortlaut bei Berücksichtigung der weiteren Umstände ergeben, dass er den wirklichen Parteiwillen nicht genau wiedergibt (BGE 131 III 280 E. 3.1; BGE 129 III 118 E. 2.5; BGE 128 III 212 E. 2b/bb; BGE 127 III 444 E. 1b). Dies gilt selbst bei Verwendung juristischer Begriffe, wo das Bundesgericht nur zurückhaltend auf eine Bindung an den objektiven juristischen Sinn schliesst (BGE 129 III 702 E. 2.4.1). Weiter zu berücksichtigen ist das nachvertragliche Partieverhalten. Das Bundesgericht berücksichtigt dieses im Rahmen der subjektiven Auslegung, sofern es Rückschlüsse auf den wirklichen Parteiwillen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zulässt (BGE 143 III 157 E. 1.2.2 m.w.H.), und erachtet es bei der objektivierenden Auslegung demnach als bedeutungslos (BGer-Urteil 4A_134/2017 vom 24. Juli 2017 E. 2.1; BGE 133 III 61 E. 2.2.2.2; BGE 132 III 626 E. 3.1; BGE 143 III 157 E. 1.2.2).

2.5.1.2. Allgemeines zur Behauptungs- und Bestreitungslast

Das Gericht darf sein Urteil nur auf die von den Parteien behaupteten Tatsachen stützen (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Da im Normalfall der rechtssuchenden Partei die Beweislast obliegt (Art. 8 ZGB), ist es diesfalls an ihr, die Tatsachen hinreichend darzutun und zu beweisen, aus deren Vorliegen sie ihren Anspruch herleitet (BGer-Urteil 4A_169/2011 vom 19. Juli 2011 E. 5.5 m.H.). Inwieweit Tatsachen zu behaupten und zu substantiieren sind, ergibt sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei (BGE 127 III 365 E. 2b; BGer-Urteile 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2 und 4A_57/2014 vom 8. Mai 2014 E. 1.3.3). Der Behauptungslast ist durch das Aufstellen eines schlüssigen Tatsachenvortrags Genüge getan. Das heisst, dass eine Partei diejenigen Tatsachen widerspruchsfrei und vollständig angeben muss, auf die sie ihr Begehren stützt, so dass der Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt. Es genügt, wenn diese Tatsachen in ihren Grundzügen behauptet werden (BGE 136 III 322 E. 3.4.2; BGer-Urteile 4A_210/2009 vom 7. April 2010 E. 3.2 m.H., 4A_591/2012 vom 20. Februar 2013 E. 2.1 und 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.1; THOMAS SUTTER-SOMM/CLAUDE SCHRANK, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 55 N. 21 m.H.). Kommt eine Partei ihrer Behauptungslast nicht nach, bleiben die betreffenden Tatsachen im Prozess unberücksichtigt. Eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast greift nur, soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag bestreitet. Diesfalls sind die Vorbringen in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass substantiiertes Bestreiten möglich ist bzw. dagegen der Gegenbeweis angetreten und darüber Beweis abgenommen werden könnte (BGer-Urteil 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.1; BGE 136 III 322 E. 3.4.2; BGE 127 III 365 E. 2b m.H.). Wird dem Gebot der Substantiierung ungenügend nachgekommen, ergeht ein Sachentscheid ohne Beweisabnahme. Ein Beweisverfahren darf nicht der Vervollständigung ungenügender Parteivorbringen dienen.

Als Gegenstück zur Behauptungslast trifft die nicht beweisbelastete Partei die Bestreitungslast. Sie hat im Einzelnen darzutun, welche Tatsachen anerkannt und welche bestritten werden (vgl. Art. 222 Abs. 2 ZPO). Je detaillierter die Behauptungen sind, desto höher sind die Anforderungen an die Bestreitungen. Pauschales Bestreiten genügt also nicht, um eine Tatsache als strittig im Sinne von Art. 150 ZPO qualifizieren zu können. Erforderlich ist vielmehr eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten und konkreten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird (BGE 141 III 433 E. 2.6 m.H.). Erst eine hinreichende Bestreitung lässt die behauptungsbelastete Partei erkennen, welche ihrer Behauptungen sie weiter zu substantiieren und welche Behauptungen sie schliesslich zu beweisen hat (BGer-Urteil 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 4.3).

2.5.2. Würdigung

2.5.2.1. Keine der Parteien bringt vor, dass die Vereinbarung vom 8./20. November 2017, insbesondere hinsichtlich der vorliegend relevanten Ziffer 4, nicht gültig zustande gekommen sei. Die Parteien sind sich lediglich über den Inhalt uneins, nämlich über die Verpflichtung einer vollumfänglichen Kostenübernahme durch die Beklagte, im Besonderen darüber, ob der Leistungsumfang der Beklagten auch eine Kostenübernahme für die Aufwendungen für die Inneneinrichtung eines Konferenzraums einschliesst. In tatsächlicher Hinsicht ist der Wortlaut von Ziffer 4 der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 unstrittig und durch die betreffende Urkunde belegt (act. 3/4). Er lautet wie folgt:

4. Financial Support

a. Financial support payments will be provided as follow (latest update: 05.10.2017):

pos.	description	supplier	amount in eur excl. VAT
2017			
1.0	shop fitter	R. _____	0.00 €
2.0	branding / facade	S. _____	0.00 €
3.0	lighting	T. _____	0.00 €
4.0	flooring	U. _____	0.00 €
5.0	trades of dealer - Start of the Building construction - Start of the Ceiling construction - Start of the Glass facade	/	323'894.00 €
6.0	fee for locale architect	/	0.00 €
total costs 2017			323'894.00 €
2018			
1.0	shop fitter	R. _____	154'796.00 €
2.0	branding / facade	S. _____	218'078.00 €
3.0	lighting	T. _____	152'755.94 €
4.0	flooring	U. _____	73'000.00 €
5.0	trades of dealer - Completing of the Building construction - Completing of the Ceiling construction - Completing of the Glass facade	/	579'147.00 €
6.0	fee for locale architect	/	31'500.00 €
total costs 2018			1'209'276.94 €
total costs			1'533'170.94 €

- b. In case variations to the aforementioned costs will occur, B. _____ GmbH has to be informed as soon as possible in order to properly evaluate them.
- c. The financial support payment will be made only on approval by B. _____ GmbH, handover of facility to the sales operations team, and subject to submitting the following:
- i. Submission of final invoice with gross building cost
- d. Payment will be made to the contract partner through their open account with B. _____ GmbH.
- e. This does not affect, vary, replace or supersede the Dealer's obligations under its Dealer Sales and Services Agreement ("DSSA") including the DSSA's obligations in respect of the Dealership Facilities with which the Dealer must continue to comply.
- f. B. _____ GmbH shall have no responsibility of a VAT or tax costs that the Dealer has incurred while remodeling or building a facility under this program.

2.5.2.2. Die Klägerin behauptet, es habe ein übereinstimmender wirklicher Wille der Parteien hinsichtlich einer vollumfänglichen Kostenübernahme durch die Beklagte, insbesondere der Kosten für die Inneneinrichtung eines Konferenzraums, bestanden. Zunächst ist zu prüfen, ob sich ein solcher übereinstimmender wirklicher Wille erstellen lässt. Ausgangspunkt hierfür ist der Wortlaut des Vertragstexts. Die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 ("J.____") trägt die Überschrift "Finanzielle Unterstützung" (act. 3/4 S. 2), was keine vollumfängliche Kostenübernahme bedeutet. Auch aus dem beschriebenen Vertragszweck der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 ("Purpose") lässt sich keine vollumfängliche Kostenübernahme ableiten (act. 3/4 S. 2). Die hier auslegungsbedürftige Ziffer 4 der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 wird ebenfalls mit "Finanzielle Unterstützung" übertitelt (act.3/4 S. 3). Zudem steht einleitend zu den einzelnen Kostenpositionen in Ziffer 4 lit. a Vereinbarung vom 8./20. November 2017: "*Financial support payments will be provided as follow (sic!)*". Wie die Beklagte zu Recht vorbringt, lässt sich dem Wortlaut der gesamten Vereinbarung vom 8./20. November 2017 nicht entnehmen, dass sich die Beklagte zu einer vollumfänglichen Kostenübernahme für alle Arbeiten an und in der Liegenschaft am E.____ 1 oder zur Übernahme der Kosten für die Inneneinrichtung eines Geschäftsraumes verpflichtet hätte. Der genannte Wortlaut stützt das Vertragsverständnis der Klägerin demnach nicht.

2.5.2.3. Sodann verweist die Klägerin auf Ziffer 4 lit. b der Vereinbarung vom 8./20. November 2017, wonach die Klägerin die Beklagte über Abweichungen von den aufgelisteten Kosten informieren soll. Ziffer 4 lit. b der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 hält das Folgende fest: "*In case variations to the aforementioned costs will occur, B.____ GmbH has to be informed as soon as possible in order to properly evaluate them.*" Gemäss der Klägerin spreche diese Ziffer dafür, dass die Beklagte sich verpflichtet habe, neben den antizipierten Kosten auch zusätzliche bzw. sämtliche anfallenden Baukosten zu übernehmen (act. 1 Rz. 52). Inwiefern die Klägerin aus dieser Ziffer etwas zu ihren Gunsten ableiten will, ist nicht ersichtlich. Dem Wortlaut der zitierten Ziffer lässt sich nicht entnehmen oder ableiten, dass die Beklagte für sämtliche Kosten oder für höhere Kosten als die antizipierten Kosten gemäss den Positionen in Ziffer 4 lit. a der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 aufkommen wollte. Vielmehr wird lediglich festgehalten,

dass die Klägerin die Beklagte zu informieren habe, falls es zu Veränderungen bei den einzelnen Positionen der antizipierten Kosten in Ziffer 4 lit. a der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 komme. Die Information der Beklagten durch die Klägerin soll jene in die Lage versetzen, die Zusatzkosten evaluieren zu können. Daraus folgt, dass die Beklagte diese Kosten genehmigen müsste bzw. gegen die neuen, höheren Kosten opponieren könnte, bevor diese überhaupt anfallen oder sich weiter erhöhen. Schliesslich führt die Klägerin selbst aus, dass Ziffer 4 lit. b der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 im Zusammenhang mit Ziffer 4 lit. c der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 zu lesen sei, wonach Zusatzkosten nach Ziffer 4 lit. b der Vereinbarung vom 8./20. November von der Beklagten genehmigt werden müssen (act. 47 S. 6). Selbst wenn dies dem Verständnis der Beklagten entsprochen hätte, hat die Klägerin nicht behauptet, dass die Beklagte eine solche Genehmigung für die Zusatzkosten hinsichtlich des Innenausbau bzw. der Inneneinrichtung des Konferenzraums erteilt hätte. Die Klägerin behauptet lediglich, dass sie die Beklagte mit E-Mail vom 31. Januar 2019 (act. 3/17) über die Kosten für die Inneneinrichtung des Konferenzraums informiert habe. Jedoch hat diese E-Mail nicht die Klägerin, sondern die F._____ GmbH verfasst. Zudem wurde diese E-Mail erst zehn Monate nach Ausstellung der hier relevanten Rechnung der R._____ GmbH an die Klägerin verschickt (vgl. act. 3/10). Die Klägerin hat die Beklagte somit nicht gemäss Ziffer 4 lit. b der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 umgehend informiert; eine nachträgliche Genehmigung liegt nicht vor.

2.5.2.4. Die für den von ihr behaupteten, übereinstimmenden wirklichen Willen behauptungs- und beweisbelaste Klägerin bringt weiter vor, die Parteien hätten sämtliche antizipierten Kosten in der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 aufgeführt. Dies zeige, dass die Beklagte nach dem Parteiwillen sämtliche Kosten für die Umbauarbeiten zu tragen habe (act. 1 Rz. 52). Die Klägerin unterlässt es aber weiterführende Behauptungen aufzustellen und Beweise vorzulegen, wonach die sechs Positionen in Ziffer 4 lit. a der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 nach dem Willen der Parteien sämtliche Positionen für die Umbauarbeiten und damit tatsächlich nach dem Willen der Parteien sämtliche antizipierten Kosten umfassten. Im Übrigen hat die Klägerin auch nicht im Einzelnen dargelegt, welcher der sechs Positionen in Ziffer 4 lit. a der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 die von ihr

geltend gemachten Aufwendungen für die Inneneinrichtung zuzuordnen sind und weshalb diese Aufwendungen nun höher ausgefallen sein sollen, als von den Parteien ursprünglich antizipiert worden ist.

2.5.2.5. Schliesslich stützt sich die Klägerin auf den Umstand, dass die Beklagte einen "Baukostenzuschuss" in der Höhe von EUR 172'000.– bezahlt und damit Kosten übernommen habe, die die Parteien ebenfalls nicht in den antizipierten Kosten aufgeführt hätten. Dieses nachvertragliche Verhalten der Beklagten bestätige, dass der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien darin bestanden habe, dass die Beklagte für sämtliche Kosten aufkomme (act. 1 Rz. 52). Die Klägerin führt jedoch nicht aus, wofür sie einen "Baukostenzuschuss" in der Höhe von EUR 172'000.– von der Beklagten verlangt hat. Sie legt auch nicht dar, welche konkreten Arbeiten damit bezahlt wurden. Entsprechend bleibt unklar, ob die mit dem "Baukostenzuschuss" abgegoltenen Arbeiten unter eine der sechs Positionen von Ziffer 4 lit. a der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 subsumiert werden können oder ob es sich um eine im Vertrag nicht erfasste bzw. um eine neue Position handelt. Eine diesbezügliche Klarstellung ist aber unerlässlich um nachzuweisen, dass mit dem "Baukostenzuschuss" auch Arbeiten bzw. Positionen abgegolten wurden, die nicht in Ziffer 4 lit. a der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 aufgelistet waren. Somit vermag auch das nachvertragliche Parteiverhalten das behauptete übereinstimmende Vertragsverständnis der Parteien nicht zu stützen. Weitere Behauptungen und Beweismittel, namentlich vorprozessuale Korrespondenz, aus welcher der entsprechende tatsächliche Wille der Beklagten hervorgehen würde, liegen nicht vor. Der Klägerin misslingt der Nachweis eines übereinstimmenden wirklichen Parteiwillens, wonach die Beklagte sämtliche der an der Liegenschaft am E. _____ 1 entstandenen Baukosten, insbesondere für die Inneneinrichtung eines Konferenzraums, zu übernehmen habe.

2.5.2.6. Demnach ist die Vereinbarung nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Für die Auslegung nach Vertrauensprinzip kann vorab auf die vorherigen Ausführungen zum Wortlaut verwiesen werden. Der klare und auch gleichbleibende Wortlaut (insbesondere die Bezeichnung als "finanzielle Unterstützung") ist von einer vernünftigen Partei in der Position der Beklagten in guten Treuen als eine finanzielle

Unterstützung zu verstehen und nicht als eine vollumfängliche Kostenübernahmepflicht. Aus dem Grundsatz von Treu und Glauben kann somit nicht abgeleitet werden, dass der mutmassliche Wille der Parteien darin bestand, dass die Beklagte sämtliche der an der Liegenschaft am E._____ 1 entstandenen Baukosten, insbesondere auch für die Inneneinrichtung eines Konferenzraums, zu übernehmen habe.

2.6. Fazit

Die Beklagte hat ihr Recht zur Geltendmachung eines Irrtums verwirkt, weshalb eine rechtsgültige Irrtumsanfechtung zu verneinen ist. Die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 gilt als genehmigt und ist folglich für die Beklagte verbindlich. Es liegt kein übereinstimmender wirklicher Wille der Parteien vor, wonach die Beklagte sämtliche Kosten für die Arbeiten an der Liegenschaft am E._____ 1 zu tragen hat oder für die Aufwendungen für die Inneneinrichtung des Konferenzraums aufkommen müsste. Nichts anderes ergibt eine Auslegung nach dem Vertrauensprinzip. Dementsprechend hat die Klägerin keinen Anspruch auf die Rückzahlung der von ihr geltend gemachten Kosten für die Inneneinrichtung des Konferenzraums. Die diesbezügliche Klage in der Höhe von EUR 35'181.37 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 2. Februar 2024 ist daher abzuweisen.

3. Schadenersatz

3.1. Unbestrittener Sachverhalt

Wie bereits oben festgehalten ist unbestritten, dass die L._____ LLC mit der F._____ GmbH den Vertriebsvertrag vom 1. November 2014 abschloss (act. 1 Rz. 2, 22; act. 14 S. 3; act. 3/6). Im Februar 2016 kontaktierte die Beklagte die Klägerin und die F._____ GmbH, weil sie neue Vertriebspartnerin der F._____ GmbH für G._____ -Fahrzeuge werden sollte (act. 38 Rz. 41). Die Klägerin und die Beklagte vereinbarten im Hinblick auf den künftigen G._____ -Vertrieb von F._____ GmbH mündlich das "J._____ "-Programm (act. 38 Rz. 41 f.). Am 29. November 2016 schloss die Klägerin mit der F._____ GmbH einen Mietvertrag über das Mietobjekt am E._____ 1 mit einer Laufzeit von 15 Jahren (act. 39/3). Die Beklagte war über

den Mietvertrag informiert (act. 38 Rz. 41). Der Vertriebsvertrag vom 1. November 2014 wurde durch die L. _____ LLC via die O. _____ AG im Jahre 2017 an die Beklagte abgetreten, womit diese neue Vertriebspartnerin der F. _____ GmbH wurde (act. 1 Rz. 22; act. 14 S. 3 f.). Im August 2017 kündigte die Beklagte den Vertriebsvertrag mit der F. _____ GmbH schriftlich per 31. August 2019 (act. 39/4). Am 8. bzw. am 20. November 2017 verschriftlichten die Parteien das zuvor mündlich vereinbarte "J. _____"-Programm und schlossen die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 ab (act. 38 Rz. 43; act. 3/4). Mit Schreiben an die F. _____ GmbH vom 10. Juli 2019 verlängerte die Beklagte den bereits gekündigten Vertriebsvertrag unter Vorbehalt einer Befristung bis zum 31. August 2020 (act. 38 Rz. 45; act. 39/6). Mit E-Mail an die F. _____ GmbH vom 22. Juli 2020 verlängerte die Beklagte den Vertriebsvertrag erneut, vorbehaltlich einer Befristung bis zum 31. August 2021. Mit E-Mail vom 7. Juni 2023 an die F. _____ GmbH erfolgte eine weitere Verlängerung des Vertriebsvertrages durch die Beklagte, vorbehaltlich einer Befristung bis zum 31. August 2023 (act. 38 Rz. 45; act. 39/7). Das Vertriebsverhältnis endete schliesslich am 31. August 2023 endgültig (act. 38 Rz. 46).

3.2. Parteistandpunkte

3.2.1. Die Klägerin macht geltend, beim Abschluss der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 sei zwischen den Parteien unstrittig gewesen, dass die Liegenschaft am E. _____ 1 im Falle des Baus eines G. _____-Vertriebsstandorts auch dauerhaft als solcher müsse genutzt werden können und die Beklagte der F. _____ GmbH als Mieterin der Liegenschaft am E. _____ 1 hierfür einen neuen Vertriebsvertrag für die Zeit nach Beendigung des Vertriebsvertrages vom 1. November 2014 auszustellen habe (act. 38 S. 3); dies zumal die Beklagte in ihrem Kündigungsschreiben vom August 2017 (act. 39/4) der F. _____ GmbH eine neue Vertriebspartnerschaft in Aussicht gestellt habe (act. 38 Rz. 42). Die Beklagte habe es jedoch unterlassen, der Mieterin einen neuen Vertriebsvertrag auszustellen, weshalb die Klägerin die Liegenschaft am E. _____ 1 nicht mehr an die Mieterin habe vermieten können. Die Folge davon sei gewesen, dass das Mietobjekt am E. _____ 1 zwischen dem 1. Januar 2024 und dem 31. August 2024 leer gestanden sei. Der Klägerin sei in diesen acht Monaten ein Mietzinsausfall von insgesamt

EUR 172'400.– entstanden, wovon sie mit der vorliegenden Teilklage EUR 43'100.– einklage. Weil die Beklagte aufgrund der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 zumindest eine Nebenpflicht getroffen habe, der F._____ GmbH einen neuen Vertriebsvertrag auszustellen, sie dieser Pflicht jedoch nicht nachgekommen sei, habe die Beklagte der Klägerin den Schaden für den Mietzinsausfall gestützt auf Art. 97 Abs. 1 OR zu ersetzen (act. 38 Rz. 65 ff.; act. 47 Rz. 9).

3.2.2. Die Beklagte bestreitet, dass der Mietvertrag zwischen der Klägerin und der F._____ GmbH für den geltend gemachten Schadenersatzanspruch relevant sei, zumal die Mieterin das Mietobjekt am E._____ 1 für eine Reihe von anderen Automarken als Vertriebshändlerin genutzt habe (act. 44 S. 2). Weiter bringt die Beklagte vor, dass nach § 19.2 des Vertriebsvertrags vom 1. November 2014 dieser Vertrag jederzeit gekündigt werden könne, gegebenenfalls – wie es vorliegend unstrittig sei – mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren. Wenn die Beklagte den Vertrag jederzeit mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren kündigen könne, entfalle aber auch jegliche Rechtsgrundlage für einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses oder auf Schadenersatz aufgrund einer solchen Kündigung. Folglich habe die Beklagte keinerlei Vertrauensgrundlage für eine Fortsetzung des Mietverhältnisses geschaffen (act. 44 S. 7). Schliesslich bestreitet die Beklagte, dass der Mietvertrag zwischen der Klägerin und der F._____ GmbH mit seiner Laufzeit von 15 Jahren und dem vereinbarten Mietzins marktüblich sei (act. 44 S. 1 f.).

3.3. Rechtliches

3.3.1. Voraussetzungen für den Schadenersatzanspruch

Kann die Erfüllung einer Verbindlichkeit überhaupt nicht oder nicht gehörig bewirkt werden, so hat der Schuldner für den daraus entstehenden Schaden Ersatz zu leisten, sofern er nicht beweist, dass ihm keinerlei Verschulden zur Last falle (Art. 97 Abs. 1 OR). Eine vertragliche Haftung setzt mithin eine Vertragsverletzung, ein Verschulden, welches vermutet wird, einen Schaden sowie eine natürliche und adäquate Kausalität zwischen Vertragsverletzung und Schaden voraus (statt vieler BGer-Urteil 4A_41/2016 vom 20. Juni 2016 E. 3.4). Geschuldet ist das Erfüllungsinteresse: Der Schuldner hat den Gläubiger in Bezug auf sein Vermögen so zu stellen, wie dieser stünde, wenn der Vertrag ordnungsgemäss erfüllt worden wäre (BGE 120 II 296 E. 3b; BGer-Urteil 4A_364/2013 vom 5. März 2014 E. 7.1). Die Partei, die Schadenersatz wegen nicht gehöriger Erfüllung einer vertraglichen Verpflichtung begehrt, hat substantiiert zu behaupten und zu beweisen, dass die Gegenpartei eine vertragliche Verpflichtung nicht (gehörig) erfüllt hat und dass ihr dadurch adäquat-kausal der Schaden entstanden ist, dessen Ersatz sie begehrt (BGE 144 III 155 E. 2.3).

Die in Art. 97 Abs. 1 OR geregelte Schadenersatzpflicht erfasst alle Formen der Unmöglichkeit und der Schlechterfüllung eines Vertrages. Jeder Verstoss gegen eine vertragliche Verpflichtung bildet demnach eine nicht gehörige Erfüllung im Sinne dieser Bestimmung (ROLF WEBER, in: Weber/Emmenegger [Hrsg.], Berner Kommentar – Die Wirkung der Obligation: Die Folgen der Nichterfüllung, 2. Aufl., Bern 2020, Vorbem. zu Art. 97-109 N. 42 ff. und Art. 97 N. 47; WOLFGANG WIEGAND, a.a.O., Einl. zu Art. 97-109 N. 1). Eine Form der nicht gehörigen Erfüllung stellt insbesondere die Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten dar. Zu diesen gehören Verhaltenspflichten, welche zum Zweck haben, die Hauptleistung zu ergänzen und deren ordnungsgemässe Erfüllung zu sichern bzw. den Vertragszweck zu erreichen, wie namentlich Schutz-, Obhuts-, Beratungs-, Unterlassungs-, Informations- und Aufklärungspflichten (BGer-Urteil 4A_306/2009 vom 8. Februar 2010 E. 6.1 m.w.H.). Hierzu gehören auch sog. leistungsorientierte Nebenpflichten, die in direkten Zusammenhang mit der vertragsgemässen Leistungserfüllung sowie mit

der Sicherung des bezweckten Erfolgs stehen (BGE 119 II 456 E. 2). Der Rechtsgrund solcher vertraglichen Nebenpflichten liegt im Vertragsschluss, wobei diese Pflichten auch ohne diesbezügliche Willensäußerung der Parteien aufgrund der sich aus Art. 2 ZGB ergebenden Pflicht zu einer umfassenden Rücksichtnahme auf die Interessen des Vertragspartners und zu loyalen Verhalten unmittelbar zum Vertragsinhalt werden (Urteil des Handelsgericht HG200212 vom 30. Mai 2023 E. 2.2). Die Nebenpflichten ergeben sich in diesem Fall aus einer Auslegung oder Ergänzung des Vertrages, wobei sich der Richter am Denken und Handeln vernünftiger und redlicher Vertragspartner sowie am Wesen und Zweck des Vertrages zu orientieren hat. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Nebenpflichten stets dem Leistungsinhalt zuzurechnen sind und die primäre Leistungspflicht nicht im Sinne einer Änderung des Schuldinhaltes erweitern, sondern nur das schuldnerische Handeln im Hinblick auf den Leistungszweck näher umschreiben können (BGER-Urteil 4A_306/2009 vom 8. Februar 2010 E. 6.1 m.w.H.).

Wer einen vertraglichen Anspruch geltend macht, hat nach der in Art. 8 ZGB enthaltenen Beweislastregel zunächst das Bestehen einer vertraglichen Verpflichtung bzw. die tatsächlichen Umstände, die auf eine solche schliessen lassen, zu beweisen. Das gilt auch für den Fall, dass die Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten behauptet wird (BGE 128 III 271 E. 2.a/aa).

3.4. Würdigung

Zunächst ist zu prüfen, ob die Beklagte gestützt auf die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 (im Sinne einer Nebenpflicht) verpflichtet war, der F. _____ GmbH einen neuen Vertriebsvertrag auszustellen. Falls eine solche Nebenpflicht zu bejahen wäre, müsste anschliessend geprüft werden, ob die Beklagte gegen diese vertragliche Verpflichtung verstossen hat bzw. eine nicht gehörige Erfüllung im Sinne von Art. 97 Abs. 1 OR vorliegt. Zuletzt wären die übrigen Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch zu prüfen.

Wie bereits festgehalten, begründet die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 einzig eine Leistungspflicht der Beklagten, nämlich die Übernahme von Baukosten. Diese in Ziffer 4 der Vereinbarung im Detail geregelte Kostenübernahme stellt die

charakteristische Leistung des Vertrags und dessen Zweck dar. Andere Leistungspflichten, insbesondere eine allfällige Nebenpflicht der Beklagten, werden in der Vereinbarung nicht erwähnt (act. 3/4). Es ist weder behauptet noch ersichtlich, inwiefern eine Nebenpflicht der Beklagten zur Ausstellung eines neuen Vertriebsvertrags an eine Dritte den Zweck haben sollte, die ordnungsgemässe Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistung – die Zahlungspflicht der Beklagten bzw. die Übernahme von Baukosten – zu sichern oder deren Zweck zu fördern. Die von der Klägerin vorgebrachte Argumentation zur Darlegung einer Nebenpflicht zielt nicht auf die ordnungsgemässe Erfüllung der Leistung ab und steht mit dieser auch nicht in direktem Zusammenhang. Vielmehr verfolgt die klägerische Argumentation die finanziellen Interessen ihrer Tochtergesellschaft im Hinblick auf eine Erneuerung der Vertriebspartnerschaft mit der Beklagten sowie ihre eigenen Einkünfte aus dem Mietzinsverhältnis mit der Tochtergesellschaft. Die von der Klägerin behauptete Nebenpflicht zur Ausstellung eines neuen Vertriebsvertrages an eine dritte Partei bzw. die F._____ GmbH würde mithin eine völlig neue Leistungspflicht begründen, die von der eingangs erwähnten Vereinbarung nicht gedeckt wäre. Aus der Vereinbarung ergibt sich keine Nebenpflicht.

Zudem hat die Beklagte bei der Klägerin kein schutzwürdiges Vertrauen dahingehend erweckt, dass sie der F._____ GmbH einen neuen Vertriebsvertrag ausstellen würde, weshalb sich vorliegend auch aus Art. 2 ZGB keine Nebenpflicht ableiten lässt. Weil sich die Klägerin zur Darlegung dieses angeblichen, von der Beklagten erweckten Vertrauens auf die Kommunikation zwischen der Beklagten und der F._____ GmbH stützt (u.a. act. 42 Rz. 42; act. 39/1, act. 39/4; act. 39/6-10), kann davon ausgegangen werden, dass die Klägerin das gleiche Wissen wie ihre Tochtergesellschaft hatte. Dementsprechend wusste die Klägerin, dass die F._____ GmbH den Vertriebsvertrag vom 1. November 2014 gemäss § 19.2 jederzeit mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren kündigen konnte (3/6). Sie wusste im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung am 8. bzw. am 20. November 2017 zudem, dass die Beklagte im August 2017 – also nur wenige Monate zuvor – den Vertriebsvertrag mit der F._____ GmbH per 31. August 2019 (act. 39/4) gekündigt hatte (act. 38 Rz. 42; act. 39/4). Schliesslich stellte die Beklagte, entgegen den Behauptungen der Klägerin, der F._____ GmbH in ihrem Kündigungsschreiben vom

August 2017 (act. 39/4) keine Vertriebspartnerschaft in Aussicht, sondern hielt allgemein fest, dass "B._____ will nominate in due course distributors who are going to be responsible for sales and distribution" (act. 38 Rz. 42; act. 39/4). Insofern blieb die Beklagte sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch bezüglich der möglichen Vertriebspartnerschaft unverbindlich, weshalb entsprechend auch die Grundlage für eine Inanspruchnahme aus treuwidrigem Verhalten fehlt. Die von der Klägerin eingereichten Schreiben der Beklagten an die F._____ GmbH in Bezug auf die faktische Verlängerung des Vertriebsvertrages mit Befristungsvorbehalt (act. 39/6-9) decken sodann den Zeitraum von Juli 2019 bis Juli 2020 ab und lassen keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen der Parteien im Abschluss der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 zu. Folglich konnten diese Schreiben bei der Klägerin zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ebenfalls kein Vertrauen hinsichtlich eines neuen Vertriebsvertrages erwecken. Zudem vermag auch eine mehrfache faktische Verlängerung des Vertriebsvertrages, vorbehaltlich einer Befristung, kein berechtigtes Vertrauen im Hinblick auf den Abschluss einer neuen Vereinbarung zu begründen. Wäre es für die Klägerin – wie sie behauptet – derart klar gewesen, dass eine Finanzierung des Umbaus an der Liegenschaft am E._____ 1 nur in Betracht kommen würde, wenn ihre Tochtergesellschaft trotz der erfolgten Kündigung dauerhaft eine Vertriebspartnerschaft mit der Beklagten unterhalten hätte, wäre eine entsprechende Klarstellung in der Vereinbarung zu erwarten gewesen. Vorliegend gibt es weder eine solche Klarstellung noch sind weitere Hinweise ersichtlich, die in diese Richtung zielen.

3.4.1.1. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die von der Klägerin behauptete Nebenpflicht nicht besteht.

3.5. Fazit

Für die Beklagte bestand keine Pflicht, der F._____ GmbH einen neuen Vertriebsvertrag auszustellen. Da es somit an einer Vertragsverletzung fehlt, erübrigt sich die Prüfung der weiteren Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch. Demzufolge hat die Klägerin keinen Anspruch auf Ersatz des behaupteten Schadens infolge Leerstands des Mietobjekts am E._____ 1. Die Klage ist entsprechend auch in Bezug auf den mit der Klageänderung neu geltend gemachten Anspruch

der Klägerin in der Höhe von EUR 43'100.– zuzüglich Zins zu 5% seit dem 6. Februar 2024 abzuweisen.

4. Zusammenfassung der Tat- und Rechtsfragen

Die Vereinbarung vom 8./20. November 2017 enthält keine Verpflichtung der Beklagten zur vollumfänglichen Übernahme der Kosten oder zur Rückzahlung der Aufwendungen für die Inneneinrichtung des Konferenzraums in der Liegenschaft am E. _____ 1. Daher hat die Klägerin keinen Anspruch auf Rückzahlung der diesbezüglichen Kosten, weshalb die Klage in Bezug auf den ersten Anspruch der Klägerin abzuweisen ist.

Des Weiteren ergibt sich aus der Vereinbarung vom 8./20. November 2017 keine Nebenpflicht der Beklagten, der F. _____ GmbH einen neuen Vertriebsvertrag auszustellen. Eine Pflichtverletzung liegt somit nicht vor. Folglich steht der Klägerin auch kein Anspruch auf Ersatz des behaupteten Schadens zu, den sie als Folge des Leerstands des Mietobjekts am E. _____ 1 geltend macht. Die Klage ist auch hinsichtlich des zweiten Anspruchs der Klägerin abzuweisen. Damit ist die gesamte Klage vollumfänglich abzuweisen.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Gerichtskosten

Die Höhe der Gerichtskosten bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG; Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Vorliegend beträgt der Streitwert CHF 74'943.40 (EUR 35'181.37 zum Umrechnungskurs von EUR 1.– = CHF 0.96011 am 14. März 2024 [Datum Rechtshängigkeit; vgl. BGE 63 II 34]; und EUR 43'100.– zum Umrechnungskurs von EUR 1.– = CHF 0.95512 am 25. März 2025 [Datum der Replik]). In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Entscheidegebühr auf CHF 8'000.– festzusetzen. Diese ist nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Die Klägerin unterliegt im vorliegenden Verfahren. Im Beschluss vom 10. Oktober 2024 (act. 23) obsiegte sie jedoch,

weshalb es sich rechtfertigt, der Klägerin 9/10 und der Beklagten 1/10 der Entsch eidgebü hr aufzuerlegen. Der Anteil der Klägerin ist soweit möglich aus den von ihr geleisteten Kostenvorschüssen zu decken. Der Fehlbetrag des Anteils der Klägerin ist bei dieser nachzufordern. Der Anteil der Beklagten ist bei ihr einzufordern (Art. 111 Abs. 1 aZPO).

5.2. Parteientschädigung

Ausgangsgemäss ist der Beklagten eine Parteientschädigung zuzusprechen. Die Höhe der Parteientschädigung wird nach der Anwaltsgebührenverordnung vom 8. September 2010 (AnwGebV) bestimmt. Sie setzt sich aus der Gebühr und den notwendigen Auslagen zusammen (§ 1 Abs. 2 AnwGebV). Die Grundgebühr ist mit der Begründung oder Beantwortung der Klage verdient; für jede weitere Rechtschrift oder Verhandlung ist ein Zuschlag zu gewähren (§ 11 Abs. 1 und 2 AnwGebV).

Gestützt auf den Streitwert beträgt die Grundgebühr rund CHF 9'250.–. Im vorliegenden Verfahren fand eine Vergleichsverhandlung statt. Zudem haben die Parteien je eine zweite Rechtschrift eingereicht. Demnach ist ein Zuschlag von rund 40% zu gewähren. Die Grundgebühr ist daher auf insgesamt CHF 13'000.– zu erhöhen. Die Klägerin ist entsprechend ihrem Unterliegen zu verpflichten, der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 10'400.– zu bezahlen.

Das Handelsgericht erkennt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 8'000.–.
3. Die Kosten werden der Klägerin zu 9/10 und der Beklagten zu 1/10 auferlegt. Der Anteil der Klägerin wird soweit möglich, aus den von ihr geleisteten Kostenvorschüssen bezogen. Der Fehlbetrag des Anteils der Klägerin wird bei ihr nachgefordert. Der Anteil der Beklagten wird bei dieser eingefordert.

4. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 10'400.– zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien.
6. Eine bundesrechtliche **Beschwerde** gegen diesen Entscheid ist innerhalb von **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 74'943.40.

Zürich, 8. Dezember 2025

Handelsgericht des Kantons Zürich

Vorsitzende:

Gerichtsschreiber:

Dr. Claudia Bühler

Andreas Müller