



Geschäfts-Nr.: HG200100-O
(vormals HG160182-O)

U

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, und Oberrichter Roland Schmid, Handelsrichter Daniel Schindler, Handelsrichterin Anja Widmer und Handelsrichterin Elke Eichmann sowie der Gerichtsschreiber Dr. Benjamin Büchler

Urteil vom 8. Dezember 2025

in Sachen

A. _____ Schweiz AG,
Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt PD Dr. iur. X. _____

gegen

B. _____ AG,
Beklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1. _____

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Y2. _____

betreffend **Forderung**

Rechtsbegehren:

(act. 1 Rz. 2 f.)

- "1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 734'951.32 zu bezahlen, zuzüglich Zins zu 5 % auf:
- CHF 83'063.10 seit 20. Oktober 2010 (Filiale C. _____);
 - CHF 65'709.80 seit 30. März 2011 (Filiale D. _____);
 - CHF 106'619.00 seit 30. September 2009 (Filiale E. _____);
 - CHF 73'530.30 seit 11. Dezember 2007 (Filiale F. _____);
 - CHF 64'156.20 seit 3. März 2010 (Filiale G. _____);
 - CHF 74'401.09 seit 30. Juli 2008 (Filiale H. _____);
 - CHF 44'332.00 seit 18. Juni 2009 (Filiale I. _____);
 - CHF 2'070.20 seit 27. Dezember 2013 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 2'973.45 seit 11. Januar 2014 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 3'338.35 seit 3. Februar 2014 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 1'940.02 seit 28. März 2014 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 1'778.70 seit 1. April 2014 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 4'169.27 seit 29. Mai 2014 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 3'114.70 seit 26. Juni 2014 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 1'449.45 seit 29. Juli 2014 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 1'532.35 seit 8. September 2014 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 4'685.40 seit 26. September 2014 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 5'455.80 seit 29. Oktober 2014 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 3'742.10 seit 2. Dezember 2014 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 1'459.45 seit 21. Januar 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 35.60 seit 21. Januar 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 1'079.00 seit 17. Februar 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 3'463.45 seit 2. April 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 4'346.15 seit 2. April 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);

- CHF 6'623.20 seit 25. Juni 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 4'307.20 seit 19. August 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 3'328.30 seit 19. August 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 5'186.00 seit 25. August 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 1'784.25 seit 11. September 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 516.15 seit 16. Oktober 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 3'466.25 seit 20. November 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 5'023.59 seit 23. Dezember 2015 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 123.55 seit 28. Januar 2016 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 141.55 seit 1. April 2016 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 771.65 seit 27. Mai 2016 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 768.25 seit 30. Juni 2016 (vorprozessuale Anwaltskosten);
 - CHF 16'779.95 seit 7. Juli 2016 (Gutachterhonorar J. _____);
 - CHF 15'844.60 seit 6. Mai 2011 (Honorarminderung Filiale C. _____);
 - CHF 28'719.45 seit 4. Oktober 2013 (Honorarminderung Filiale D. _____);
 - CHF 18'721.85 seit 25. Januar 2010 (Honorarminderung Filiale E. _____);
 - CHF 15'956.40 seit 7. Mai 2008 (Honorarminderung Filiale F. _____);
 - CHF 16'358.40 seit 24. August 2010 (Honorarminderung Filiale G. _____);
 - CHF 16'704.90 seit 31. Oktober 2008 (Honorarminderung Filiale H. _____);
 - CHF 15'380.90 seit 17. Juli 2009 (Honorarminderung Filiale I. _____).
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. 8% MWST auf der Prozessentschädigung, zu Lasten der Beklagten."

Inhaltsverzeichnis

Sachverhalt und Verfahren	6
A. Sachverhaltsübersicht	6
a. Parteien und ihre Stellung.....	6
b. Prozessgegenstand	6
B. Prozessuales	7
a. Prozessverlauf	7
b. Spruchreife.....	9
c. Gerichtsbesetzung	9
Erwägungen	10
1. Formelles	10
1.1. Folgen der Rückweisung	10
1.2. Zuständigkeit	10
1.3. Allgemeines zur Beweisführung	11
1.3.1. Behauptungs- und Substantiierungslast.....	11
1.3.2. Bestreitungslast	13
1.3.3. Beweislast und Beweisführung.....	13
1.3.4. Parteigutachten.....	14
1.4. Aufbau der Rechtsschriften	15
1.4.1. Allgemeines	15
1.4.2. Beweisführung der Parteien	16
1.5. Neue Behauptungen im Rahmen der Hauptverhandlung.....	19
1.6. Gerichtliches Gutachten	19
1.7. Zeugenbefragung	20
2. Ausgangslage	21
2.1. Unbestrittener Sachverhalt	21
2.2. Wesentliche Parteidarstellungen	23
2.3. Zusammenfassung der Problemstellungen	24
3. Aktivlegitimation	25
3.1. Darstellung der Parteien	25
3.2. Anwendbares Recht	26
3.2.1. Ausgliederung.....	26
3.2.2. Anwachsung	27
3.3. Übergang der Rechte auf die Klägerin	29
3.3.1. Ausgliederungsvertrag.....	29
3.3.2. Anwachsung	31
3.4. Fazit	34
4. Qualifikation und Inhalt der Verträge	34
4.1. Ausgangslage	34
4.2. Qualifikation der Verträge	35
4.3. Fachkenntnisse der Klägerin	37
4.3.1. Relevanz der Fachkunde.....	37
4.3.2. Parteidarstellungen.....	37
4.3.3. Würdigung	38
4.4. Vertragsbestandteile.....	41
4.4.1. Beigelegte Dokumente	41
4.4.2. SIA-Normen	41
4.4.3. Baubeschreibungen und Leitdetails und deren Bedeutung.....	45
4.5. Wesentlicher Vertragsinhalt.....	55
4.5.1. Parteidarstellungen.....	55
4.5.2. Planungsaufgaben der Beklagten.....	56
4.5.3. Bauleitungsaufgaben der Beklagten.....	56
5. Haftung der Beklagten	57
5.1. Wesentliche Sachdarstellungen der Parteien.....	57
5.2. Rechtliches	59
5.2.1. Werkvertragliche Haftung	59

5.2.2. Auftragsrechtliche Haftung	60
5.3. Mängel bzw. Vertragsverletzungen	62
5.3.1. Vergleichbarkeit der Filialen	64
5.3.2. Hauptbeweismittel der Klägerin	64
5.3.3. Zustand der Filialen	66
5.3.4. Fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung	67
5.3.5. Fehlender Kapillarschnitt	75
5.3.6. Fehlende bzw. ungenügende Perimeterdämmung	77
5.3.7. Fehlende Netzeinbettung	83
5.3.8. Ungenügende Schwellenhöhe bzw. fehlende entwässernde Rinnen	85
5.3.9. Fehlende Schwedenschnitte	89
5.3.10. Fehlende Gleitlager	93
5.3.11. Unzureichender Putz	98
5.3.12. Unzureichendes Gefälle	100
5.3.13. Feuchtigkeit in der Fassade	103
5.3.14. Risschäden und Putzablösungen	103
5.3.15. Zusammenfassung	104
5.4. Mängelrüge	105
5.4.1. Parteidarstellungen	105
5.4.2. Würdigung	107
5.5. Eigenes Verschulden der Klägerin	112
5.5.1. Abmahnungen	112
5.5.2. Leitdetails als gelieferter Stoff	116
5.5.3. Fachkunde der Klägerin und Leitdetails	118
5.5.4. Umfang des Selbstverschuldens	120
5.6. Kausalzusammenhang	121
5.6.1. Parteidarstellungen	122
5.6.2. Würdigung	123
5.6.3. Fazit	143
5.7. Schaden und Schadenersatz	144
5.7.1. Rechtliches	144
5.7.2. Ausgangslage	146
5.7.3. Ohnehinkosten	147
5.7.4. Beweissicherungsmaßnahmen	150
5.7.5. Kosten für die erneute Planung und Bauleitung	154
5.7.5.3. Fazit	162
5.7.6. Sanierungskosten	163
5.7.7. Vorprozessuale Anwaltskosten	190
5.7.9. Zins	194
5.7.10. Fazit	197
6. Honorarminderung	198
6.1. Parteidarstellungen	198
6.2. Rechtliches	198
6.3. Würdigung	200
6.3.1. Anspruch auf Honorarminderung	200
6.3.2. Massgebendes Honorar	200
6.3.3. Pflichtverletzungen	200
6.3.4. Minderungsanspruch	201
6.4. Fazit	202
7. Zusammenfassung der Tat- und Rechtsfragen	202
8. Kosten- und Entschädigungsfolgen	203
8.1. Kostentragung	203
8.2. Gerichtskosten	203
8.3. Parteientschädigungen	204
Urteilsdispositiv:	205

Sachverhalt und Verfahren

A. Sachverhaltsübersicht

a. Parteien und ihre Stellung

Die Klägerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in K._____. Sie ist Teil der Unternehmensgruppe L._____ und bezweckt den Verkauf von Zudem obliegt ihr die Verwaltung von und die Beteiligung an Unternehmen der Unternehmensgruppe L._____, die in der Schweiz tätig sind (act. 1 Rz. 7; act. 3/12).

Die Beklagte ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in M._____. Sie betreibt ein N._____-büro und erbringt Dienstleistungen in den Bereichen ... (act. 1 Rz. 11; act. 3/20).

b. Prozessgegenstand

Die vorliegende Streitsache betrifft den Bau von sieben A._____-Filialen in der Schweiz: in C._____ ... [Kanton], D._____ ... [Kanton], E._____ ... [Kanton], F._____ ... [Kanton], G._____ ... [Kanton], H._____ ... [Kanton] und I._____ ... [Kanton]. Die (behaupteten) Rechtsvorgängerinnen der Parteien, die A._____ Schweiz GmbH in P._____ und die Kollektivgesellschaft Q._____ in M._____, haben in diesem Zusammenhang insgesamt neun ...-verträge abgeschlossen. Mit diesen Verträgen hat die Beklagte die Planung und Bauleitung dieser Filialen (zumindest teilweise) übernommen.

Nach der Darstellung der Klägerin seien in der Folge in sämtlichen Filialen feuchte Stellen und Risse aufgetreten. Diese Schäden seien auf verschiedene Mängel der Bauwerke zurückzuführen. Dabei handle es sich sowohl um Planungsfehler als auch um eine fehlerhafte Ausübung der Bauleitung. Entsprechend macht die Klägerin eine vertragliche Haftung der Beklagten für die entstandenen Schäden geltend. Zudem fordert sie Ersatz der erforderlichen vorprozessualen Anwalts- und Gutachterkosten und stellt sich auf den Standpunkt, aufgrund der fehlerhaften Bauleitung sei das diesbezügliche Honorar zu mindern.

Die Beklagte bestreitet neben der Aktivlegitimation der Klägerin auch das Vorliegen von Mängeln und entsprechend ihre Verantwortlichkeit für den geltend gemachten Schaden. Sie schliesst auf Abweisung der Klage.

B. Prozessuales

a. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 31. August 2016 (Datum Poststempel) machte die Klägerin die vorliegende Klage mit obgenannten Rechtsbegehren anhängig (act. 1). Den einverlangten Kostenvorschuss von CHF 25'500.– leistete die Klägerin fristgerecht (act. 4; act. 7). Innert angesetzter Frist erging am 28. November 2016 die Klageantwort der Beklagten (act. 10). Der darin von der Beklagten gestellte Antrag auf Beschränkung des Verfahrens auf die Frage der Aktivlegitimation wurde nach Einholen einer Stellungnahme der Klägerin (act. 15) und einer unaufgeforderten Stellungnahme der Beklagten (act. 19) mit Verfügung vom 23. Januar 2017 abgewiesen (act. 20). Am 18. April 2017 fand eine Vergleichsverhandlung statt, an der beide Parteien vertreten waren. Eine Einigung konnte in diesem Rahmen nicht erzielt werden (Prot. S. 9 ff.). Im Nachgang zur Vergleichsverhandlung erfolgte eine Korrespondenz zur Person des von der Klägerin beauftragten Privatgutachters (Prot. S. 10 f.; act. 25; act. 26). Mit Verfügung vom 4. Mai 2017 wurde die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels angeordnet (act. 28). Die Replik der Klägerin erging am 10. Juli 2017 (act. 30), die Duplik der Beklagten am 16. Oktober 2017 (act. 34). Sodann erstatteten – nachdem den Parteien der Aktenschluss angezeigt worden war (act. 36) – die Klägerin am 3. November 2017 (act. 38) und die Beklagte am 15. November 2017 (act. 41) in Wahrnehmung ihres Replikrechts je eine weitere Eingabe.

Mit Verfügung vom 25. Februar 2019 wurde den Parteien Frist angesetzt, um zu erklären, ob sie – unter Vorbehalt der Durchführung eines Beweisverfahrens – auf die Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung verzichten (act. 44). Mit Eingabe vom 11. März 2019 gab die Klägerin bekannt, nicht auf eine Hauptverhandlung zu verzichten (act. 46). Die mündliche Hauptverhandlung fand am 27. Juni 2019 statt (Prot. S. 19 f.).

Mit Urteil vom 27. Juni 2019 wies das Handelsgericht die Klage vollumfänglich ab (act. 51 S. 132). Gegen das Urteil hat die Klägerin Beschwerde am Bundesgericht geführt, welches diese mit Urteil vom 27. April 2020 teilweise gutgeheissen und das Urteil des Handelsgerichts aufgehoben hat (act. 58).

Das Bundesgericht hat das Verfahren an die Vorinstanz zurückgewiesen (act. 58 Disp. Ziff. 1). In Nachachtung des bundesgerichtlichen Urteils wurde mit Beschluss vom 28. März 2022 die Erstellung eines Gutachtens angeordnet (act. 60). Nach Eingang des Kostenvorschusses für das Gutachten (act. 65+66) und der Stellungnahme der Parteien zur Person des Gutachters (act. 67+68) wurde R._____ mit Verfügung vom 13. Juni 2022 als Gutachter bestellt (act. 76). In der Zwischenzeit wurde den Parteien die Möglichkeit gegeben, zu den dem Gutachter zu stellenden Fragen Stellung zu nehmen (act. 63). Nach Eingang der Stellungnahmen der Parteien und Wahrnehmung des Replikrechts (act. 69; act. 78; act. 81; act. 82) wurde mit Verfügung vom 6. Juli 2022 über die Fragestellung des Gutachtens entschieden (act. 83) und R._____ mit Schreiben vom 26. Juli 2022 mit der Erstellung des Gutachtens betraut (act. 85). Am 24. März 2023 erstattete der Experte das Gutachten (act. 96). Innert erstreckter Frist nahmen die Parteien mit Eingaben vom 20. September 2023 zum Gutachten Stellung (Beklagte act. 120; Klägerin act. 121). Dazu liess sich die Beklagte mit Eingabe vom 3. November 2023 erneut vernehmen (act. 126). Mit Verfügung vom 23. Januar 2024 wurde die Ergänzung und Erläuterung des Gutachtens angeordnet (act. 127) und der Gutachter mit Schreiben vom 29. Januar 2024 entsprechend instruiert (act. 129). Die Beklagte monierte mit Eingabe vom 31. Januar 2024 dieses Vorgehen (act. 132). Der Gutachter erstattete am 25. März 2024 sein Ergänzungsgutachten (act. 133), welches in der Folge den Parteien zur Stellungnahme zugestellt wurde (act. 136). Innert verlängerter Frist nahmen die Parteien mit Eingaben vom 19. Juni 2024 (Beklagte act. 141) und vom 20. Juni 2024 (Klägerin act. 142) zum Ergänzungsgutachten Stellung. Zudem liessen sich die Klägerin am 17. Juli 2024 (act. 152) und die Beklagte am 14. August 2024 (act. 157) zur Eingabe der jeweiligen Gegenseite vernehmen. Mit Verfügung vom 1. Oktober 2024 wurde eine weitere Ergänzung des Gutachtens angeordnet (act. 161). Diese wurde vom Gutachter am 28. Oktober 2024 erstattet (act. 166) und den Parteien zur Stellungnahme zugestellt. Die Be-

klagte nahm dazu am 4. Dezember 2024 Stellung (act. 172). Die Klägerin liess sich nicht mehr vernehmen. Mit Verfügung vom 19. März 2025 wurde sodann die Entschädigung des gerichtlichen Gutachters festgelegt (act. 173). Sodann erfolgte am 30. Oktober 2025 die mit Beschluss vom 28. März 2022 angeordnete Zeugenbefragung (Prot. S. 53 ff.), wobei die Parteien anlässlich der Beweisverhandlung die Möglichkeit erhalten haben, zum Beweisergebnis Stellung zu nehmen (Prot. S. 59 ff.).

b. Spruchreife

Der Prozess erweist sich als spruchreif, weshalb ein Urteil zu fällen ist (Art. 236 Abs. 1 ZPO). Auf die einzelnen Parteivorbringen sowie auf die Akten ist in den nachfolgenden Erwägungen einzugehen, soweit sich dies zur Entscheidungsfindung als notwendig erweist.

c. Gerichtsbesetzung

Das damalige Urteil vom 27. Juni 2019 wurde in folgender Besetzung gefällt: Oberrichter Roland Schmid, Präsident, Oberrichter Prof. Dr. Alexander Brunner, Handelsrichter Jean-Marc Bovet, Handelsrichter Thomas Andermatt, Handelsrichter Bernhard Lauper sowie Gerichtsschreiber Dr. Benjamin Büchler. Oberrichter Roland Schmid ist aus dem Präsidium des Handelsgerichts ausgeschieden, weshalb der Vorsitz neu Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, zukommt. Oberrichter Prof. Dr. Alexander Brunner ist zwischenzeitlich altershalber zurückgetreten, weshalb die Leitung des Prozesses mit Beschluss vom 28. März 2022 neu an Ersatzoberrichterin Franziska Egloff delegiert wurde (act. 60). Sodann wurde mit Verfügung vom 20. August 2025 neu Oberrichter Roland Schmid an Stelle von Ersatzoberrichterin Franziska Egloff als Instruktionsrichter eingesetzt (act. 177). Die Parteien haben sich dazu nicht vernehmen lassen. Entsprechend ist die Besetzungsänderung zulässig.

Weiter sind die Handelsrichter Jean-Marc Bovet, Thomas Andermatt und Bernhard Lauper zurückgetreten, weshalb sie durch Handelsrichter Daniel Schind-

ler, und die Handelsrichterinnen Anja Widmer und Elke Eichmann ersetzt wurden. Auch diese Besetzungsänderung ist zulässig.

Erwägungen

1. Formelles

1.1. Folgen der Rückweisung

Hebt das Bundesgericht einen Entscheid auf und weist es die Sache zur neuen Beurteilung an die kantonale Instanz zurück, so wird der Streit in jenes Stadium vor der kantonalen Instanz zurückversetzt, in dem er sich vor Erlass des angefochtenen Entscheids befand. Die kantonale Behörde hat ihre neue Entscheidung auf die rechtlichen Erwägungen des bundesgerichtlichen Entscheids zu stützen. Wie weit die Gerichte und Parteien an die erste Entscheidung gebunden sind, ergibt sich aus der Begründung des Rückweisungsentscheides, der sowohl den Rahmen für die neuen Tatsachenfeststellungen als auch jenen für die neue rechtliche Begründung vorgibt. Soweit das Bundesgericht sich nicht ausgesprochen hat, fällt die kantonale Instanz ihre neue Entscheidung frei, ohne an ihren ersten Entscheid gebunden zu sein (BGE 135 III 334 E. 2 und 2.1).

1.2. Zuständigkeit

Die Klägerin stützt sich für die Begründung der örtlichen Zuständigkeit auf die Gerichtsstandsvereinbarung zwischen den Parteien vom 22. Januar/2. Februar 2016 (act. 1 Rz. 2; act. 3/11). Die Beklagte bestätigt den Abschluss dieser Vereinbarung (act. 10 Ziff. 4).

Mit der Gerichtsstandsvereinbarung vom 22. Januar/2. Februar 2016 wollten die Parteien eine einheitliche Zuständigkeit für Streitigkeiten aus den neun hier relevanten Verträgen – welche teilweise ein Schiedsgericht in S._____ und teilweise die Gerichte von K._____ für zuständig erklärt haben (act. 3/2-10) – erreichen. Zu diesem Zweck wurden als zusätzliche und alternative Gerichtsstände die Handelsgerichte der Kantone Aargau und Zürich vorgesehen (act. 3/11 Rz. 4). Eine solche

nachträgliche Vereinbarung ist gestützt auf Art. 17 ZPO ohne Weiteres zulässig; die Formvorschriften sind eingehalten. Ebenfalls zulässig ist die alternative Vereinbarung verschiedener Gerichtsstände (THOMAS SUTTER-SOMM/YANNICK HOSTETTLER, in: SUTTER-SOMM/LÖTSCHER/LEUENBERGER/SEILER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Band I, 4. Aufl., Zürich 2025, N 28 zu Art. 17 ZPO). Die sachliche Zuständigkeit steht der Parteidisposition hingegen nicht offen, die Zuständigkeit des Handelsgerichts kann folglich nicht wirksam vereinbart werden (DOMINIK INFANGER, in: SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [Hrsg.], Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Basel 2025, N 3 zu Art. 17 ZPO). Vorliegend geht aber aus dem klaren Parteiwillen hervor, dass die Parteien die verschiedenen vertraglichen Gerichtsstands- und Schiedsklauseln nach dem entstandenen Streit vereinheitlichen wollten. Die Nennung des Handelsgerichts kann dabei nur als antizipierte sachliche Zuständigkeit interpretiert werden. Damit ist die Gerichtsstandsvereinbarung gültig und die örtliche Zuständigkeit ist gegeben.

Die sachliche Zuständigkeit ergibt sich vorliegend – wie die Klägerin zu Recht festhält (act. 1 Rz. 3) – aus Art. 4 Abs. 1 i.V.m. Art. 6 Abs. 2 ZPO und § 44 lit. b GOG.

Das Handelsgericht des Kantons Zürich ist damit für die Behandlung der vorliegenden Klage örtlich und sachlich zuständig.

1.3. Allgemeines zur Beweisführung

1.3.1. Behauptungs- und Substantiierungslast

Der Verhandlungsgrundsatz – welcher im vorliegenden Fall anwendbar ist – besagt, dass der Rechtssuchende die Tatsachen zu behaupten und zu beweisen hat, aus deren Vorliegen er seinen Anspruch herleitet (Urteil des Bundesgerichts vom 19. Juli 2011, 4A_169/2011 E. 5.5). Das Gericht darf das Urteil nur auf die von den Parteien behaupteten Tatsachen abstützen. Somit obliegt den Parteien die Behauptungslast. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtspflicht, sondern um eine prozessuale Obliegenheit, deren Unterlassung zu einem prozessualen Nachteil führt, indem die betreffende Tatsache im Prozess unberücksichtigt bleibt.

Die Sachvorbringen müssen umfassend, detailliert, in Einzeltatsachen gegliedert und klar dargelegt werden, damit die Gegenpartei Stellung nehmen und darüber Beweis abgenommen werden kann. Pauschale Behauptungen genügen nicht (DANIEL WILLISEGGER, in: SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER, BSK ZPO, a.a.O., N 27 zu Art. 221 ZPO; CHRISTOPH LEUENBERGER, in: SUTTER-SOMM/LÖTSCHER/LEUENBERGER/SEILER, a.a.O., N 43 zu Art. 221 ZPO; HANS PETER WALTER, in: HAUSHEER/WALTER [Hrsg.], Berner Kommentar, Einleitung und Personenrecht, Art. 1-9 ZGB, Bern 2012, N 182 ff. zu Art. 8 ZGB). Die Tatsachen müssen in der Rechtsschrift selbst dargelegt bzw. behauptet werden (Art. 221 Abs. 1 lit. d ZPO). Tatsachen, die sich lediglich aus einer Beilage zu einer Rechtsschrift ergeben, sind vom Gericht – soweit wie hier die Verhandlungsmaxime das Verfahren beherrscht – nicht zu beachten (WILLISEGGER, a.a.O., N 27 zu Art. 221 ZPO; ROMAN RICHERS/GEORG NAEGELI, in: OBERHAMMER/DOMEJ/HAAS [Hrsg.], Kurzkommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2021, N 27 zu Art. 221 ZPO; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts vom 19. Juli 2011, 4A.169/2011 E. 6.3). Eine nicht oder nicht genügend substantiierte Behauptung darf nachträglich mittels eines Beweisverfahrens nicht mehr korrigiert werden, führte dies ansonsten doch zu einer Aushöhlung der Substantiierungslast und damit zu einer Verletzung des Verhandlungsgrundsatzes (vgl. auch BGE 108 II 337 E. 3).

Die inhaltliche Tragweite der Substantiierungslast hängt auch vom prozessualen Verhalten der Gegenpartei ab. Bestreitet der Prozessgegner das an sich schlüssige undifferenzierte Vorbringen der behauptungsbelasteten Partei seinerseits schlüssig und widerspruchsfrei, kann diese gezwungen sein, die rechtserheblichen Tatsachen nicht nur in den Grundzügen, sondern umfassend darzulegen. Tatsachenbehauptungen sind dabei immer so konkret zu formulieren, dass sie einerseits ohne Weiteres als Beweissatz formuliert und in eine allfällige Beweisverfügung aufgenommen werden können, und andererseits substantiiertes Bestreiten möglich ist bzw. der Gegenbeweis angetreten werden kann. Wird dem Gebot der Substantiierung ungenügend nachgelebt, ergeht ein Sachentscheid ohne Beweisabnahme, weil die behauptete Tatsache von Anfang an so behandelt wird, wie wenn sie beweislos wäre. Das Gericht kann einen Sachverhalt nur erfragen, wenn dieser zumindest andeutungsweise behauptet worden ist. Zudem entfällt die rich-

terliche Fragepflicht zum Vornherein, wenn die Gegenpartei auf eine ungenügende Substantiierung hinweist (Urteil des Bundesgerichts vom 19. Juli 2011, 4A_169/2011 E. 6.2 m.w.H.; BGE 127 III 365 E. 2b f.; BGE 108 II 337 E. 3; WILLISEGGER, a.a.O., N 29 f. zu Art. 221 ZPO; FLAVIO LARDELLI/MEINRAD VETTER, in: GEISER/FOUNTOULAKIS [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7. Aufl., Basel 2022, N 33 ff. zu Art. 8 ZGB).

1.3.2. Bestreitungslast

Als Gegenstück zur Behauptungslast trifft die beweisfreie Partei die Bestreitungslast. Sie hat im Einzelnen darzutun, welche Tatsachen anerkannt und welche bestritten werden. Pauschale Bestreitungen genügen dafür nicht; auch diesbezüglich sind substantiierte Ausführungen zu verlangen. Die Anforderungen dürfen jedoch nicht so hoch angesetzt werden, dass daraus eine Umkehr der Beweislast resultieren würde; die behauptungspflichtige Partei kann sich folglich nicht mit Verweis auf unsubstantiierte Bestreitungen von ihren Substantiierungslasten befreien. Es ist lediglich zu verlangen, dass die Bestreitungen einer bestimmten Tatsachenbehauptung zugeordnet werden können (WALTER, a.a.O., N 191 ff. zu Art. 8 ZGB).

1.3.3. Beweislast und Beweisführung

Um zum Beweis zugelassen zu werden, hat der Kläger die genannten von ihm zu beweisenden Tatsachen zunächst rechtsgenügend zu behaupten, wobei die Anforderungen daran – wie dargelegt – insbesondere vom Verhalten der Beklagten (Bestreitungen) abhängen. Dabei hat der Kläger seiner Behauptungs- und Substantiierungslast grundsätzlich in den Rechtsschriften selber nachzukommen. Der blosser Verweis auf Beilagen erfüllt die Behauptungslast in aller Regel nicht. Denn es ist nicht Sache des Gerichts oder der Gegenpartei, sich die Grundlagen des Anspruchs aus den Beilagen zusammenzusuchen (Urteile des Bundesgerichts vom 10. August 2015, 4A_264/2015 E. 4.2 und vom 17. Oktober 2014, 4A_317/2014 E. 2.2; LAURENT KILLIAS, in: HAUSHEER/WALTER [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Bern 2012, N 23 zu Art. 221 ZPO; WILLISEGGER, a.a.O., N 27 und N 31 zu Art. 221 ZPO).

Nach Art. 150 Abs. 1 ZPO ist Beweis über rechtserhebliche, streitige Tatsachen zu führen. Rechtserheblich sind dabei Tatsachen, deren Vorliegen oder Fehlen den Ausgang des konkreten Verfahrens beeinflussen können (PETER GUYAN in: SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER, BSK ZPO, a.a.O., N 3 zu Art. 150 ZPO; JÜRGEN BRÖNNIMANN, in: HAUSHEER/WALTER, BK ZPO II, a.a.O., N 27 zu Art. 152 ZPO). Keine Beweise sind demgegenüber über Behauptungen abzunehmen, die für das Verfahren nicht relevant sind. Ebenso stehen Rechtsfragen nicht dem Beweis offen.

Das Recht, Beweis zu führen (Art. 152 Abs. 1 ZPO), befreit die Parteien nicht davon, ihre Sachdarstellungen substantiiert vorzubringen. Das Beweisverfahren dient nicht dazu, ungenügende Parteivorbringen zu vervollständigen. Die rechtserheblichen Tatsachen sind umfassend und klar darzulegen, sodass darüber Beweis abgenommen werden kann (ANETTE DOLGE, Anforderungen an die Substanziierung, in: DOLGE, Substantiieren und Beweisen, Praktische Probleme, Zürich 2013, S. 17 ff., S. 22 f.). Über einen nicht substantiiert behaupteten Sachverhalt ist kein Beweis abzunehmen. Insbesondere sind vage, generelle und pauschale Behauptungen, die auf einen Ausforschungsbeweis abzielen, nicht beachtlich (BRÖNNIMANN, a.a.O., N 33 f. zu Art. 152 ZPO).

In der Regel sind die einzelnen Beweisofferten unmittelbar im Anschluss an die Tatsachenbehauptungen, die damit bewiesen werden sollen, aufzuführen (Urteil des Bundesgerichts vom 4. Juni 2013, 4A_56/2013 E.4.4). Insbesondere ist zu bezeichnen, welche Behauptung mit welchem Beweismittel bewiesen werden soll (BRÖNNIMANN, a.a.O., N 22 zu Art. 152 ZPO).

1.3.4. Parteigutachten

Als Beweismittel für ihre Darstellung ruft die Klägerin verschiedentlich das von ihr eingereichte Parteigutachten von J. _____ an. Gemäss Art. 177 ZPO, welcher in der aktuell geltenden Fassung auch für jene Verfahren zur Anwendung kommt, die am 1. Januar 2025 bereits am Gericht anhängig waren (Art. 407f ZPO), handelt es sich bei privaten Gutachten um Urkunden und damit Beweismittel. Als solches unterliegt das Privatgutachten der freien gerichtlichen Beweiswürdigung. Dabei ist zu beachten, dass ein Privatgutachten in aller Regel einen geringeren Beweiswert auf-

weist als ein gerichtliches Gutachten, zumal der Privatgutachter durch die Partei ausgesucht, instruiert und bezahlt wird und nicht der Strafandrohung nach Art. 307 StGB unterliegt (THOMAS WEIBEL, in: SUTTER-SOMM/LÖTSCHER/LEUENBERGER/SEILER [Hrsg.], a.a.O. N 4 zu Art. 177 ZPO; ANNETTE DOLGE: in: SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER, BSK ZPO, a.a.O., N 9d und N 13a zu Art. 177 ZPO; HEINRICH ANDREAS MÜLLER, in: BRUNNER/SCHWANDER/VISCHER [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, 3. Aufl., Zürich 2025, N 20a ff. zu Art. 177 ZPO). Bei der Würdigung des Parteigutachtens sind die Regeln über den Urkundenbeweis anzuwenden. Das Gericht muss die Beweiskraft der Privaturkunde im Einzelfall bestimmen (FRANZ HASENBÖHLER, Das Beweisrecht der ZPO, Band 2 Die Beweismittel, Zürich 2019, N 5.131 ff.). Nicht zur Anwendung kommt dagegen die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach triftige Gründe vorzuliegen haben, damit von einem (gerichtlichen) Gutachten abgewichen werden kann (DOLGE, BSK, a.a.O., N 15 und N 17 zu Art. 183 ZPO; HASENBÖHLER, a.a.O., N 7.254).

1.4. Aufbau der Rechtsschriften

1.4.1. Allgemeines

Zum Aufbau der Rechtsschriften der Parteien gilt es anzumerken, dass diese teilweise unübersichtlich sind und zahlreiche Wiederholungen enthalten. So werden etwa relevante Themen unter verschiedenen Titeln behandelt. Insbesondere bei der Klägerin fällt sodann auf, dass unter der Bezeichnung «Einzelbestreitungen» Behauptungen der Gegenseite ohne ersichtliches System bestritten werden. Es ist Sache der Parteien, ihre Standpunkte in einer angemessenen Form zu präsentieren, und nicht Aufgabe des Gerichts, sich mögliche Argumente und Standpunkte in ausufernden Rechtsschriften zusammenzusuchen. Soweit keiner einheitlichen und sinnvollen Struktur gefolgt wird, sodass eine Behauptung bzw. Bestreitung ohne Weiteres einem bestimmten Thema oder Sachverhaltselement zugeordnet werden kann, kommen die Parteien ihren Substantiierungs- und Bestreitungspflichten nicht in genügender Weise nach. In diesen Bereichen gilt die Darstellung der Gegenseite als unbestritten.

Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass bei sich (mehrmals) wiederholenden Ausführungen nachfolgend nicht auf sämtliche Textstellen hingewiesen wird, was aber nicht bedeutet, dass die übrigen gleichlautenden Ausführungen nicht berücksichtigt worden wären.

1.4.2. Beweisführung der Parteien

Beide Parteien führen in ihren Rechtsschriften zahlreiche Beweisofferten auf, wobei diese verschiedentlich zu Bemerkungen allgemeiner Natur Anlass geben.

a. Eine pauschaler Hinweis auf «sämtliche genannten Beweismittel» – wie dies die Beklagte in ihren Rechtsschriften zu sämtlichen Behauptungen macht (act. 10; act. 34) – genügt den Anforderungen an eine Beweisofferte nicht. Eine genügende und damit zu beachtende Beweisofferte liegt nur dann vor, wenn die angerufenen Beweismittel explizit genannt werden. Über die explizit offerierten Beweismittel zu einzelnen Themen hinaus sind dementsprechend keine Beweismittel als offeriert anzusehen.

b. Dasselbe gilt für die pauschale Nennung der immer wieder gleichen Beweismittel zu allen oder fast allen Ausführungen. Wird ein Beweismittel für sämtliche Ausführungen angerufen, selbst bei Randziffern, die gar keinen Inhalt haben oder deren Inhalt einem Beweis (zumindest in dieser Form) nicht zugänglich ist, ist die Partei ihren Pflichten nicht nachgekommen. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts nachzuforschen, was mit der pauschalen Nennung eines Beweismittels gemeint ist, bzw. welche Behauptungen damit bewiesen werden können und sollen. Die exzessive Nennung bestimmter Beweismittel führt dazu, dass die Beweise nicht mehr klar mit den Tatsachenbehauptungen verbunden werden können. Es ist Sache der Parteien, in substantiierter und klarer Weise die Beweismittel mit den Tatsachenbehauptungen in Verbindung zu bringen. Das Gericht hat nicht die Aufgabe, die Parteiausführungen nach zu beweisenden Tatsachen zu durchsuchen und die geeigneten Beweismittel dazu zu eruieren – auch dann nicht, wenn eine solche Offerte zu jeder Ziffer wiederholt wird. Soweit sich aus den Ausführungen nicht offensichtlich ergibt, welche Beweismittel zu einer bestimmten Tatsachenbehauptung

abzunehmen sind, kann die Abnahme ohne Weiterungen unterbleiben. Im Einzelnen gilt was folgt:

Die Klägerin offeriert regelmässig J._____ und T._____ als sachverständige Zeugen. Dabei handelt es sich um Parteigutachter, die entsprechend im vorliegenden Verfahren nicht als neutrale Sachverständige angesehen werden können. Inwiefern die beiden über ihre Begutachtung hinaus etwas zur Klärung des Sachverhalts beitragen könnten, legt die Klägerin nicht dar. Die Gutachten selbst sprechen für sich und die Parteigutachter sind dazu nicht erneut zu befragen. Grundsätzlich ist eine Zeugeneinvernahme damit nicht erforderlich. Zu konkreten Themen wird die Beweisofferte im Rahmen der materiellen Erwägungen beurteilt werden.

Die von der Beklagten offerierten Parteibefragungen genügen den gesetzlichen Anforderungen ebenfalls nicht. In den Rechtsschriften sind die konkreten Beweismittel zu nennen, nicht nur die Art der Beweismittel. In ihren allgemeinen Ausführungen weist die Beklagte darauf hin, dass seitens der Beklagten jeweils U._____ zu befragen sei; die betroffenen Personen bei der Klägerin würden auf Nachfrage bekannt gegeben (act. 34 Ziff. 9). Zu Gunsten der Beklagten kann immerhin davon ausgegangen werden, dass die Befragung von U._____ in Form einer Parteibefragung grundsätzlich genügend offeriert worden ist. Weitere zu befragende Personen nennt die Beklagte nicht. Eine spätere Benennung ist nicht möglich, vielmehr wären die Beweismittel in den beiden Rechtsschriften zu bezeichnen gewesen (LEUENBERGER, a.a.O., N 7 f. zu Art. 229 ZPO). Weitere Parteibefragungen sind damit aufgrund der beklagtischen Beweisofferte nicht in Betracht zu ziehen.

Zur offerierten Parteibefragung von U._____ ist aber anzumerken, dass die pauschale Offerte eines Beweismittels zu sämtlichen Behauptungen den Anforderungen der Rechtsprechung nicht genügt. Entsprechend ist die Beweisofferte nur dann überhaupt zu berücksichtigen, wenn aus den Ausführungen offensichtlich wird, was mit der Befragung bewiesen werden soll, mit anderen Worten: wenn diese im Rahmen der Ausführungen ausdrücklich offeriert wird. Die pauschale Nennung der Parteibefragung ist dagegen nicht genügend und kann entsprechend nicht berücksichtigt werden.

c. Weiter kann ein Beweismittel die Behauptungen der Parteien nicht ersetzen. Soweit sich die zu beweisenden Tatsachen überhaupt erst aus der Beweisabnahme – konkret einer Parteibefragung (etwa act. 34 Ziff. 211 ff., wonach V._____ und U._____ pauschal zur sorgfältigen Ausführung der Bauleitung zu befragen seien) – ergeben würden, hat eine Beweisabnahme zu unterbleiben. Schliesslich kann eine Parteibefragung die Behauptungen der Parteien nicht ersetzen.

d. Die Beklagte macht weiter sowohl in ihrer Klageantwort als auch in der Duplik einen Vorbehalt weiterer Beweismittel zu sämtlichen Parteibehauptungen. Dies ist nicht weiter zu beachten. Die Beweismittel sind im Rahmen der Rechtsschriften abschliessend zu nennen. Danach gilt das Novenrecht (Art. 229 ZPO; LEUENBERGER, a.a.O., N 9 zu Art. 229 ZPO). Ein Vorbehalt weiterer Beweismittel kann diese Voraussetzungen nicht aushebeln. Es ist folglich nicht erforderlich, dass die Beklagte bezüglich der offerierten weiteren Beweismittel angehört wird.

e. Hinsichtlich der Beweisverbindung gilt für beide Parteien dasselbe: Wie ausgeführt kann die Nennung von zahlreichen Beweismitteln nach seitenlangen Ausführungen nicht genügen. So offerierte Beweismittel sind nur dann abzunehmen, wenn sich aus den Ausführungen die Verbindung zu den Beweismitteln klar ergibt. Auf die nicht näher zugeordneten Beweismittel ist hingegen ohne Weiterungen nicht näher einzugehen. Insbesondere genügt aber auch ein pauschaler Verweis auf ein umfangreiches Dokument nicht. Es wäre an den Parteien, gerade bei solchen Urkunden auch die genaue Fundstelle anzugeben.

f. In Bezug auf die Editionsbegehren ist der Klägerin weitgehend zuzustimmen: Ein pauschales Begehren betreffend zahlloser nicht genauer bezeichneter Unterlagen ist nicht genügend. Es wäre an der Beklagten gewesen, die erforderlichen Unterlagen genauer zu definieren. Auch wenn ihr – zumal es sich um Urkunden der Klägerin handelt – nicht im Detail bekannt sein kann, welche Unterlagen vorhanden sind, so ist ihr doch zuzumuten, dass sie zumindest die erforderlichen Belege zum Beweis der behaupteten Tatsachen einschränkt. Ob dies im Einzelfall in genügender Weise erfolgt ist, ist gegebenenfalls zu prüfen.

1.5. Neue Behauptungen im Rahmen der Hauptverhandlung

Die Klägerin hat im Rahmen der Hauptverhandlung neue Tatsachenbehauptungen aufgestellt (HG160182 Prot. S. 20). Der Aktenschluss ist bereits nach Abschluss des Schriftenwechsels eingetreten, was den Parteien auch angezeigt wurde (Art. 229 ZPO; act. 36). Die Klägerin hat nicht ausgeführt, inwiefern es sich bei den neuen Behauptungen (Anerkennung der Rechtsnachfolge aufgrund von Korrespondenz bzw. Rechnungsstellung; Zusammensetzung des zuständigen Teams) um zulässige Noven im Sinne von Art. 229 ZPO handeln soll. Ohnehin waren diese Tatsachen der Klägerin längst bekannt. Die neuen Behauptungen sind folglich nicht zu beachten.

1.6. Gerichtliches Gutachten

Mit Beschluss vom 28. März 2022 wurde die Erstellung eines gerichtlichen Gutachtens angeordnet (act. 60). Dieses wurde vom Gutachter R._____ am 24. März 2023 erstattet (act. 96) und in der Folge am 25. März 2024 (act. 133) und am 28. Oktober 2024 (act. 166) ergänzt. Den Parteien wurde jeweils die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Gutachten gegeben (act. 97; act. 136; act. 167), wovon sie auch Gebrauch gemacht haben (act. 120; act. 121; act. 126; act. 141; act. 142).

Die Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, das vom Gerichtsexperten erstellte Gutachten wie auch die in der Folge erstatteten Ergänzungsgutachten seien als Ganzes unbrauchbar und nicht zu beachten (act. 120 Rz. 1 ff.; act. 141 Rz. 1).

Wie bereits in den Verfügungen vom 23. Januar 2024 (act. 127) und vom 1. Oktober 2024 (act. 161) festgehalten, vermögen die Vorbringen der Beklagten das Gutachten nicht derart zu erschüttern, dass dieses als gänzlich unbrauchbar anzusehen wäre. Die Beklagte kritisiert die Gutachten lediglich pauschal und verkennt, dass die von ihr behaupteten Mängel – soweit es sich überhaupt um solche handelt – ohne Weiteres durch die Stellung von Erläuterungs- und Ergänzungsfragen behoben werden können. Dies wurde in der Folge auch angeordnet. Insgesamt

erscheint das Gutachten in sich schlüssig und nachvollziehbar und kann folglich im vorliegenden Prozess berücksichtigt werden.

1.7. Zeugenbefragung

Mit Beschluss vom 28. März 2022 wurde die Befragung von W._____, Inhaber der AA._____ AG, als Zeuge angeordnet (act. 60). Die Befragung erfolgte am 30. Oktober 2025 (Prot. S. 53 ff.).

Die Beklagte hält fest, dass es sich bei W._____ um einen Zeugen handle, der von der Klägerin angerufen worden sei und um jemanden, der nach wie vor in aktiver Geschäftsbeziehung zur Klägerin stehe. Er habe nicht unwesentliche Aufträge bekommen und bekomme sie immer noch, weshalb von einem gewissen wirtschaftlichen Abhängigkeitsverhältnis ausgegangen werden müsse. Dies müsse bei der Beweiswürdigung berücksichtigt werden (Prot. S. 59).

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es sich bei W._____ um einen unabhängigen Dritten handelt. Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, dass er nach wie vor Aufträge von der Klägerin erhält (Prot. S. 57). Eine gewisse Loyalität des Zeugen zur Klägerin kann aufgrund dieser Zusammenarbeit zwar nicht von der Hand gewiesen werden, vermag aber seine Glaubwürdigkeit nicht generell erschüttern. Inwiefern seine konkreten Aussagen glaubhaft erscheinen, ist in jenem Zusammenhang zu prüfen. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass der Zeuge lediglich zu gewissen Tatsachen im Zusammenhang mit seiner eigenen Beauftragung befragt worden ist und keine Wertung des Verhaltens der Parteien vorzunehmen hatte. Insofern bestehen keine Anhaltspunkte, dass seine Aussagen generell in Zweifel zu ziehen wären.

2. Ausgangslage

2.1. Unbestrittener Sachverhalt

Unbestritten ist, dass die Parteien bzw. ihre (behaupteten) Rechtsvorgängerinnen beim Bau von sieben A._____-Filialen in der Schweiz zusammengearbeitet

haben. Zu diesem Zweck wurden folgende Generalplaner- und Architektenverträge abgeschlossen (in chronologischer Reihenfolge):

- A._____-Architektenvertrag für Gebäude vom 7./13. Juli 2005 betreffend A._____-Lebensmittelmarkt in F._____ (act. 3/6);
- A._____-Architektenvertrag für Gebäude vom 11./12. Oktober 2005 betreffend A._____-Lebensmittelmarkt 1 in G._____ (act. 3/7);
- A._____-Architektenvertrag für Gebäude vom 31. Mai 2007 betreffend A._____-Lebensmittelmarkt 2 in E._____ (act. 3/4);
- A._____-Generalplanervertrag vom 16./19. Oktober 2007 betreffend A._____-Lebensmittelmarkt 3 in H._____ (act. 3/9);
- A._____-Generalplanervertrag vom 16./19. Oktober 2007 betreffend A._____-Lebensmittelmarkt 4 in I._____ (act. 3/10);
- A._____-Generalplanervertrag vom 5./11. Juni 2009 betreffend A._____-Lebensmittelmarkt 2 in E._____ (act. 3/5);
- A._____-Generalplanervertrag vom 14./16. September 2009 betreffend A._____-Lebensmittelmarkt 1 in G._____ (act. 3/8);
- A._____-Generalplanervertrag vom 17. Mai/8. Juni 2010 betreffend A._____-Lebensmittelmarkt 5 in C._____ (act. 3/2);
- A._____-Generalplanervertrag vom 17. Mai/8. Juni 2010 betreffend A._____-Lebensmittelmarkt 6 in D._____ (act. 3/3);

Gegenstand der Verträge war das Erbringen von Planungs- und Bauleistungsleistungen, wobei über den Umfang der geschuldeten Leistungen keine Einigkeit besteht.

Die Vertragspartner bei sämtlichen Verträgen waren einerseits die A._____
GmbH mit Sitz in P._____, Deutschland, jeweils handelnd durch ihre Zweigniederlassung in S._____ respektive später in K._____, und andererseits die Kollektivgesellschaft Q._____ mit Sitz in M._____ (act. 3/2-10). Die Kollektivgesellschaft Q._____ wurde zufolge Ausscheidens von Gesellschafter AB._____ aufgelöst. U._____ führte das Geschäft vorerst als Einzelunternehmer weiter, bevor sämtliche Aktiven und Passiven in die heutige Beklagte eingebracht wurden (act. 1 Rz. 12; act. 10 Ziff. 10; act. 3/20 und act. 3/21). Entsprechend sind die Rechte und Pflichten aus den Verträgen auf die Beklagte übergegangen (aus Gründen der Übersichtlichkeit werden in der Folge sowohl die heutige Beklagte als auch die frühere Kollektivgesellschaft als Beklagte bezeichnet; wo eine Differenzierung aus rechtlichen Gründen zwingend ist, wird dies explizit ausgeführt). Demgegenüber wird seitens

der Beklagten bestritten, dass die Klägerin die Rechtsnachfolgerin der Vertragspartnerin ist.

Die Bauarbeiten wurden durch verschiedene Unternehmen ausgeführt (act. 1 Rz. 15, Rz. 37, Rz. 47, Rz. 58, Rz. 69, Rz. 79; Rz. 92; act. 10 Ziff. 17, Rz. 40, Rz. 50, Rz. 61, Rz. 72, Rz. 82, Rz. 95; act. 3/24-26, act. 3/45-47, act. 3/58-60, act. 3/73-75, act. 3/87-89, act. 3/100-102, act. 3/118-120) und am 19. September/8. November/11. Dezember 2007 (F.____; act. 1 Rz. 59; act. 10 Ziff. 62; act. 3/76-78), am 7. Mai/30. Juni/9. September 2008 (H.____; act. 1 Rz. 80; act. 10 Ziff. 83; act. 3/103-105), am 18./24. Juni 2009 (I.____; act. 1 Rz. 93; act. 10 Ziff. 96; act. 3/121+122), am 30. September 2009 (E.____; act. 1 Rz. 48; act. 10 Ziff. 51; act. 3/61-63), am 17. März/15. Dezember 2009/3. März 2010 (G.____; act. 1 Rz. 70; act. 10 Ziff. 73; act. 3/90-92), am 20./26. Oktober 2010 (C.____; act. 1 Rz. 16; act. 10 Ziff. 18; act. 3/27-29), sowie am 30. März/31. Mai 2011 (D.____; act. 1 Rz. 38; act. 10 Ziff. 41; act. 3/48-50) abgenommen. Die Filialen wurden erstellt und die Klägerin hat das vereinbarte Honorar vollumfänglich geleistet (act. 1 Rz. 14, Rz. 36, Rz. 46, Rz. 57, Rz. 68, Rz. 78, Rz. 91; act. 10 Ziff. 16, Rz. 39, Rz. 49, Rz. 60, Rz. 71, Rz. 81, Rz. 94; act. 3/22+23; act. 3/43+44, act. 3/56+57, act. 3/71+72, act. 3/85+86, act. 3/98+99, act. 3/116+117).

Zwischen dem 19. September 2013 und dem 29. Oktober 2013 hat die Klägerin für sämtliche vom Streit betroffenen Filialen Expertisen der T.____ und Partner AG erstellen lassen, weil feuchte Stellen und Risse aufgetreten seien (act. 1 Rz. 17, Rz. 39, Rz. 49, Rz. 60, Rz. 71, Rz. 81, Rz. 94; act. 3/30, act. 3/51, act. 3/64, act. 3/79, act. 3/93, act. 3/106, act. 3/123; in der Folge Untersuchung T.____). In der Folge rügte die Klägerin verschiedene Mängel an den Bauten und forderte die Beklagte auf, die für die Mangelbehebung erforderliche Planung vorzunehmen. Die Mängelrügen datieren vom 23. September 2013 (C.____, act. 3/32; F.____, act. 3/80), 27. September 2013 (G.____, act. 3/94), 30. September 2013 (E.____, act. 3/65), 3. Oktober 2013 (H.____, act. 3/107), 18. Oktober 2013 (I.____, act. 3/124) und 31. Oktober 2013 (D.____, act. 3/52). Zwischen dem 13. März 2015 und dem 6. Oktober 2015 fand in sämtlichen Filialen eine amtliche Feststellung (F.____, act. 1 Rz. 64 f., act. 3/82+83; H.____, act. 1 Rz. 85 ff.,

act. 3/109-111, act. 3/113, act. 3/115) beziehungsweise eine Begehung unter der Leitung der AA._____ AG mit den beteiligten Unternehmern (C._____, act. 1 Rz. 21, act. 3/37; D._____, act. 1 Rz. 43, act. 3/54; E._____, act. 1 Rz. 53; act. 3/67; G._____, act. 1 Rz. 75, act. 3/96; I._____, act. 1 Rz. 98, act. 3/126) statt, an welchen die Beklagte jedoch nicht teilgenommen hat. Gestützt darauf erstattete die Klägerin für sämtliche Filialen zusätzliche Mängelrügen (act. 3/38; act. 3/55; act. 3/68; act. 3/84; act. 3/97, act. 3/112; act. 3/114; act. 3/127). Sodann liess die Klägerin für die Filiale C._____ durch J._____, dipl. Bauing. ETH/SIA/STV, ein Gutachten über die Mängel bzw. Schäden erstellen, welches sie im vorliegenden Verfahren als Parteigutachten ins Recht legte (act. 1 Rz. 23 ff.; act. 3/39; in der Folge Gutachten J._____).

Sanierungsarbeiten wurden bis Aktenschluss einzig an den Filialen E._____, H._____ und I._____ vorgenommen (act. 1 Rz. 132; act. 30 Rz. 264 ff., insbesondere Rz. 272, Rz. 283 und Rz. 286; act. 10 Rz. 131).

2.2. Wesentliche Parteidarstellungen

Die Klägerin macht im Wesentlichen geltend, die Beklagte habe im Rahmen der Planung der Filialen und der Ausübung der Bauleitung verschiedene Fehler begangen. Die Fehlplanungen, insbesondere im Sockelbereich der Fassaden, und die mangelhafte Bauleitung hätten zu verschiedenen Mängeln an den Bauten geführt. So seien an sämtlichen Filialen feuchte Stellen und Risse aufgetreten, die auf die Versäumnisse der Klägerin zurückzuführen seien. Dies habe eine Sanierung der Filialen erforderlich gemacht. Sowohl aufgrund einer werkvertraglichen Haftung als auch aus der mangelhaften Bauleitung habe die Beklagte für den entstandenen Schaden, neben den Sanierungskosten auch für die entstandenen Anwaltskosten und die Kosten für die Erstellung von Expertisen, einzustehen. Diese seien direkt auf die Fehler der Beklagten zurückzuführen. Ausserdem stehe der Klägerin aufgrund der fehlerhaft ausgeführten Bauleitung ein Anspruch auf Minderung des Werkpreises zu.

Die Beklagte stellt sich dagegen auf den Standpunkt, die Klägerin sei für die vorliegende Klage gar nicht aktivlegitimiert. Der Übergang der Rechte von der

A._____ GmbH, P._____, sei nicht erfolgt. Sie bestreitet auch das Vorliegen von Fehlern in den von ihr erstellten Plänen. Diese seien nach den verbindlichen Vorgaben der Klägerin erstellt worden und würden den Regeln der Baukunde entsprechen. Zudem habe sie gewisse Punkte abgemahnt, die Klägerin bzw. die A._____ GmbH habe aber an ihren Plänen festgehalten. Auch die Bauleitung sei jederzeit sorgfältig und korrekt erfolgt, sodass auch daraus keine Haftung abgeleitet werden könne. Schliesslich werde auch der Kausalzusammenhang zwischen den (bestrittenen) Mängel und den behaupteten Schäden bestritten.

2.3. Zusammenfassung der Problemstellungen

Vorab gilt zu prüfen, ob die Rechte aus den vorgenannten neun Verträgen zwischen der A._____ GmbH, P._____, und der Beklagten auf die Klägerin übergegangen sind (sogleich E. 3).

Für ihre Hauptansprüche macht die Klägerin zwei verschiedene Grundlagen geltend. Einerseits leitet sie diese aus einer behaupteten fehlerhaften Planung ab, welche nach werkvertraglichen Regeln zu beurteilen sei. Andererseits bestehe der gleiche Anspruch auch aufgrund der mangelhaften Bauleitung der Beklagten. Hierbei kämen die Vorschriften des Auftragsrechts zur Anwendung. Gestützt auf beide Anspruchsgrundlagen stehe ihr ein Ersatz des Mangelfolgeschadens zu. Eine eigentliche Differenzierung zwischen den Fehlern der Beklagten im Rahmen der Planung und im Rahmen der Bauleitung nimmt die Klägerin nicht vor. Entsprechend sind sämtliche behaupteten Mängel unter beiden Aspekten zu prüfen (hinten E. 5.3).

Weiter ist zu bemerken, dass sich beide Parteien mehrfach wiederholen. Insbesondere machen sie zu den einzelnen behaupteten Mängeln für sämtliche betroffenen Filialen mehr oder weniger dieselben Ausführungen. Die Beklagte bestreitet zwar explizit, dass die Mängel der Filiale C._____ pauschal auf die anderen übertragen werden könnten. Jede Filiale habe ihre Besonderheiten und sei von anderen Unternehmen ausgeführt worden (act. 10 Ziff. 25). Sie macht aber in der Folge keine grundlegend anderen Ausführungen zu den einzelnen behaupteten Mängeln. Es rechtfertigt sich entsprechend, diese Punkte auch im Rahmen des

Urteils zusammenfassend zu prüfen, zumal die Ursachen und Folgen der Mängel jeweils gleich begründet werden. Eine Differenzierung wird nur dort vorgenommen, wo dies entscheidrelevant ist.

3. Aktivlegitimation

3.1. Darstellung der Parteien

Wie ausgeführt (vorne E. 2.1) wurden die für den vorliegenden Streit relevanten Verträge zwischen der Beklagten und der A.____ GmbH, P.____, jeweils vertreten durch die Zweigniederlassungen in S.____ bzw. K.____, abgeschlossen. Während sich die Klägerin als Universalsukzessorin letzterer ansieht, wird die Rechtsnachfolge durch die Beklagte bestritten. Vorab festzuhalten bleibt, dass es sich bei der Frage der Rechtsnachfolge im Wesentlichen um eine Rechtsfrage handelt.

Die Klägerin hält im Wesentlichen fest, dass im Rahmen einer Reorganisation der Unternehmensstruktur der A.____-Gruppe in der Schweiz sämtliche Geschäftsaktivitäten auf die Klägerin übertragen worden seien. Dazu seien sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der A.____ GmbH mit Ausgliederungsvertrag vom 25. April 2013 auf die A.____ Switzerland GmbH & Co KG übertragen worden; dies in Anwendung von § 123 Abs. 3 Nr. 1 des deutschen Umwandlungsgesetzes (UmwG/D). Bei der A.____ Switzerland GmbH & Co KG habe es sich um eine Sonderform der deutschen Kommanditgesellschaft gehandelt, an der die Klägerin sowie die AC.____-GmbH als persönlich haftende Gesellschafter und die A.____ GmbH, P.____, als Kommanditärin beteiligt gewesen seien. In der Folge seien sowohl die A.____ GmbH per 31. Mai 2015 als auch die AC.____-GmbH per 17. Juni 2013 aus der Gesellschaft ausgetreten. Dies habe zur Folge gehabt, dass das gesamte Vermögen der A.____ Switzerland GmbH & Co. KG auf die Klägerin übergegangen seien (act. 1 Rz. 8 f.; act. 30 Rz. 29 ff.).

Die Beklagte bestreitet einen Übergang der Rechte auf die Klägerin. Ein solcher Vorgang lasse sich weder dem Handelsregisterauszug der Klägerin noch demjenigen der gelöschten A.____ GmbH, P.____, Zweigniederlassung

K._____, entnehmen. Bei der Klägerin handle es sich um eine Gesellschaft schweizerischen Rechts, weshalb nach Art. 155 IPRG auch Schweizer Recht auf sie anwendbar sei. Anwendbar seien die Vorschriften des IPRG über die Fusion, zumal eine Gesamtrechtsnachfolge nach deutschem Recht im Schweizer Recht nicht existiere. Entsprechend seien die zwingenden Vorschriften der beteiligten Gesellschaftsstatute anzuwenden. Der Handelsregistereintrag sei konstitutiv, ein solcher bestehe aber nicht. Bestritten werde zudem, dass bei einer partiellen Vermögensübertragung die Verträge ohne Zustimmung der Gegenpartei übergehen können und dass die hier relevanten Verträge in den relevanten Anlagen des Ausgliederungsvertrages vom 25. April 2013 enthalten waren (act. 10 Ziff. 7 ff.; act. 34 Ziff. 25 ff.).

3.2. Anwendbares Recht

Bei der Beurteilung der Aktivlegitimation der Klägerin ist zu beachten, dass sich die behauptete Rechtsnachfolge aus zwei separaten Rechtsvorgängen zusammensetzt. Nach der Darstellung der Klägerin erfolgte erst eine Ausgliederung nach deutschem Recht, womit die Rechte aus den relevanten Verträgen auf die A.____ Switzerland GmbH & Co KG übergegangen seien. Der zweite zu beurteilende Vorgang ist der Austritt der anderen Gesellschafter und die damit verbundene Anwachsung des Vermögens (wiederum nach deutschem Recht) bei der Klägerin. Diese sind jeweils einzeln zu beurteilen.

3.2.1. Ausgliederung

Gestützt auf das IPRG gilt im internationalen Verhältnis bei Fragen des Gesellschaftsrechts in erster Linie das Inkorporationsprinzip (Art. 154 IPRG). Auf eine Zweigniederlassung in der Schweiz ist gemäss Art. 160 IPRG Schweizer Recht anzuwenden. Wie weit dieser Vorbehalt greifen soll, hat das Bundesgericht bisher nicht entschieden. Die herrschende Lehre stellt sich auf den Standpunkt, dass lediglich diejenigen Regeln zur Anwendung kommen, die dem Schutz des Handelsverkehrs und der (schweizerischen) Gläubiger dienen (RODRIGO RODRIGUEZ, in: GROLIMUND/LOACKER/SCHNYDER [Hrsg.], Basler Kommentar Internationales Privatrecht, 4. Aufl., Basel 2021, N 7 zu Art. 160 IPRG). Dies kann aber nur für den Ein-

trag an sich und ein allfälliges Handeln der Zweigniederlassung gelten. Bei der ersten zu beurteilenden Rechtsnachfolge handelt es sich um eine Übertragung von Vermögenswerten – ob diese im Sinne des IPRG als Spaltung oder als Vermögensübertragung zu qualifizieren ist, kann einstweilen offen bleiben – von der deutschen Gesellschaft A._____ GmbH auf die ebenfalls deutsche Gesellschaft A._____ Switzerland GmbH & Co KG. Die schweizerische Zweigniederlassung war an diesem Vorgang nur in tatsächlicher Hinsicht und insofern beteiligt, als dass auch Vermögenswerte und Rechtsgeschäfte übertragen wurden, die ihre geschäftliche Tätigkeit betroffen haben. Allerdings hat eine Zweigniederlassung keine eigene Rechtspersönlichkeit und ist immer Teil einer anderen Rechtseinheit (vgl. etwa CHRISTIAN CHAMPEAUX, in: SIFFERT/TURIN [Hrsg.], Stämpflis Handkommentar Handelsregisterverordnung, Bern 2013, N 1 f. zu Art. 109 HRegV). Sie kann entsprechend auch keine Vermögenswerte übertragen oder übernehmen; am Vertrag war sie ebenfalls nicht beteiligt. Entsprechend liegt ein Umwandlungsvorgang zwischen zwei deutschen Gesellschaften vor, auf den ausschliesslich deutsches Recht zur Anwendung kommt.

3.2.2. Anwachsung

In der Folge macht die Klägerin eine Anwachsung geltend, welche aus dem Austritt der übrigen Gesellschafter aus der A._____ Switzerland GmbH & Co KG resultiert. Der hier zu beurteilende Vorgang der Anwachsung stellt nach deutschem Recht einen gesellschaftsrechtlichen Automatismus dar; eine Vermögensübertragung im Sinne des deutschen Umwandlungsgesetzes (UmwG/D) ist darin nicht zu sehen. Die Auslegung der Verweisungsbestimmungen ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung allerdings nach der lex fori vorzunehmen (Urteil des Bundesgerichts vom 11. Dezember 2007, 4A_430/2007 E. 4; BGE 131 III 153 = Pra. 94 (2005) Nr. 150 E. 6).

Im Schweizer Recht findet sich eine vergleichbare Regelung im Recht der Kollektivgesellschaft, wo ein Gesellschafter die Gesellschaft gegen Auszahlung des anderen Gesellschafters weiterführen kann (Art. 579 Abs. 1 OR). Die eigentliche Vermögensübertragung erfolgt – soweit sowohl die Kollektivgesellschaft als auch der übernehmende Einzelunternehmer im Handelsregister eingetragen sind – auch

in diesem Fall nach dem Fusionsgesetz (DANIEL STAEHELIN, in: WATTER/VOGT [Hrsg.], Basler Kommentar Obligationenrecht II, 6. Aufl., Basel 2024, N 4 f. zu Art. 579 OR). Daraus folgt, dass nach lex fori der in Frage stehende Vorgang kein eigenständiges Institut darstellt. Vielmehr ist die erfolgte Anwachsung als Vermögensübertragung anzusehen.

Auf die Spaltung und Vermögensübertragung finden gemäss Art. 163d Abs. 1 IPRG die Vorschriften des IPRG über die Fusion (Art. 163a ff. IPRG) grundsätzlich sinngemäss Anwendung. Gemäss Art. 163d Abs. 2 IPRG untersteht die Vermögensübertragung im Übrigen dem Recht der übertragenden Gesellschaft. Dies gilt vermutungsweise auch für den Übertragungsvertrag (Art. 163d Abs. 3 IPRG). Gemäss des demzufolge analog anwendbaren Art. 163a Abs. 1 IPRG kann eine schweizerische Gesellschaft eine ausländische Gesellschaft bzw. deren Vermögen übernehmen, wenn das auf die ausländische Gesellschaft anwendbare Recht dies gestattet und dessen Voraussetzungen erfüllt sind. Art. 163c IPRG enthält eine kumulative Anknüpfung, wonach die Formvorschriften (und damit auch die Publizitätsvorschriften, vgl. PETER V. KUNZ/RODRIGO RODRIGUEZ, in: GROLIMUND/LOACKER/SCHNYDER, BSK IPRG, a.a.o., N 26 f. zu Art. 163a IPRG) beider involvierter Rechtsordnungen einzuhalten sind. Dabei hat jede beteiligte Gesellschaft die Publizitätsvorschriften der eigenen Rechtsordnung einzuhalten, sodass Gesellschafter und Gläubiger jeweils nach dem eigenen Gesellschaftsstatut informiert werden (KUNZ/RODRIGUEZ, a.a.O., N 7 zu Art. 163c IPRG). Daraus folgt, dass im vorliegenden Fall für den eigentlichen Vorgang der Vermögensübertragung das deutsche Recht – angeknüpft an die übertragende A._____ Switzerland & Co KG – anwendbar ist, gleichzeitig aber auch die Form- und (für die Klägerin) Publizitätsvorschriften des Schweizer Rechts zu beachten sind.

Schliesslich ist für diejenigen Bereiche, die die Gründung der Klägerin betreffen, gestützt auf Art. 155 IPRG ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar, zumal es sich bei der Klägerin um eine Aktiengesellschaft mit Sitz in der Schweiz handelt.

3.3. Übergang der Rechte auf die Klägerin

Vorab ist festzuhalten, dass alleine deswegen, weil «tausende» Vertragspartner der Klägerin nicht gegen die Gesamtrechtsnachfolge der Klägerin opponiert haben, diese nicht als belegt angesehen werden kann. Ebenso sind weder das Schreiben der AD._____ AG (act. 3/19) noch die Auskunft des Eidgenössischen Grundbuchamts (act. 3/18) für das Gericht verbindlich. Ersteres stellt eine reine Parteibehauptung dar und enthält keine Begründung für die gezogenen Schlüsse, während letztere vor den fraglichen Übertragungen und damit unter dem Vorbehalt der gültigen Durchführung der einzelnen Vorgänge ergangen ist. Genau dies ist aber vorliegend die relevante Frage. Ebenso verkennt die Klägerin, dass es sich bei der Prüfung der Aktivlegitimation in der Verfügung vom 23. Januar 2017 nur um eine summarische Prüfung zur Beurteilung einer Verfahrensbeschränkung gehandelt hat; auch darauf kann sie sich folglich nicht berufen.

Demgegenüber ist es entgegen der Beklagten (etwa act. 34 Ziff. 50) nicht relevant, ob das gewählte Vorgehen der Klägerin zwingend war. Soweit dieses als zulässig anzusehen ist, steht den Beteiligten die Möglichkeit offen, entsprechend vorzugehen.

3.3.1. Ausgliederungsvertrag

Die behauptete Rechtsnachfolge der A._____ Switzerland GmbH & Co KG auf die Vertragspartnerin A._____ GmbH, P._____, resultiert aus dem Ausgliederungsvertrag vom 25. April 2013 (act. 3/14). Wie ausgeführt, ist dieser nach deutschem Recht zu beurteilen.

Der Ausgliederungsvertrag ist in § 123 ff. UmwG/D geregelt. Demnach kann ein Rechtsträger aus seinem Vermögen einen Teil oder mehrere Teile gegen Gewährung von Anteilen oder Mitgliedschaften des übernehmenden bzw. neu zu gründenden Rechtsträgers ausgliedern (§ 123 Abs. 3 UmwG/D; ANDRÉ SCHWANNA, in: SEMLER/STENGEL [Hrsg.], Umwandlungsgesetz, 4. Auf., München 2012, N 15 ff. zu § 123 UmwG). Dabei handelt es sich um eine Form der Spaltung. Der notwendige Inhalt des Spaltungsvertrages ist in § 126 Abs. 1 UmwG/D geregelt. Die ge-

forderten Elemente sind im vorliegenden Ausgliederungsvertrag allesamt enthalten. Insbesondere ist die Gegenleistung für die Übertragung des Ausgliederungsgegenstands enthalten (act. 3/14 § 1 Ziff. 2), wobei festzuhalten ist, dass eine Ausgliederung in der Regel gegen die Gewährung von Anteilen erfolgen muss (HENNING SCHRÖER, in: SEMLER/STENGEL, a.a.O., N 27 zu § 126 UmwG/D). Eine Auszahlung bzw. ein Verzicht auf Anteile ist dabei zulässig (SCHRÖER, a.a.O., N 29 zu § 126 UmwG/D). Ausserdem wird der Gegenstand der Ausgliederung geregelt und durch die Anlagen präzisiert (act. 3/14 § 2; act. 16/222-224). Auch die weiteren Vorschriften, wie die erforderlichen Eintragungen im Handelsregister, sind erfüllt (§ 127 ff. UmwG/D; act. 3/15; act. 3/17). Eine Eintragung im schweizerischen Handelsregister hinsichtlich der Zweigniederlassung in K._____ war – wie gezeigt – nicht erforderlich. Inwiefern der Ausgliederungsvertrag an sich ungültig sein könnte, ist nicht ersichtlich und wird von der Beklagten so auch nicht geltend gemacht.

Aber selbst wenn die Schweizer Publizitätsvorschriften als anwendbar angesehen würden, kann die Beklagte daraus nichts zu ihren Gunsten herleiten. Gemäss Art. 112 Abs. 1 HRegV bleibt die Zweigniederlassung bei einer Spaltung bestehen, wenn nicht deren Löschung angemeldet wird. Anzumelden sind nur Änderungen, die sich auf die Eintragung der Zweigniederlassung beziehen. So ist etwa einzutragen, wenn die Zweigniederlassung neu von der übernehmenden Gesellschaft betrieben wird (CHAMPEAUX, a.a.O., N 2 zu Art. 112 HRegV). Dass die A._____ Switzerland GmbH & Co KG die Zweigniederlassung in K._____ weitergeführt hätte, wird vorliegend nicht behauptet. Ebenso wenig ist dies aus den eingereichten Verträgen ersichtlich. Auch war ein solcher Übergang der Zweigniederlassung nicht zwingend, zumal die A._____ GmbH weiterhin bestanden hat. Entsprechend war aber auch eine Neuordnung der Zweigniederlassung nicht zwingend erforderlich. Eine Eintragung im Schweizer Handelsregister hat folglich auch aus dieser Sicht unterbleiben können.

Die Beklagte macht ausserdem geltend, dass die hier relevanten Verträge vom Ausgliederungsvertrag gar nicht erfasst gewesen seien und daher keine Universalsukzession stattgefunden habe. Für eine Einzelsukzession sei eine Zustimmung der Beklagten erforderlich, welche nicht erteilt worden sei (act. 10 Ziff. 8

S. 6). Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Im Vertrag wird festgehalten, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der A._____ GmbH, unter Vorbehalt der Anlage 2, zum Ausgliederungsgegenstand zählen. Insbesondere seien dies die in der Bilanz aufgeführten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Anlage 1) und die in der Schweiz befindlichen Liegenschaften gemäss Anhang 3. Ebenfalls zum Ausgliederungsgegenstand zählen «sämtliche dem Ausgliederungsgegenstand rechtlich zuzuordnenden Vermögensgegenstände und Vertragsverhältnisse, unabhängig davon, ob diese bilanzierungsfähig sind oder nicht» (act. 3/14 § 2 Ziff. 1). Die Liegenschaften, auf denen die streitgegenständlichen Filialen erstellt worden sind, finden sich vollständig in der Anlage 3 zum Ausgliederungsvertrag (act. 16/224). Sie sind folglich Teil des Ausgliederungsgegenstands. Verträge, die den Bau von Gebäuden auf diesen Liegenschaften umfassen, stellen ein dem Ausgliederungsgegenstand rechtlich zuzuordnendes Vertragsverhältnis dar und sind entsprechend ebenfalls übertragen worden. Dazu sind unter anderem die streitgegenständlichen Architekten- und Generalplanerverträge zu zählen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die A._____ Switzerland GmbH & Co KG mit Abschluss des Ausgliederungsvertrages vom 25. April 2013 zur Rechtsnachfolgerin der A._____ GmbH, P._____, geworden ist.

3.3.2. Anwachsung

Die Rechtsnachfolge der Klägerin auf die A._____ Switzerland GmbH & Co KG resultiert nach eigener Darstellung aus dem Austritt der übrigen Gesellschafter aus der genannten Kommanditgesellschaft, womit das Vermögen nach deutschem Recht automatisch auf die verbleibende Gesellschafterin übergegangen sei.

Die Anwachsung ist in § 738 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB/D) geregelt. Demnach wächst – wie im Schweizer Recht für die Kollektivgesellschaft – der Anteil des austretenden Gesellschafters bei den Verbleibenden an (HARM PETER WESTERMANN, in: ERMAN/WESTERMANN/GRUNEWALD/MAIER-REIMER [Hrsg.], Bürgerliches Gesetzbuch Handkommentar Band I, 15. Auf., Köln 2017, N 1 zu § 738 BGB/D). Nach Kollisionsrecht liegt dabei (wie gezeigt, vorne E. 3.2.2) eine Vermögensübertragung vor. Der Austritt der AC._____ GmbH und der A._____ GmbH

wird im Vertrag vom 10. Mai 2013 geregelt (act. 3/16). Dieser enthält alle nach deutschem Recht wesentlichen Elemente. Insbesondere sind der Austritt an sich, die Weiterführung durch die Klägerin und die Gegenleistung der Klägerin geregelt. Die Beklagte macht nicht substantiiert geltend, dass dieser Vertrag ungültig wäre. Die aufgrund von Art. 163a IPRG einzuhaltenden Formvorschriften des Schweizer Rechts für die Vermögensübertragung – einfache Schriftlichkeit (Art. 70 ZPO); die öffentliche Beurkundung betrifft nur die Vertragsteile über die Grundstücke, nicht aber den Übertragungsvertrag an sich (RALPH MALACRIDA, in: WATTER/DAENIKER/GABERTHÜEHL [Hrsg.], Basler Kommentar Fusionsgesetz, 3. Aufl., Basel 2025, N 5 zu Art. 70 FusG) – sind ebenfalls erfüllt. Andere Gründe für eine Ungültigkeit sind nicht ersichtlich. Aus gesellschaftsrechtlicher Sicht ist der Austritt der übrigen Gesellschafter damit rechtsgültig erfolgt, womit zu prüfen bleibt, ob die Publizitätsvorschriften des Schweizer und des deutschen Rechts erfüllt sind.

Eine besondere Regelung für die Publikation einer Anwachsung ist im deutschen Recht nicht vorgesehen (in diesem Sinne: WESTERMANN, a.a.O., N 8 zu § 736 BGB/D). Gestützt auf das Recht der Kommanditgesellschaft ist entsprechend der Austritt der Gesellschafter und die Auflösung der Gesellschaft im Handelsregister einzutragen (§ 162 i.V.m. § 106 Abs. 2 sowie § 33 und § 34 HGB/D; LUTZ WEIPERT, in: EBENROTH/BOUJONG/JOOST/STROHN [Hrsg.], Handelsgesetzbuch Band I, Kommentar, 3. Aufl., München 2014, N 44 zu § 162 HGB/D). Diese Eintragungen sind im eingereichten Handelsregisterauszug ersichtlich (act. 16/225). Spezifische Eintragungen zur Anwachsung sind nicht erforderlich. Bei der A._____ Switzerland GmbH & Co KG sind damit die Publizitätsvorschriften erfüllt.

Das auf die Klägerin anwendbare Schweizer Recht verlangt bei einer Vermögensübertragung in erster Linie eine Eintragung beim übertragenden Rechtsträger. Beim übernehmenden Rechtsträger wird demgegenüber kein Eintrag verlangt. Eine Ausnahme besteht einzig, wenn der Eintrag anderweitig erforderlich wird, etwa weil es sich um eine Sacheinlage oder Sachübernahme handelt (CHAMPEAUX, a.a.O., N 9 zu Art. 138 HRegV und N 107 zu Art. 147 HRegV). Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, dass die Eintragung im deutschen Handelsregister (act. 3/17) dem Inhalt des Eintrags bei einer übertragenden Gesellschaft in der

Schweiz nicht genügen würde (Art. 139 HRegV; vgl. etwa CHAMPEAUX, a.a.O., N 18 zu Art. 139 HRegV). Eine zusätzliche Publizität bei weniger weitgehenden Vorschriften im ausländischen Recht sieht das Gesetz nämlich nicht vor.

Somit bleibt einzig zu prüfen, ob die Klägerin mit der fehlenden Eintragung der Vermögensübertragung gegen die Gründungsvorschriften verstossen hat und die Gesamtrechtsnachfolge deshalb nicht gültig erfolgt wäre. Anwendbar sind die im Zeitpunkt der Vermögensübertragung anwendbaren Regelungen. Die neue Regelung der Sacheinlage (Art. 634 ff. OR) ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten und für die vorliegenden Vorgänge nicht relevant. Eine Sachübernahme liegt vor, wenn eine Gesellschaft beabsichtigt, nach ihrer Gründung Vermögenswerte von einem Aktionär oder einer nahestehenden Person zu übernehmen (Art. 628 Abs. 2 aOR). Ein solcher Sachverhalt ist in die Statuten aufzunehmen (Art. 45 Abs. 2 HRegV). Gegenstand einer Sachübernahme kann etwa eine Geschäftsübernahme sein, selbst wenn dafür keine Gegenleistung erbracht werden muss (CONRADIN CRAMER, in: HANDSCHIN [Hrsg.], Zürcher Kommentar, Die Aktiengesellschaft, Allgemeine Bestimmungen, 2. Aufl., Zürich 2016, N 20 zu Art. 628 aOR). Bei einer im Zeitpunkt der Gründung erst beabsichtigten Sachübernahme muss diese Absicht genügend konkretisiert sein und ein funktioneller Zusammenhang zwischen dem Abschluss eines Erwerbgeschäfts und der Liberierung von Grundkapital bestehen (CRAMER, a.a.O., N 36 ff. zu Art. 628 OR). Werden die Formvorschriften nicht eingehalten, ist die Sachübernahme nichtig; auch dann, wenn das Geschäft an sich unproblematisch ist und kein Schädigungspotential mit sich bringt (FRANZ SCHENKER, in: HONSELL/VOGT/WATTER, Basler Kommentar Obligationenrecht II, 5. Aufl., Basel 2016, N 13 zu Art. 628 aOR; CRAMER, a.a.O., N 43 f. zu Art. 628 aOR). Liegt der Mangel lediglich im Nichteinhalten der Form, sind die Voraussetzungen aber eingehalten, kann dieser mittels neuer Beschlussfassung behoben werden (CRAMER, a.a.O., N 45 zu Art. 628 aOR).

Aufgrund des geschilderten Ablaufs der Gründung der Klägerin erscheint grundsätzlich naheliegend, dass es sich bei der Übernahme des Vermögens der früheren A._____ GmbH in P._____ um eine bereits bei der Gründung beabsichtigte Sachübernahme handeln könnte. Immerhin erfolgten sowohl die Gründung der

Klägerin als auch die Vermögensübertragung im Rahmen der gleichen Umstrukturierung. Die Tatsachen, welche eine (nicht im Handelsregister eingetragene) Sachübernahmegründung belegen könnten, legt die beweisbelastete Beklagte allerdings nicht dar. Entsprechend muss zu Gunsten der Klägerin davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um eine Sachübernahme gehandelt hat und die Vermögensübertragung damit auch ohne Eintrag im Handelsregister gültig erfolgt ist.

3.4. Fazit

Aus dem Gesagten erhellt, dass die Rechte aus den zwischen der Beklagten und der A._____ GmbH, P._____ geschlossenen Verträgen aufgrund des Ausgliederungsvertrages vom 25. April 2013 auf die A._____ Switzerland GmbH & Co KG übergegangen sind. Sodann wurde die Klägerin nach dem Austritt der übrigen Gesellschafter mittels Anwachsung zur Rechtsnachfolgerin der A._____ Switzerland GmbH & Co KG. Die Aktivlegitimation der Klägerin ist folglich gegeben. Der Übersichtlichkeit halber werden in der Folge sowohl die Klägerin als auch deren Rechtsvorgängerinnen als Klägerin bezeichnet, soweit eine Unterscheidung nicht aus rechtlichen Gründen zwingend wäre.

4. Qualifikation und Inhalt der Verträge

4.1. Ausgangslage

Wie ausgeführt, ist der Abschluss von folgenden neun Verträgen unbestritten:

- A._____ -Architektenvertrag für Gebäude vom 7./13. Juli 2005 betreffend A._____ -Lebensmittelmarkt in F._____ (act. 3/6);
- A._____ -Architektenvertrag für Gebäude vom 11./12. Oktober 2005 betreffend A._____ -Lebensmittelmarkt 1 in G._____ (act. 3/7);
- A._____ -Architektenvertrag für Gebäude vom 31. Mai 2007 betreffend A._____ -Lebensmittelmarkt 2 in E._____ (act. 3/4);
- A._____ -Generalplanervertrag vom 16./19. Oktober 2007 betreffend A._____ -Lebensmittelmarkt 3 in H._____ (act. 3/9);
- A._____ -Generalplanervertrag vom 16./19. Oktober 2007 betreffend A._____ -Lebensmittelmarkt 4 in I._____ (act. 3/10);
- A._____ -Generalplanervertrag vom 5./11. Juni 2009 betreffend A._____ -Lebensmittelmarkt 2 in E._____ (act. 3/5);

- A._____-Generalplanervertrag vom 14./16. September 2009 betreffend A._____-Lebensmittelmarkt 1 in G._____ (act. 3/8);
- A._____-Generalplanervertrag vom 17. Mai/8. Juni 2010 betreffend A._____-Lebensmittelmarkt 5 in C._____ (act. 3/2);
- A._____-Generalplanervertrag vom 17. Mai/8. Juni 2010 betreffend A._____-Lebensmittelmarkt 6 in D._____ (act. 3/3);

Ebenso unbestritten ist, dass die einzelnen Verträge, sowohl Architekten- als auch Generalplanerverträge (teilweise in Kombination), im Wesentlichen denselben Inhalt aufweisen und der Beklagten sowohl Aufgaben im Bereich der Planung als auch solche im Rahmen der Bauleitung übertragen worden sind. Es rechtfertigt sich entsprechend, die Vertragsauslegung gesamthaft vorzunehmen, wobei auf Unterschiede zwischen den verschiedenen Verträgen nur soweit überhaupt relevant einzugehen ist. Soweit die Verträge übereinstimmen, wird in der Folge jeweils auf den Generalplanervertrag betreffend die Filiale C._____ (act. 3/2) verwiesen. Neben der Qualifikation der Verträge, die insbesondere für die Bestimmung der Haftungsvoraussetzungen entscheidend ist, ist zudem der Inhalt der Verträge, insbesondere in Bezug auf die von der Beklagten zu erbringenden Planungsleistungen, umstritten. Schliesslich ist in diesem Zusammenhang auch die (umstrittene) Frage zu klären, welches Fachwissen der Klägerin angerechnet werden kann.

4.2. Qualifikation der Verträge

Die rechtliche Einordnung eines Architektenvertrags kann nicht allgemeingültig vorgenommen werden. Es ist vielmehr darauf abzustellen, welche Leistungen die Parteien im konkreten Vertrag vereinbart haben. Sind gemäss Architektenvertrag allein Projektierungsarbeiten, die in einem zu realisierenden Projekt ihren Niederschlag finden, d.h. das Verfassen von Plänen geschuldet, untersteht dieser den Bestimmungen über den Werkvertrag (GAUDENZ G. ZINDEL/ BERTRAND G. SCHOTT, in: WIDMER LÜCHINGER/OSER [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, N 17 zu Art. 363 OR; BGE 134 III 361 E. 5.1= Pra 98 [2009] Nr. 8; 130 III 362 E. 4.1; 127 III 543 E. 2; 114 II 53 E. 2b; 110 II 380 E. 2; Urteil des Bundesgerichts vom 31. Juli 2012, 4A_55/2012 E. 4.4, je m.w.H.). Gehören dagegen ausschliesslich die Bauleitung bzw. -aufsicht und/oder die Vergabe von Arbeiten und/oder die Ausarbeitung eines Kostenvoranschlages zum Pflichtenheft des

Architekten, untersteht der Architekturvertrag dem Auftragsrecht (ZINDEL/SCHOTT, a.a.O., N 17 zu Art. 363 OR; BGE 134 III 361 E. 6.2.2 m.H.= Pra 98 [2009] Nr. 8). Ein Architekturvertrag als Gesamtvertrag, bei welchem der Architekt sämtliche Architekturleistungen für die Durchführung eines Bauvorhabens, mindestens aber die Projektierung und die Bauausführung übernimmt, qualifiziert das Bundesgericht als gemischten Vertrag, welcher erlaubt, je nach den konkreten Umständen eine sachgerechte Lösung nach Massgabe des Auftrags- oder des Werkvertragsrechts zu finden. Insofern ist eine Spaltung der Rechtsfolgen denkbar und es kann darauf je nach konkreter Problematik folglich Auftrags- oder aber Werkvertragsrecht zur Anwendung kommen. Bei solchen Gesamtverträgen können sich auch die rechtliche Qualifikation einzelner Pflichten und damit das anwendbare Recht, im Unterschied zu Architektenverträgen mit nur einzelnen Pflichten, verschieben. Zu beachten ist dabei, dass einzelne Fragen der rechtlichen Einordnung noch nicht abschliessend höchstrichterlich geklärt sind (vgl. zum Ganzen ZINDEL/SCHOTT, a.a.O., N 18 zu Art. 363 OR; BGE 134 III 361 E. 5.1, 6 = Pra 98 (2009) Nr. 8; BGE 127 III 543 E. 2a; 114 II 53 E. 2b; 109 II 462 E. 3d; BGer Urteile 4A_55/2012 vom 31. Juli 2012 E. 4.4 und 4A_252/2010 vom 25. November 2010 E. 4.1, je m.H.; vgl. auch PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl., Zürich 2019, N 57 ff., der sich aber für eine einheitliche Qualifikation als Auftrag ausspricht).

Als Vertragsgegenstand wurden in den Verträgen die Planungsleistungen und die Bauüberwachung genannt (act. 3/2 Ziff. 2.1). Die Aufstellung der Leistungsphasen enthält eine detailliertere Aufstellung der übertragenen Aufgaben. Daraus ergibt sich, dass der Beklagten sowohl Leistungen im Bereich der Planung bzw. Projektierung als auch solche im Rahmen der Ausführungen übertragen worden sind. Dabei wurden für sämtliche Projekte die Leistungsphasen 11 bis 53 definiert, wobei in den Generalplanerverträgen für C._____ und D._____ verschiedene Leistungen durchgestrichen wurden (act. 3/2-10, insb. act. 3/2+3, Ziff. 1.4.3). Zusammenfassend hatte die Beklagte die erforderlichen Pläne zu erstellen (dazu im Einzelnen hinten E. 4.5.2), die Ausführung zu projektieren und die Ausführung zu überwachen (act. 3/2 Ziff. 1.4). Dabei wurde die Beklagte vorab mit der Anpassung der A._____ -Planung an den Standort, also der Erstellung von Plänen betraut. Nach Abschluss der einzelnen Phasen war zudem die Beauftragung mit der Ausfüh-

rungsplanung und der Bauleitung bereits im Vertrag enthalten (act. 3/2 Ziff. 2.3). Demnach haben die Parteien einen Gesamtvertrag abgeschlossen, der sowohl werkvertragliche als auch auftragsrechtliche Elemente enthält. Dieser Vertrag ist als gemischtes Vertragsverhältnis zu qualifizieren. Von einem solchen geht auch die Klägerin aus, die für die Haftung aus Planungsfehlern und die Haftung für die mangelhafte Bauleitung unterschiedliche Voraussetzungen nennt (act. 1 Rz. 187 ff.).

4.3. Fachkenntnisse der Klägerin

4.3.1. Relevanz der Fachkunde

Die Fachkenntnisse des Bauherrn sind in verschiedener Hinsicht relevant. So sind etwa gegenüber einem fachkundigen Bauherrn Abmahnungen nicht immer zwingend (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1955 ff.). Inwiefern dem Bauherrn eine Fachkenntnis anzurechnen ist und dies den Architekten von gewissen Pflichten befreit, ist dabei auch und insbesondere von den konkreten Fragestellungen abhängig. Entsprechend ist in einem ersten Schritt lediglich festzuhalten, ob und wie weit der Klägerin allgemein ein Fachwissen angerechnet werden kann. Die konkreten Auswirkungen sind erst im Zusammenhang mit den einzelnen behaupteten Mängeln zu prüfen.

4.3.2. Parteidarstellungen

Nach ihrer eigenen Darstellung handelt es sich bei der Klägerin um eine Lebensmittelhändlerin, die erst im Jahr 2013 und deren Rechtsvorgängerin 2003 gegründet worden sei. Der jungen Gesellschaft könne kein Fachwissen ihrer Mutter- oder Schwestergesellschaften angerechnet werden; es handle sich um selbständige juristische Personen. Entsprechend sei sie bezüglich Bauten als Laie zu behandeln und der Beklagten kämen die entsprechenden Pflichten zu. Die Klägerin bestreitet nicht, über eine Bauabteilung zu verfügen; daraus könne aber keine Fachkunde abgeleitet werden. Die Mitarbeiter seien vor allem mit administrativen Aufgaben betraut und würden keine Pläne zeichnen. Sie sei auch nicht in der Lage oder verpflichtet gewesen, Pläne zu überprüfen oder die Beklagte zu beaufsichti-

gen (act. 1 Rz. 204; act. 30 Rz. 66 ff.). Die Klägerin bringt weiter vor, der Architekt werde selbst dann nicht von seiner Verantwortlichkeit entlastet, wenn der Bauherr fachkundig sei. Es könne nicht erwartet werden, dass der Bauherr die Arbeit überprüfe. Auch werde der Architekt dadurch nicht von seiner Abmahnungspflicht entbunden. Solches ergebe sich auch aus den anwendbaren SIA-Normen nicht (act. 30 Rz. 64).

Demgegenüber attestiert die Beklagte der Klägerin ein Fachwissen im Bereich Bau. Diese verfüge über eine eigene Bauabteilung, in der Architekten angestellt seien. Auch bei den Verantwortlichen für die jeweiligen Bauten habe es sich stets um ausgebildete Fachleute gehandelt. Weiter sei zu berücksichtigen, dass die Klägerin bzw. mit ihr verbundene Konzerngesellschaften bereits mehr als ... Filialen in Europa gebaut hätten. Die Klägerin habe denn auch detaillierte Baubeschriebe erstellt. Eingekauft habe sie die Fachkunde primär im Sinne einer Ortskunde. Das Verhalten der Klägerin wird von der Beklagten als widersprüchlich bezeichnet: Sie erkläre von ihr gelieferte Pläne als verbindlichen Vertragsbestandteil, wobei Abweichungen genehmigt werden müssten, behaupte nun aber, dass die Genehmigung durch administratives Personal erfolgt sei. Beim Bau der Filialen habe die Klägerin zahlreiche unumstössliche Vorgaben gemacht. Die Fachkunde ergebe sich sodann auch aus den Anweisungen der zuständigen Projektleiter, zu welchen ein Laie nicht in der Lage gewesen wäre (act. 10 Ziff. 14 und Ziff. 190 ff.; act. 34 Ziff. 59 ff.).

4.3.3. Würdigung

Die Haupttätigkeit der Klägerin ist unbestrittenermassen der Handel mit ... (act. 3/12). Dies heisst aber nicht, dass ihr nicht auch im Baubereich gewisse Kenntnisse angerechnet werden könnten und sie entsprechend als (zumindest teilweise) fachkundige Bauherrin anzusehen wäre. Bei der Klägerin handelt es sich um eine Konzerngesellschaft, die in einen europaweit tätigen Konzern eingebunden ist. Vor dem Markteintritt in der Schweiz hat A. _____ bereits über ... Filialen in Europa erstellen lassen (act. 10 Ziff. 190; act. 30 Rz. 66). Zwar trifft zu, dass diese Bauten durch andere Konzerngesellschaften erstellt worden sind. Es kann aber nicht darüber hinweg täuschen, dass beim Aufbau der Geschäftstätigkeit in der Schweiz auf das insbesondere in Deutschland angewachsene Fachwissen zurück-

gegriffen werden konnte. Dies zeigt sich auch darin, dass die Rechtsvorgängerin der Klägerin, die A._____ GmbH (wie auch die zwischenzeitlich bestehende A._____ Switzerland GmbH & Co KG) ihren Geschäftssitz an derselben Adresse hatte wie die Betreibergesellschaft der A._____ Lebensmittelmärkte in Deutschland, die A._____ Stiftung & Co KG. Auch wurde die A._____ GmbH beim Abschluss der für die Rechtsnachfolge erforderlichen Verträge teilweise durch Personen vertreten, die ebendieser A._____ Stiftung & Co KG angehören (act. 3/13; act. 3/14; act. 3/16; act. 16/221). Erst mit der Übernahme der Geschäfte durch die Klägerin und damit nach Abschluss der Bauarbeiten wurde der Sitz in die Schweiz verlegt. Diese enge Verflechtung zeigt, dass die Klägerin nicht mit Hinweis auf ihr kurzes Bestehen von einer fehlenden Erfahrung mit Bauvorhaben ausgehen kann. Die Neugründung einer Ländergesellschaft kann nicht zur Vernichtung von spezifischem Fachwissen führen. Zudem hält die Klägerin selbst fest, dass es im Bereich der Neubauten eine gewisse Zusammenarbeit gegeben hat. Immerhin hat sie die Leitdetails von der A._____ Deutschland erhalten. Sie musste also nicht – wie sie glauben machen will – ein Fachwissen eigenständig aufbauen, vielmehr hat dieses bereits bei der Gründung bestanden.

Weiter hat die Klägerin bestätigt, dass sie über eine Bauabteilung verfügt. Zwar hat sie ausgeführt, dass die Mitarbeiter lediglich für die Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften zuständig seien (act. 30 Rz. 67 ff.); sie hat aber nicht bestritten, dass zumindest teilweise Architekten und andere Fachleute in der Bauabteilung tätig seien (act. 30 Rz. 70). Dies stellt einen gewissen Widerspruch dar. Es ist unklar, weshalb die Klägerin Fachleute einstellen sollte und sie dann nicht in ihrem Fachgebiet einsetzt. Vielmehr ist unter diesen Umständen nachgewiesen, dass die für die Bauprojekte der Klägerin zuständigen Personen über eine Fachausbildung verfügten. Dies ist der Klägerin anzurechnen. Die von der Klägerin offerierte Befragung der (vermutungsweise) in der Bauabteilung angestellten Personen (act. 30 Rz. 67, Rz. 69 und Rz. 70) kann zur Klärung der Frage, ob der Klägerin im Allgemeinen eine gewisse Fachkunde angerechnet werden kann, nichts beitragen. Dass zumindest teilweise fachkundige Personen angestellt wurden, wurde nicht bestritten. Bereits daraus kann aber die Fachkunde abgeleitet werden. Daran

vermögen Aussagen zu Aufgabenbereichen nichts ändern. Entsprechend kann die Befragung zu diesem Thema unterbleiben.

Das Vorhandensein von Fachwissen kann aber nichts daran ändern, dass die Klägerin die Beklagte spezifisch wegen ihres Fachwissens engagiert hat. Sie wollte diese Aufgaben gerade auslagern. Das heisst, dass sich die Beklagte nicht mit einem blossen Verweis auf die Fachleute der Klägerin von jeglicher Haftung befreien kann. Vielmehr hat sie im Rahmen ihrer Aufgaben das Fachwissen zu liefern. Zu Recht bringt die Klägerin vor, dass die Beklagte in diesem Bereich die volle Verantwortung trägt und sich nicht durch Verweis auf eine Fachkunde der Klägerin befreien kann. Für diese Planung hat sie ein Honorar erhalten und dafür hat sie auch einzustehen. Strittig ist die Verantwortung einzig dort, wo seitens der Klägerin (mehr oder weniger) verbindliche Vorgaben gemacht hat. Inwiefern die Beklagte die Klägerin auf Fehler in den eigenen Vorgaben aufmerksam machen muss, ist durchaus von den Fachkenntnissen der Auftraggeberin abhängig zu machen. Wie sich die Fachkenntnisse der Klägerin auf die Verantwortlichkeit der Beklagten auswirken, ist im Einzelnen im Zusammenhang mit den geltend gemachten Planungs- und Ausführungsfehlern zu prüfen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei der Klägerin um eine fachkundige Bauherrin handelt. Dies insbesondere, weil sie über eine Bauabteilung verfügt, in welcher sie (auch) Architekten beschäftigt. Die Auswirkungen der Fachkunde auf die Verantwortlichkeiten der Beklagten sind jedoch beschränkt. Vorab bestehen diese im Zusammenhang mit den von der Klägerin zur Verfügung gestellten Baubeschrieben und Leitdetails (dazu sogleich E. 4.4.3). Hier hat sie sich zudem auch das von der Muttergesellschaft bzw. anderen Gruppengesellschaften übernommene Fachwissen zumindest teilweise anzurechnen. Dazu lässt sich jedoch keine allgemeine Aussage machen. Vielmehr ist für die einzelnen geltend gemachten Mängel separat zu beurteilen, inwiefern sich die Fachkunde auf die Aufgaben und Pflichten der Beklagten auswirkt (dazu hinten E. 5.5.3).

Das Bundesgericht hat in seiner Entscheidung vom 27. April 2020 bestätigt, dass der Klägerin eine gewisse Fachkunde anzurechnen ist, welche bei der Beurteilung der Pflichten der Beklagten zu berücksichtigen ist (act. 58 E. 3.2.3).

4.4. Vertragsbestandteile

4.4.1. Beigelegte Dokumente

Die Verträge zählen verschiedene Dokumente als Bestandteile derselben auf: Formblatt Vollmacht, Zahlungsplan, Beauftragung Baugesuch, Zahlungsanweisung, Gewerkeaufteilung, Baubeschreibung A._____ Schweiz inkl. Leitdetails (act. 3/2-10 Ziff. 2.2; wobei nicht alle in sämtlichen Verträgen aufgeführt sind). Für die Vertragsauslegung und die Beurteilung des vorliegenden Falles sind einzig die Baubeschreibungen inkl. Leitdetails relevant (dazu hinten 4.4.3). Diese sind – in verschiedenen Versionen – für sämtliche Filialen zum Vertragsbestandteil erklärt worden; dies ist unbestritten (act. 10 Ziff. 12; act. 30 Rz. 94).

4.4.2. SIA-Normen

4.4.2.1. Parteidarstellungen

Weiter macht die Klägerin geltend, dass sämtliche Normen der SIA, die für die vorliegenden Verträge passen, übernommen worden seien. Dies ergebe sich aus der vertraglichen Bestimmung, dass «bei der Planung und Umsetzung des Bauvorhabens die technischen Normen, Messvorschriften, Richtlinien und Empfehlungen der Fachverbände (SIA, VSS, VSA, u. w.) einzuhalten [sind], sofern und soweit dieser Vertrag nichts anderes vorschreibt». Entsprechend kämen die SIA Normen 102/2003, 274/1988 bzw. 274/2010, 242/1, 242/2012, 343/2010, 272/1980 bzw. 272/2009, 248/2006, 243/2008, 271/2007 und 266/2003 zur Anwendung (act. 1 Rz. 189 ff.; act. 30 Rz. 337).

Die Beklagte bestreitet die Anwendbarkeit der SIA-Normen. Diese kämen laut Verträgen nur zur Anwendung, soweit der jeweilige Vertrag nichts anderes vorsehe. Ausserdem sei ausdrücklich festgehalten, dass der schriftliche Vertrag den Normen vorgehe. Genügend spezifiziert sei einzig die SIA Norm 469, Ausgabe 1997 (fortan SIA 469/1997), die übrigen Normen seien nicht vereinbart und nicht Vertragsbestandteil. Zudem könne aus der generellen Nennung von Normen nicht auf die Übernahme sämtlicher Einzelnormen sämtlicher Fachverbände geschlossen werden (act. 10 Ziff. 183 ff.; act. 34 Ziff. 204).

4.4.2.2. Rechtliches

Hinsichtlich der übernommenen SIA-Normen besteht kein tatsächlicher Konsens zwischen den Parteien. Welche Normen verbindlicher Bestandteil des Vertrages geworden sind, ist folglich eine Frage der Vertragsauslegung. Sind sich die Parteien – wie im vorliegenden Fall – über den Inhalt einer vertraglichen Bestimmung nicht einig, so ist deren Inhalt mittels Auslegung zu ermitteln (PETER JÄGGI/PETER GAUCH/STEPHAN HARTMANN, Zürcher Kommentar, Auslegung Ergänzung und Anpassung der Verträge, Art. 18 OR, 4. Auf., Zürich 2014, N 309). Dabei sind die Erklärungen der Vertragsparteien entscheidend (JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, a.a.O., N 310). Massgebend für den Inhalt eines Vertrages ist in erster Linie die schriftliche Vereinbarung, welche nach objektiven Massstäben auszulegen ist. Behauptet eine Partei das Vorliegen eines vom objektiven Auslegungsergebnis abweichenden tatsächlichen Vertragswillens, trägt sie hierfür die Beweislast (BGE 121 III 118, E. 4b. aa.; JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, a.a.O., N 36 und 45; ERNST A. KRAMER, in: KRAMER/SCHMIDLIN [Hrsg.], Berner Kommentar, Allgemeine Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art. 1-18 OR, Bern 1986, Art. 18 N 13). Bei Uneinigkeit über den Vertragsinhalt ist entsprechend zuerst mittels objektiver Auslegung zu ermitteln, wie die Parteierklärungen normativ zu verstehen sind. Bei der Auslegung ist der Wortlaut als primäres Auslegungsmittel anzusehen und bildet den Ausgangspunkt (JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, a.a.O., N. 372 ff.). Daneben bestehen weitere Auslegungsmittel, wie die Begleitumstände, die Entstehungsgeschichte oder die Interessenlage, wobei dem Wortlaut dann ein Vorrang zukommt, wenn die übrigen Auslegungsmittel keinen sicheren Schluss erlauben (JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, a.a.O., N 399 ff.; WOLFGANG WIEGAND in: WIDMER LÜCHINGER/OSER, BSK OR I, a.a.O., N 18 zu Art. 18 OR). Es besteht insofern eine Vermutung, dass der Wortlaut der Vertragsurkunde dem Willen der Parteien entspricht (KRAMER, a.a.O., N 102 zu Art. 18 OR).

Die Übernahme von privaten Regelwerken wie den SIA-Normen erfolgt durch ausdrückliche oder stillschweigende Abrede zwischen den Vertragsparteien (PETER GAUCH/PATRICK MIDDENDORF, Von den Planerverträgen, von ihrer Qualifikation und dem SIA-Normenwerk für Planerleistungen, in: STÖCKLI/SIEGENTHALER, Die Planer-

verträge, 2. Aufl., Zürich 2019, N 1.89 ff.; PETER GAUCH, Vom Architekturvertrag, seiner Qualifikation und der SIA-Ordnung 102, in: GAUCH/TERCIER [Hrsg.], Das Architektenrecht, 3. Aufl., Freiburg 1995, § 1 N 65 ff.; GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 282 ff.). Dabei muss sich aus der vertraglichen Abrede ergeben, welche Teile der SIA-Normen übernommen werden sollen.

4.4.2.3. Würdigung

Die von der Klägerin angerufene Vertragsbestimmung lautet wie folgt (act. 3/2 Ziff. 1.2):

"Der GP [bzw. Architekt] hat bei der Planung und Umsetzung des Bauvorhabens die technischen Normen, Messvorschriften, Richtlinien und Empfehlungen der Fachverbände (SIA, VSS, VSA, u.w.) einzuhalten, sofern und soweit dieser Vertrag nichts anderes vorschreibt."

Zusätzlich wurde ausdrücklich vereinbart, dass die Norm SIA 469/1997 Vertragsbestandteil sein soll (act. 3/2 Ziff. 1.3), wobei auch hier die vertragliche Vereinbarung vorgehen soll.

Diese Vertragsklausel ist auslegebedürftig. Eine ausdrückliche Vereinbarung einzelner SIA Normen, wie dies in der darauffolgenden Ziffer für SIA 469/1997 festgehalten wurde, liegt nicht vor. Mit Ziff. 1.3 haben die Parteien für gänzlich übernommene Normen eine andere Vereinbarung getroffen. Damit spricht der (andere) Wortlaut in Ziff. 1.2 gegen eine eigentliche Übernahme der übrigen Regelwerke. Aus diesem kann eine bedingungslose Übernahme sämtlicher passender SIA-Ordnungen – wie dies die Klägerin sinngemäss behauptet – nicht abgeleitet werden. Aber auch unabhängig von der Regelung in der nachfolgenden Ziffer ist der Wortlaut für eine eigentliche Übernahme der SIA-Normen zu wenig bestimmt. Die Bestimmung nennt eine unbestimmte Anzahl potentiell gültiger Normen und Richtlinien verschiedener Fachverbände, wobei nicht sämtliche Verbände namentlich genannt worden sind. Es ist unter diesen Umständen auch nicht erklärbar, weshalb die Klägerin nun lediglich SIA Normen als anwendbar erachtet, nicht aber allfällige (eventuell auch widersprechende) Normen anderer Fachverbände. Auch diese Unbestimmtheit spricht klar dagegen, dass jegliche Normen, deren Anwendung in Frage kommt, auch als vereinbart gelten.

Für die Auslegung ist vorliegend vor allem die Systematik der Verträge beizuziehen. Die auszulegende Bestimmung findet sich unter dem Titel «Definitionen, massgebende Vertragsbestandteile». Dies würde für sich alleine auf eine Übernahme der SIA-Normen im Sinne der Klägerin hindeuten. Allerdings lautet auch der darauffolgende Titel «Gegenstand und Bestandteile des Vertrages». Dies stellt einen gewissen Widerspruch dar, da nicht pauschal davon ausgegangen werden kann, dass unter Ziffer 1 sämtliche Bestandteile des Vertrages definiert werden. Insbesondere ist dabei Ziff. 2.2 zu beachten, die gerade ausdrücklich weitere Urkunden festhält, die zum Vertragsbestandteil werden. Demgegenüber finden sich unter dem ersten Titel hauptsächlich Definitionen. Daraus kann folglich nichts zu Gunsten der Klägerin abgeleitet werden, zumal es sich bei den Verträgen um von ihr verfasste Standardverträge handelt und sie sich allfällige Unklarheiten entgegenzuhalten hat.

Bei der Systematik der Verträge ist auch ein Vergleich mit anderen gleichgerichteten Bestimmungen vorzunehmen. Unter der vorangehenden Ziffer wird festgehalten, dass der Generalplaner bzw. Architekt sämtliche Vorschriften auf Gesetzes- und Verordnungsebene von Gemeinde, Kanton und Bund umzusetzen habe. Damit beziehen sich die Parteien auf allgemeine Bauvorschriften in sämtlichen relevanten Bereichen. Dabei handelt es sich um materielle Anforderungen an den Bau. Die auszulegende Bestimmung auferlegt der Beklagten dieselben Pflichten: Sie hat Vorschriften einzuhalten. Dies spricht für eine einseitige Verpflichtung der Beklagten. Eine solche stellt allerdings keine allgemeine Übernahme der SIA-Normen dar. Diese beinhalten (zumindest teilweise) gegenseitige Rechte und Pflichten, wobei die Verträge keine Verpflichtung der Klägerin vorsehen. Vielmehr durfte und musste die Beklagte die Bestimmung so verstehen, dass die in den einschlägigen Normen vorhandenen Definitionen auch für das vorliegende Bauwerk anzuwenden sind.

Entgegen der Beklagten kann aber auch nicht von einem vollständigen Ausschluss sämtlicher Normen ausgegangen werden. Die Vertragsklausel verpflichtet die Beklagte technische Normen, Messvorschriften und Empfehlungen der Fachverbände einzuhalten. Daraus ergibt sich, dass die privaten Regelwerke in erster

Linie bezüglich ihres materiellen Inhalts beigezogen werden sollten. In diesem Zusammenhang kann dies nichts anderes als einen Verweis auf die entsprechenden Regelwerke für die Bestimmung der anerkannten Regeln der Baukunde bedeuten. Demnach sind Normen, die solche Regeln enthalten, in diesem Umfang anwendbar und die Klägerin kann sich auch darauf berufen. Allerdings ist – wie vertraglich vorgesehen – dem Vertrag und sämtlichen darin explizit enthaltenen Bestandteilen der Vorrang zu geben. Zudem ist es an der Klägerin, die eine Abweichung von der gesetzlichen Ordnung und Ergänzung des Vertrages behauptet, die Anwendbarkeit einzelner Normen substantiiert zu behaupten. Inwiefern für einzelne behauptete Mängel Normen zur Anwendung kommen, ist in jenem Zusammenhang zu prüfen.

Nicht zur Anwendung kommen hingegen Bestimmungen der SIA-Normen, welche sich nicht konkret mit Bauvorschriften befassen, wie etwa allgemeine Geschäftsbedingungen, Verjährungs- oder Mängelvorschriften oder die Berechnung des Honorars. Diesbezüglich finden alleine die Regeln der Verträge und subsidiär die gesetzliche Ordnung Anwendung.

4.4.3. Baubeschreibungen und Leitdetails und deren Bedeutung

4.4.3.1. Ausgangslage

Die jeweils aktuellen Baubeschreibungen A. _____ Schweiz samt Leitdetails sind von den Parteien als Bestandteil der Verträge für sämtliche Filialen vereinbart worden und wurden diesen als Anhang beigelegt (act. 10 Ziff. 12; act. 30 Rz. 89; act. 3/2 Ziff. 2.2; act. 12/16-19). Strittig ist einzig deren Bedeutung.

Vorab ist festzuhalten, dass die verschiedenen Versionen der Baubeschriebe und Leitdetails weitgehend übereinstimmen. Soweit dies der Fall ist, wird in der Folge der Übersichtlichkeit halber lediglich auf die älteste Ausgabe (Stand April 2007, act. 12/16) Bezug genommen. Die weiteren eingereichten Ausgaben werden nur dann zitiert, wenn wesentliche Abweichungen bestehen.

4.4.3.2. Parteidarstellungen

Die Klägerin sieht die Beklagte in der Pflicht, die Leitdetails vollumfänglich zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren, was nicht erfolgt sei. Diese Pflicht ergebe sich auch aus dem Gutachten J._____. Es sei selbstredend, dass es sich dabei lediglich um Leitlinien, die das Aussehen der Filialen behandeln, handle. Diese bereits vorab feststehenden Definitionen würden die Planung erleichtern. Auch daraus, dass die Leitdetails für sämtliche Filialen in der Schweiz gelten sollen, ergebe sich, dass es sich nur um Leitlinien handeln könne, die angepasst werden müssen. Es sei an der Beklagten gewesen, auf der Grundlage der Leitdetails und Baubeschriebe die erforderlichen Pläne zu erstellen, dafür habe sie auch einzustehen (act. 30 Rz. 103 ff.). Die Klägerin bezieht sich weiter auf die vereinbarten Leistungsphasen. Dieser Leistungsumfang zeige, dass die Beklagte für die Erstellung der Pläne verantwortlich gewesen sei, ansonsten sei etwa die Berücksichtigung von behördlichen Auflagen gar nicht möglich. Die Sockeldetails hätten sodann in den Werk- und Detailplänen abgebildet werden müssen. Dazu im Widerspruch wolle die Beklagte aus der vorgesehenen Anpassung der Planung an die örtlichen Gegebenheiten eine Einschränkung ihrer Planungspflichten ableiten. Dies bedeute aber nichts anderes, als dass Pläne erstellt werden müssen, nach denen vor Ort gebaut werden könne. Die Beklagte habe die Regeln der Baukunde einzuhalten gehabt und ein mängelfreies Werk planen müssen. Die erforderliche Anpassung gestehe die Beklagte in Bezug auf die Filiale D._____ gar ein. Dieser Umstand lasse sich auch den Details entnehmen, welche vorsehen würden, dass sämtliche Massangaben zu überprüfen seien (act. 30 Rz. 94 ff.).

Von einer Überprüfung der Planungsgrundlagen und einer Umsetzung der Leitdetails in Ausführungsplänen war gemäss Beklagter in den Verträgen nie die Rede. Die Leitdetails würden genaue Vorgaben enthalten, die einzuhalten gewesen seien und teilweise die Erstellung weiterer Detailpläne erübrigt hätten. Demgegenüber werde nicht in Abrede gestellt, dass die Erstellung bzw. Ergänzung und Anpassung der Leistungsverzeichnisse Vertragsbestandteil gewesen sei. Anders als beim Leistungsverzeichnis sei die Beklagte bei den Leitdetails nicht darauf hinge-

wiesen worden, dass diese zu überarbeiten seien. Dies sei nicht Vertragsbestandteil gewesen (act. 10 Ziff. 13; act. 34 Ziff. 70 und Rz. 86).

4.4.3.3. Würdigung

a. Eine allgemeine Definition von «Baubeschreibungen und Leitdetails» existiert nicht. Gestützt auf GAUCH enthalten Baubeschreibungen allgemeine Merkmale, durch die das geschuldete Werk in seiner konkreten Eigenart bestimmt wird (in diesem Sinne GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1363). Zudem wird der Baubeschrieb in der (hier nicht anwendbaren) SIA Norm 118 erwähnt und festgehalten, dass ein Baubeschrieb in der Rangordnung hinter dem Werkvertrag und den besonderen Bestimmungen, aber vor den Plänen steht (Art. 21 SIA 118; vgl. GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 312). Dies zeigt, dass den Baubeschrieben samt zugehöriger Leitdetails ein gewisser Stellenwert zukommt. Die konkrete Bedeutung der Dokumente kann daraus aber nicht abgeleitet werden. Mit den – hier relevanteren – Leitdetails befassen sich beide Publikationen nicht. Auf diese Ausführungen kann folglich im vorliegenden Verfahren nicht abgestellt werden.

Die Klägerin beruft sich für ihre Auslegung der Tragweite der Leitdetails auf die Definition von J._____ im eingereichten Parteigutachten. Dieser führte aus, der Generalplaner müsse die Leitdetails kritisch prüfen, gegebenenfalls ergänzen und an die örtlichen Verhältnisse und Anforderungen anpassen (act. 1 Rz. 13; act. 3/39 Ziff. 4.3 S. 5). Demgegenüber hält die Beklagte fest, Leitdetails seien Zeichnungen, «die dem Auftragnehmer eine von Seiten des Auftraggebers in ganz speziellen Detailpunkten gewünschte Art der Ausführung verdeutlichen. Insofern stellen Leitdetails, insbesondere im Zusammenhang mit weitestgehend funktional beschriebenen Leistungen, die in Teilen zu beachtenden Einschränkungen in der ansonsten verhältnismäßig frei durch den Auftragnehmer zu planenden Ausführung dar». Diese Definition stamme von einem Prof. Dr.-Ing. Rainer Wanninger (act. 10 Ziff. 30), wobei die Klägerin keine genauere Quelle angibt.

Die Definition von J._____ stützt sich neben den Verträgen auf keine weiteren Quellen. Bereits dies lässt an der Allgemeinverbindlichkeit der Definition zweifeln. Es fällt zudem auf, dass die Aussage J._____s zumindest von den gewählten Be-

griffen her einen gewissen Widerspruch aufweist. So schwächt dieser die Bedeutung der Leitdetails nur schon dadurch ab, dass er diese mit «Leitlinien» gleichsetzt (act. 3/39 Ziff. 4.3 S. 5). Alleine aufgrund des Bestandteils «Detail» muss aber davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben über diejenigen allgemeiner Leitlinien hinausgehen. Die Definition der Beklagten lässt sich mangels Quellenangabe nicht näher einordnen. Insbesondere kann aber auch daraus nicht auf eine allgemeinverbindliche Definition geschlossen werden.

Letztlich handelt es sich beim Begriff der Leitdetails um einen auslegungsbedürftigen Begriff innerhalb eines Vertragswerks. Dieser ist nach den Regeln der Vertragsauslegung zu beurteilen. Es gilt zu prüfen, welcher Inhalt der Vereinbarung zwischen den Parteien zugeschrieben werden kann. Dabei ist neben dem reinen Wortlaut des Titels – der wie ausgeführt keine eindeutige Auslegung zulässt – insbesondere auf den Inhalt des Dokuments und die damit zusammenhängende Vereinbarung in den Verträgen abzustellen. Die Darstellung der Parteien stellt dabei immerhin deren eigenes Verständnis und damit eine Auslegungsgrundlage dar.

b. Die Baubeschriebe und Leitdetails wurden durch die jeweiligen Verträge – sowohl Generalplaner- als auch Architektenverträge – zum Bestandteil der Verträge erklärt (act. 3/2 Ziff. 2.2). Dies wird auch auf der ersten Seite der Baubeschriebe wiederholt, was deren Stellenwert betont. Weiter wurde darin vereinbart, dass der Vertragspartner der «A. _____» die benannten Leistungen auf eigene Kosten bzw. im Rahmen des Vertrages erbringt (act. 12/16 S. 1). Damit wird unterstrichen, dass die Klägerin den Bau bzw. die Planung entlang ihrer Leitdetails verlangt. In den allgemeinen Ausführungen der Baubeschreibungen wird weiter festgehalten: «Soweit durch jegliche Verordnungen Auflagen gemacht werden, die zu einer Abweichung von der vorliegenden Baubeschreibung führen, sind Alternativlösungen möglich. [...] Abweichungen [...] bedürfen in jedem Fall der schriftlichen Zustimmung durch A. _____.» (act. 12/16 Ziff. 1.1). Diese Bestimmung ist auslegebedürftig. Ausgehend vom Wortlaut durfte bzw. musste die Beklagte davon ausgehen, dass die Leitdetails bzw. der Baubeschrieb verbindlich sind. Für Abweichungen wurde nämlich nicht nur die schriftliche Zustimmung der Gegenseite vereinbart, sondern auch vorgesehen, dass diese nur zur Einhaltung von Auflagen zulässig

sind. Entgegen der Klägerin (act. 30 Rz. 100) kann diese Bestimmung aber nicht herbeigezogen werden, um – unabhängig von örtlichen Vorschriften – eine Verpflichtung der detaillierten Überprüfung der Pläne herzuleiten. Die Beklagte war einzig in einem vordefinierten Bereich berechtigt, Abweichungen vorzusehen, nicht aber verpflichtet, die Planung davon unabhängig zu verbessern bzw. zu optimieren.

Unter anderem will die Klägerin bzw. die A.____-Gruppe mit den Baubeschrieben erreichen, dass möglichst alle Filialen einheitlich daherkommen. Ausserdem wird so sichergestellt, dass der Platzbedarf für den Betrieb der Filialen zur Verfügung steht (act. 30 Rz. 105). Dies würde grundsätzlich für die Auslegung der Klägerin sprechen. Die Baubeschriebe würden lediglich eine Vereinheitlichung bezwecken und wären entsprechend nur als Leitlinien anzusehen, welche eine vollständige Überprüfung und Planung der Beklagten bedürften. Dagegen spricht aber der Detaillierungsgrad des Baubeschriebs. Für die Vereinheitlichung der äusseren und inneren Erscheinung der Filialen sind viele der beschriebenen Details nicht erforderlich, zumal sich diese Detailplanung nicht mit dem Erscheinungsbild der Filialen befasst. Nachdem aber auch diese Elemente nach dem zuvor Gesagten verbindlich sind, kann daraus nur geschlossen werden, dass die Wirkung der vorliegenden Leitdetails über diejenige allgemeiner Leitlinien hinausgeht.

Gerade auch mit Blick auf den genannten Detaillierungsgrad gewisser Pläne im Baubeschrieb ist eher die beklagte Auslegung der Vertragsbestimmung angebracht. Die klägerischen Leitdetails stellen keine allgemeine Beschreibung der Baute dar. Vielmehr hält die Klägerin darin teilweise sehr detailliert fest, wie die Baute erstellt werden soll. Sie legt dazu Plandetails vor, die – mit gewissen Einschränkungen – direkt dem Handwerker zur Ausführung übergeben werden können. Nachdem sich diese Pläne auf die jahrelange Erfahrung der A.____-Konzerngesellschaften stützen, durfte die Beklagte auch davon ausgehen, dass es sich nicht um fehlerhafte Pläne handelt.

c. Die Ausführungen der Parteien zu den zu erstellenden Plänen sind ohne Weiteres vereinbar. Es wurde nie bestritten, dass die Beklagte überhaupt Pläne zu erstellen hatte; sie bringt einzig vor, dass sie nicht sämtliche Pläne neu erstellen musste. Dies widerspricht aber auch der Darstellung der Klägerin nur auf den ers-

ten Blick. Der Werkvertrag schliesst nämlich eine Übernahme bereits bestehender Pläne nicht aus. Aus den Ausführungen der Klägerin kann ebenfalls nicht auf eine vollständige Planung durch die Beklagte geschlossen werden. Natürlich muss auch ein an sich detaillierter Plan noch an die lokalen Gegebenheiten und Vorschriften angepasst werden. Das heisst aber nicht, dass er nicht grösstenteils übernommen werden kann. Zudem wird mit der Wendung «Anpassung der bestehenden A.____-Planung für typisierte Lebensmittelmärkte» (act. 3/2 Ziff. 2.3) klar zum Ausdruck gebracht, dass bereits eine Planung besteht, die «nur» anzupassen ist. Soweit lediglich eine Anpassung verlangt wird, kann daraus auch geschlossen werden, dass die bereits bestehende Planung soweit korrekt ist. Es wird auch näher definiert, dass die bestehende Planung gerade dazu dienen soll, eine Vereinheitlichung zu erreichen. Eine Neuplanung, wie dies die Klägerin geradezu verlangt, ist vom Vertragstext aber nicht gedeckt. Die Grundlagen sollten nur dann angepasst werden, wenn dies auch erforderlich war, so wie dies die Beklagte für verschiedene Filialen im Einzelnen gemacht hat (Tiefgarage in D.____, act. 10 Ziff. 38; act. 30 Rz. 116; Hanglage in H.____, act. 10 Ziff. 104 etc.). Im Übrigen war sie berechtigt, die Pläne der Klägerin soweit möglich zu übernehmen. Alleine weil im vorliegenden Verfahren in erster Linie die durch die Leitdetails abgedeckten Sockel relevant sind, die übernommen worden sind, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass die Beklagte gar keine Planungsleistungen erbracht hätte. Sie hat aber nur für diejenigen einzustehen, die sie auch vertraglich übernommen hat.

Sodann sind auch die Detailpläne selbst zu beachten. Diese tragen allesamt den Hinweis «sämtliche Massangaben sind in Bezug zum konkreten Projekt zu prüfen» (act. 12/16 Register 2-9). Dieser Hinweis lässt aber ebenfalls nicht auf eine umfassende Überprüfungspflicht der Beklagten schliessen. Im Gegenteil ergibt sich daraus, dass die übrigen Angaben in den Plänen grundsätzlich verbindlich sind. Die Masse, die von der konkreten Umsetzung der Baute, insbesondere der Lage und Form des konkreten Grundstücks abhängig sind, mussten hingegen in jedem Fall geprüft werden.

d. Als Indiz für den geschuldeten Leistungsumfang nennt die Beklagte das vereinbarte Honorar. Dass aufgrund der bereits vorliegenden Grundlagen ein tieferes

Honorar vereinbart worden ist, wird einerseits von der Klägerin bestätigt (die allerdings keine Einschränkungen bei der Prüfungspflicht daraus herleitet; act. 30 Rz. 110) und ergibt sich andererseits aus den Verträgen (act. 3/2 Ziff. 5.1). Dabei ist festzuhalten, dass dies für sämtliche Filialen ausgeführt wurde und darum die «Reduktion» nicht auf der beklagtischen Planung für die erste gemeinsam realisierte Filiale basiert. Eine solche Reduktion rechtfertigt sich allerdings nur, wenn der Aufwand des Planers auch tatsächlich durch die bestehenden Pläne verringert wird. Dies ist aber nur dann der Fall, wenn sich der Planer auf die vorbestehenden Pläne verlassen darf und diese gerade nicht in jedem Detail kontrollieren und überarbeiten muss. Muss der Architekt für sämtliche Pläne garantieren, so ist er auch für sämtliche Pläne so zu entschädigen, wie wenn er sie selbst erstellt hätte; es wird ihm nämlich nichts anderes übrig bleiben, als dass er sämtliche Parameter vollumfänglich überprüft; nur so kann er sicherstellen, nicht für allfällige Fehler anderer eintreten zu müssen. Die Entschädigungssituation spricht also ebenfalls für die Auslegung der Beklagten.

Die Beklagte führt denn auch in nachvollziehbarer Weise und soweit belegt aus, dass ihr Honorar bei einer vollständigen Planung einer durchschnittlichen Filiale rund CHF 254'000 betragen hätte (act. 10 Ziff. 15; act. 12/21; act. 34 Ziff. 97 f.). Die Klägerin bestreitet dies nur pauschal (act. 30 Rz. 92 f.), weshalb von der beklagtischen Darstellung ausgegangen werden kann. Die deutliche Differenz zwischen einem ordentlichen Honorar, berechnet nach SIA-Grundsätzen (CHF 254'000.–; act. 12/21) und den hier vereinbarten Pauschalhonoraren (jeweils rund CHF 130'000.– pro Filiale inklusive Bauleitung, mit Ausnahme der Filiale D._____, die zusätzlich eine Tiefgarage umfasst; act. 3/2-10 jeweils Ziff. 5.1) zeigt, dass die Beklagte keine umfassende Planung geschuldet hat. Die Planung sollte auf den bereits bestehenden Grundlagen aufbauen. Diese stellen Eigenleistungen der Klägerin dar, die die Beklagte nicht mehr erbringen musste. Für diese Eigenleistungen kann die Klägerin aber die Beklagte nicht im gleichen Masse verantwortlich machen, wie wenn die Beklagte selbst geplant hätte. Zwar darf die Beklagte die Pläne nicht unbesehen übernehmen – insbesondere dann nicht, wenn die von ihr geplanten Elemente des Bauwerks auf gewisse Funktionen der bereits geplanten Elemente angewiesen sind. Eine summarische Überprüfung kann aber genü-

gend sein. Dies ist abhängig von den konkreten Plänen und im Einzelnen im Zusammenhang mit den geltend gemachten Mängeln zu prüfen. Wie die Klägerin aus dieser Klausel eine Verpflichtung zur vollständigen Planung ableiten will, obwohl der Vertrag ausdrücklich davon spricht, dass dies nicht erforderlich sei, ist nicht ersichtlich. Die Einwände der Klägerin, man habe dieses Honorar für die geschuldeten Leistungen vereinbart und eine Musterhonorarberechnung sei irrelevant (act. 30 Rz. 111), ist wenig zielführend. Auch wenn die Behauptung der Honorarvereinbarung zutreffend ist – die Klägerin macht auch keinen höheren Honoraranspruch geltend –, so besteht gerade keine Einigkeit über den Vertragsinhalt. Dabei stellt eine Musterhonorarberechnung durchaus ein geeignetes Indiz dar, um den geschuldeten Leistungsumfang zu ermitteln.

e. Hinzu kommt, dass die detaillierten Pläne durch eine weitgehend fachverständige Bauherrin (vorne E. 4.3) zur Verfügung gestellt worden sind und die Beklagte davon ausgehen durfte, dass schon zahlreiche Male in Europa nach diesen Plänen gebaut worden ist. Es handelte sich also nicht um neue Vorstellungen der Klägerin, sondern vielmehr um einen Baubeschrieb, der auf den Erfahrungen aus dem Bau von mehreren Tausend Filialen basiert. Die Parteien sind entsprechend auch nicht davon ausgegangen, dass sich in den Leitdetails fehlerhafte Pläne finden. Vielmehr lässt auch dies darauf schliessen, dass die Beklagte die detaillierte Planung gerade nicht erneut erstellen und im Detail prüfen sollte und auf die von der Bauherrin zur Verfügung gestellten Pläne vertrauen durfte. Grundsätzlich war eine detaillierte Prüfung und erneute Planung weder erforderlich noch vom beklagten Honorar umfasst.

Die Klägerin hält sodann fest, die erhaltenen Leitdetails von der «A._____ Deutschland» ohne kritische Durchsicht übernommen und weitergeleitet zu haben (act. 1 Rz. 204). Dies ändert jedoch nichts daran, dass es sich um Materialien handelt, die von der Klägerin geliefert worden sind. Es ist sodann auch mitentscheidend, wie die Weitergabe auf die Beklagte gewirkt hat. Erstellt die Klägerin solche detaillierte Leitdetails und ändert diese fortlaufend, bzw. bringt sie auf den aktuellen Stand, durfte die Beklagte ohne Weiteres davon ausgehen, dass die Weiterleitung auf einer kritischen Durchsicht beruht. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die

Klägerin nach eigenen Angaben Leitdetails verwendet, um die Planungs- und Baukosten tiefer zu halten (act. 30 Rz. 100). Wenn sie die Leitdetails nur als grobe Leitlinien verstanden haben will, die von (sämtlichen) Planern überprüft und allenfalls angepasst werden müssen, wofür auch die Kosten zu entschädigen wären, würde sie die bereits geplanten Details mehrfach bezahlen. Dies ist kaum im Sinne der Klägerin. Vielmehr ergibt sich aus der Übernahme der Details des Mutterkonzerns, dass die Klägerin von der grossen Bauerfahrung des Konzerns profitieren wollte. Wenn sie sich deren Vorgaben mit der Weitergabe aber zu eigen macht, hat sie sich auch die Erfahrung, die hinter diesen Leitdetails steckt anrechnen zu lassen.

f. Die Klägerin führt aus und belegt (act. 30 Rz. 75; act. 30 Rz. 97 ff.; act. 3/69+70), dass sie der Beklagten hinsichtlich der Leistungsverzeichnisse mitgeteilt habe, dass es sich um blosser Muster, die unvollständig und fehlerhaft seien, handle. Dies tut vorliegend nichts zur Sache. Dass die Beklagte die Ausschreibung selbst vornehmen musste und dies auch machte, ist nicht strittig. Entsprechend musste sie auch die Leistungsverzeichnisse ganz selbst erstellen, zumal diese vollumfänglich von den konkreten Bauleistungen abhängen. Es ist aber nicht nachvollziehbar, weshalb die Beklagte aus dem Hinweis bezüglich der Leistungsverzeichnisse auf die Leitdetails und Baubeschriebe schliessen sollte. In den zitierten Schreiben wurde gerade ein spezifischer Hinweis auf ein einzelnes Dokument gemacht. Wenn dies überhaupt einen Schluss zulässt, dann eher das Gegenteil, nämlich dass die übrigen Unterlagen geprüft sind und so weiterverwendet werden können.

g. Schliesslich hält die Klägerin selbst fest (unter anderem act. 30 Rz. 109), dass die Beklagte eine Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Leitdetails geschuldet habe – und gerade nicht eine Neuplanung. Dies ist vorliegend zentral: Während bei der Neuplanung die Verantwortung voll bei der Planerin liegt, hat sie bei der Überprüfung lediglich einzuschreiten, wenn der Vorschlag keinen gangbaren Weg darstellt. Sie muss aber nicht sämtliche möglichen Konstruktionen abwägen, um die beste Lösung zu präsentieren, wie sie dies bei einer eigenen Planung allenfalls müsste. Ob die Beklagte diese Aufgaben wahrgenommen hat, ist im Einzelnen im Zusammenhang mit den behaupteten Mängeln zu prüfen.

h. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass es sich bei den Baubeschrieben und insbesondere den Leitdetails um verbindliche, durch die Klägerin gelieferte Grundlagen für die Planung der Filialen gehandelt hat. Diese enthalten detaillierte Vorgaben, von denen die Beklagte nicht ohne Grund abweichen durfte. Eine vollumfängliche Überprüfung der Leitdetails war von der Beklagten nicht geschuldet. Diese durfte auf die bestehenden Pläne abstellen und davon ausgehen, dass diese korrekt sind. Insbesondere war sie auch berechtigt, die Leitdetails direkt und ohne Änderungen in die eigenen zu erstellenden Pläne zu übernehmen, sofern dies für eine bestimmte Filiale zweckmässig war. Alleine dadurch hat sie aber nicht die volle Verantwortung für die vorbestehende Planung übernommen. Die Klägerin hat selbst für die von ihr gelieferten Grundlagen einzustehen.

Selbst bei dieser Auslegung des Begriffs kann die Beklagte aber nicht unbezogen auf die in den Leitdetails enthaltenen Pläne abstellen. Sie hat ihre Aufgaben als Generalplanerin und Bauleiterin wahrzunehmen. Dies bedeutet aber auch, dass sie die in ihre eigene Planung zu integrierenden Details zumindest wahrnimmt und offensichtliche Fehler gegenüber der Klägerin anspricht. Bei der Frage der Abmahnung ist aber wiederum zu berücksichtigen, dass die Klägerin selbst fachkundig vertreten war (dazu 4.3). Eine allgemeine Aussage, wie weit die Pflichten zur Prüfung, Verbesserung und Abmahnung gehen, ist nicht möglich. Diesbezüglich ist auf die Ausführungen zu den einzelnen (behaupteten) Mängeln zu verweisen.

Diese Auslegung der Bedeutung der Leitdetails wurde durch das Bundesgericht in seiner Entscheidung vom 27. April 2020 bestätigt. Demnach sind die Leitdetails grundsätzlich verbindlich, wobei im Einzelfall zu beurteilen ist, inwieweit die Beklagte diese übernehmen durfte bzw. musste und gegebenenfalls die Klägerin abzumahnern hatte (act. 58 E. 3.2.3).

4.5. Wesentlicher Vertragsinhalt

Unbestrittenermassen wurde die Beklagte mit der Ausarbeitung der Pläne beauftragt. Sie hatte die Standardplanung der Klägerin an die lokalen Gegebenheiten anzupassen (act. 3/2 Ziff. 2.3). Zwischen den Parteien ist allerdings umstritten, welche Arbeiten von der Beklagten im Einzelnen geschuldet waren.

4.5.1. Parteidarstellungen

Die Klägerin hält fest, die Beklagte sei verpflichtet gewesen, die vollständigen Plangrundlagen zu erstellen. Insbesondere habe sie die Werk- und Detailpläne erstellen sowie die standardisierte Planung an die örtlichen Gegebenheiten anpassen müssen. Ausserdem sei die Bauleitung, die Bauüberwachung sowie die Gesamtkoordination der Fachplaner für Hoch- und Tiefbaumassnahmen der Beklagten übertragen worden (act. 1 Rz. 185; act. 30 Rz. 90 ff.).

Die Beklagte fasst den vereinbarten Vertragsinhalt enger zusammen: Sämtliche Verträge hätten vorgesehen, dass die Beklagte die von der Klägerin zur Verfügung gestellte typisierte A.____-Planung an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen habe. Dazu sei die Anpassung an Anforderungen von Behörden (kantonale und kommunale) zu zählen. Der von der Beklagten geschuldete Leistungsumfang ergebe sich nicht aus dem grundsätzlichen Bauablauf. Dieser werde erst später definiert, was sich auch aus der Honorarvereinbarung ergebe, welche festhalte, dass ein Teil der Grundleistungen nicht geschuldet sei. Die vorgesehene Überprüfung der Massangaben sei auf die Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten zurückzuführen, lasse aber nicht schliessen, dass eine vollumfängliche Prüfung der Pläne erforderlich sei. Sodann seien Alternativlösungen nur dann zu suchen gewesen, wenn dies durch behördliche Auflagen erforderlich wäre; eine weitergehende Pflicht habe nicht bestanden (act. 34 Ziff. 84 ff.).

4.5.2. Planungsaufgaben der Beklagten

Im Allgemeinen ergibt sich aus den Ausführungen der Parteien übereinstimmend, dass die Beklagte die Verantwortung dafür getragen hat, dass die für den Bau erforderlichen Pläne vorgelegen haben. Insbesondere musste sie die bereits vorliegende Planung der Klägerin auf die konkreten Bauprojekte übertragen. Allerdings kann aus den Verträgen entgegen der Klägerin nicht abgeleitet werden, dass die Beklagte sämtliche erforderlichen Pläne selbst hätte erstellen müssen. Vielmehr sind seitens der Klägerin verschiedentlich Vorgaben gemacht worden, die von der Beklagten nur noch umgesetzt werden mussten. Soweit diese Vorgaben bereits eine detaillierte Planung umfasst haben, konnte die Klägerin von der Beklagten

auch keine vertiefte Kontrolle und Neuplanung erwarten. Immerhin hatte sie aber die Aufgabe, bei sämtlichen Detailplänen die vorgeschlagenen Masse zu überprüfen (vgl. vorne 4.4.3.3). Wie weit die Planungsaufgaben der Beklagten im Rahmen der Planung einzelner (angeblich mangelbehafteter) Elemente konkret ging, wird bei der Beurteilung der Werkmängel zu klären sein.

4.5.3. Bauleitungsaufgaben der Beklagten

Hinsichtlich der Bauleitung ist der Aufgabenbereich weiter gefasst. Die Parteien haben in ihren Generalplanerverträgen vereinbart, welche Aufgaben der Beklagten im Rahmen der Bauleitung übertragen werden sollen. Dazu zählen die Allgemeine Leitung, Koordination und Überwachung der Arbeiten auf der Baustelle, Kontrolle der Materialien und Lieferungen, Beantragen und Überwachen von Materialuntersuchungen, Ausmassarbeiten, Überwachen der Einhaltung von Auflagen und Überwachen der termingerechten Ausführung (act. 3/2 Ziff. 1.4.3, S. 3). Was die Parteien bei der Aufgabenliste mit «usw.» gemeint haben, kann offen bleiben, zumal dies für die Entscheidungsfindung nicht relevant ist.

Die Klägerin leitet die behauptete fehlerhafte Bauleitung aus einer mangelhaften Leitung und Überwachung der Arbeiten auf der Baustelle ab. Weitere Verletzungen des Auftrags macht sie nicht geltend (act. 241 ff.). Eine genauere Definition der allgemeinen Leitung, Koordination und Überwachung der Arbeiten findet sich in den Verträgen nicht. Die Bestimmung ist entsprechend auszulegen. Die Parteien machen dazu keine näheren Ausführungen, sodass auch nicht von einem behaupteten tatsächlichen Konsens ausgegangen werden kann. Die Aufgabe findet sich aber wortgleich in der einschlägigen SIA-Norm 102/2003 (Art. 4.52), sodass es sich rechtfertigt, für die Vertragsauslegung die entsprechende Literatur beizuziehen.

Demnach hatte die Beklagte in erster Linie die Ausführungsplanung auf der Baustelle umzusetzen. Dabei musste sie die Unternehmer koordinieren und termingerecht aufbieten. Die konkret geschuldeten Überwachungsaufgaben sind vom konkreten Bauprojekt abhängig. Wie weit die Überwachungsaufgaben der Beklagten gehen, ist im Einzelfall, also bezogen auf die einzelnen behaupteten Ausführungsfehler, zu prüfen (dazu hinten E. 5.3).

5. Haftung der Beklagten

5.1. Wesentliche Sachdarstellungen der Parteien

Die Klägerin macht zusammengefasst geltend, dass bei den durch die Beklagte geplanten Filialen schwere Feuchtigkeitsschäden aufgetreten seien. Gestützt darauf habe sie Untersuchungen vorgenommen bzw. in Auftrag gegeben, aus denen sich ergeben habe, dass bei den Bauten verschiedene Fehler gemacht worden seien, aus denen die Feuchtigkeit resultiere. Diese Fehler seien allesamt der Beklagten anzulasten. Einerseits sei ihre Planung mangelhaft, andererseits habe sie die ihr übertragene Bauleitung ungenügend ausgeführt. Für beide Fehlverhalten hafte die Beklagte. Folglich habe sie der Klägerin den Schaden, insbesondere den Mangelfolgeschaden zu ersetzen, welcher aus der nötig gewordenen Sanierung resultiere (act. 1 Rz. 13 ff.). Hinsichtlich des Gutachtens J._____ merkt die Klägerin an, dieses betreffe die Filiale C._____, welche für die Beurteilung sämtlicher Filialen repräsentativ sei. Es werde selbst von der Beklagten betont, wie ähnlich die Filialen aufgebaut seien. Die Planung und Überwachung habe jeweils die Beklagte übernommen, so dass auch nicht massgebend sei, dass bei der Ausführung verschiedene Unternehmer beteiligt gewesen sei (act. 30 Rz. 206).

Die tadellose Ausführung der Bauleitung bestreitet die Klägerin und bezeichnet die entsprechenden Behauptungen der Beklagten als unsubstantiiert. Die Beklagte habe regelmässig alle wichtigen Arbeitsschritte kontrollieren müssen, wobei bestritten werde, dass sie dies gemacht habe (act. 30 Rz. 235 ff.). Weiter werde bestritten, dass eine Intervention bei der Bauausführung obsolet gewesen sei, weil klare Vorgaben bestanden hätten. Es habe der Beklagten obliegen, die Bauleitung sorgfältig vorzunehmen (act. 30 Rz. 245).

Die Beklagte bestreitet eine Verantwortlichkeit ihrerseits. Es liege keine fehlerhafte Planung vor. Insbesondere habe die fachmännisch vertretene Klägerin genau diese Ausführung gewünscht (act. 10 Ziff. 12 ff.). Wenn tatsächlich Baumängel aufgetreten seien, liege dies in der Verantwortung der ausführenden Unternehmer. Diese habe die Klägerin direkt beauftragt. Sie habe sich auch für eine Schadloshaltung an diese zu wenden. Weiter macht die Beklagte ein rechtsmissbräuchliches

Verhalten der Klägerin geltend. Diese habe sämtliche am Bau der Filialen beteiligten Unternehmer wegen derselben Mängel abgemahnt. Die Beklagte gehe davon aus, dass zahlreiche Unternehmer bereits Arbeiten an den Filialen unentgeltlich ausgeführt hätten oder im Rahmen der Sanierung ausführen würden. Eine doppelte Entschädigung sei aber nicht geschuldet (act. 10 Ziff. 103). Schliesslich macht die Beklagte geltend, die Klägerin – trotz fehlender Pflicht – bezüglich diverser Punkte abgemahnt zu haben. Sie sei jeweils zur Einhaltung der verbindlichen Vorgaben angehalten worden. In den Verträgen sei ebenfalls explizit festgehalten worden, dass Normen soweit einzuhalten seien, wie der Vertrag nichts anderes vorschreibt und dass vertragliche Vereinbarungen allem anderen vorgehen (act. 10 Ziff. 183).

Ausserdem sei – so die Beklagte – die Bauleitung für sämtliche Filialen tadellos ausgeführt und seitens der Klägerin nie bemängelt worden. Dies sei durch die vorliegenden Bauprotokolle belegt. Die Beklagte sei regelmässig auf der Baustelle anwesend gewesen und die Klägerin sei über den Fortschritt informiert worden. Auch ergebe sich wiederum aus den Protokollen, dass die Klägerin fachkundig vertreten gewesen sei (act. 10 Ziff. 104). Die sorgfältige Bauleitung zeige sich darin, dass sie die Baustellen regelmässig besucht, die Arbeiten koordiniert, die notwendigen Instruktionen vorgenommen und Materiallieferungen kontrolliert habe. Sie habe als Bindeglied zwischen Klägerin und Unternehmern gedient und es habe wöchentlich eine Bauleitungssitzung mit dem jeweiligen Projektverantwortlichen der Klägerin stattgefunden (act. 34 Ziff. 211 ff.).

5.2. Rechtliches

5.2.1. Werkvertragliche Haftung

Vorab ist zu wiederholen, dass aus den SIA-Normen lediglich die materiellen Normen zur Anwendung kommen können (vorne E. 4.4.2), nicht aber die Vorschriften zum Verfahrensablauf. Die Voraussetzungen der Haftung richten sich entsprechend ausschliesslich nach dem Obligationenrecht.

Wie ausgeführt, stellt die Erstellung der Pläne durch die Beklagte ein werkvertragliches Element dar (vorne E. 4.2). Die Beklagte haftet nach Art. 368 OR für

die Mängelfreiheit der Pläne. Für eine Haftung wird vorausgesetzt, dass das Werk – vorliegend also die Pläne – mangelhaft sind. Ein Mangel liegt dann vor, wenn das Werk vom vertraglich geschuldeten Werk abweicht, wobei sich die Abweichung auf verschiedene Weise manifestieren kann (vgl. GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1355 ff. und N 1459 ff.; ZINDEL/SCHOTT, a.a.O., N 9 zu Art. 368 OR). Bei Architekturverträgen steht eine Fehlplanung, insbesondere die Verletzung der Regeln der Baukunde und die Missachtung der allgemeinen Sorgfalts- und Treuepflichten im Vordergrund (BEAT DENZLER/MICHAEL HOCHSTRASSER, Die Haftung für die Planung, in: STÖCKLI/SIEGENTHALER, a.a.O., N 9.32 und N 9.42). Damit es sich um eine anerkannte und damit verbindliche Regel der Baukunde handelt, wird vorausgesetzt, dass diese von der Wissenschaft für theoretisch richtig befunden worden sind, etabliert sind und sie sich gemäss der klaren Mehrheit der anwendenden Fachleute bewährt haben. Dass sie Eingang in technische Normen finden, etwa der SIA, stellt ein (starkes) Indiz dar, ist aber nicht Voraussetzung (DENZLER/HOCHSTRASSER, a.a.O., N 9.54). Liegt ein Mangel vor, hat der Besteller das Recht auf Wandelung, Minderung oder Nachbesserung sowie auf Ersatz des Mangelfolgeschadens (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1487 ff.). Soweit der Besteller eine Nachbesserung verlangt, hat er vorab dem Unternehmer die Möglichkeit zu geben, die Mängel selbst zu beheben (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1713 ff.). Damit Ersatz für einen Mangelfolgeschaden geschuldet ist, ist zudem erforderlich, dass der Mangel für den Folgeschaden kausal ist und den Unternehmer ein Verschulden trifft (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1854 ff.).

Eine Haftung des Unternehmers ist dann ausgeschlossen, wenn den Besteller am Mangel ein Verschulden trifft (Art. 369 OR). Dies ist etwa der Fall, wenn der Besteller Weisungen erteilt und der Unternehmer diese in genügender Weise abmahnt (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1926 ff.) oder wenn die Mängel auf ungenügende durch den Besteller gelieferte Stoffe zurückzuführen ist (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1978 ff.). Schliesslich erfordert die Haftung des Unternehmers, dass die Ansprüche des Bestellers nicht verwirkt sind. Diesen trifft die Pflicht, allfällige Mängel zu rügen. Wird ein Mangel nicht rechtzeitig angezeigt oder das Werk gar genehmigt, sind die Mängelrechte verwirkt (Art. 370 OR; GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 2080 ff.).

Die Beweislast für das Vorliegen eines Mangels trägt der Besteller. Insbesondere hat dieser zu beweisen, dass das Werk vom vertraglich Vereinbarten abweicht (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1507 f.; ZINDEL/SCHOTT, a.a.O., N 90 zu Art. 368 OR). Dasselbe gilt für den Schaden und den Kausalzusammenhang, auch dieser ist durch den Besteller, hier die Klägerin, zu beweisen (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1899). Demgegenüber trägt der Unternehmer in Bezug auf den Mangelfolgeschaden die Beweislast für das fehlende Verschulden (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1891). Auch hat der Unternehmer das Selbstverschulden des Bestellers zu beweisen, wenn er sich dadurch von der Haftung befreien will (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1914; ZINDEL/SCHOTT, a.a.O., N 30 zu Art. 369 ZPO). Genauso trifft ihn die Beweislast für erfolgte Abmahnungen (DENZLER/HOCHSTRASSER, a.a.O., N 9.143). Schliesslich hat der Besteller zu beweisen, dass er die Mängel rechtzeitig gerügt hat und die Mängelrechte nicht verwirkt sind (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 2169 ff.; ZINDEL/SCHOTT, a.a.O., N 27 zu Art. 370 OR).

5.2.2. Auftragsrechtliche Haftung

Die Haftung des Beauftragten richtet sich nach Art. 398 OR. Demnach haftet der Beauftragte für die getreue und sorgfältige Ausführung des übertragenen Geschäfts. Vorausgesetzt wird dafür, dass der Beauftragte, hier die Beklagte, den Vertrag verletzt, also seine Pflichten nicht erfüllt, dass ein Schaden entstanden ist und dieser zum Fehlverhalten des Beauftragten in einem Kausalzusammenhang steht. Zudem muss den Beauftragten ein Verschulden treffen.

Die Pflichten des Bauleiters sind im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Aus der Natur des Bauleitungsauftrags als einfachem Auftrag ergibt sich eine Informationspflicht, eine Beratungspflicht und eine Aufklärungspflicht des Bauleiters (CHRISTOPH LOCHER, Die Bauleitung, in: STÖCKLI/SIEGENTHALER, a.a.O., N 10.27 ff.). Weiter hat der Bauleiter den Bauherrn abzumahnern, soweit dieser unzweckmässige oder unerfüllbare Weisungen erteilt. Die Abmahnung ist seitens des Bauleiters fachtechnisch zu begründen und so zu formulieren, dass dem Bauherrn klar ist, dass die Bauleitung eine Verantwortung für die Ausführung ablehnt (LOCHER, a.a.O., N 10.32 ff.). Aus der allgemeinen Sorgfaltspflicht ergibt sich weiter, dass

auch der Bauleiter die allgemein anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten hat (LOCHER, a.a.O., N 10.35 ff.).

Weitere Pflichten sind in Art. 4.51 SIA 102/2003 vorgesehen (dazu LOCHER, a.a.O., N 10.76 ff.). Wie gezeigt, wurde die Anwendbarkeit der Normen vorliegend nur in einem eingeschränkten Sinne vereinbart (vorne E. 4.4.2). Die Klägerin kann folglich die geschuldeten Leistungen der Beklagten nicht aus der genannten Norm ableiten. Soweit allerdings die gemäss SIA 102/2003 geschuldeten Leistungen auch vertraglich vereinbart worden sind, rechtfertigt es sich, die Regeln der Norm auch für die Auslegung der Verträge beizuziehen. Beide Parteien waren bauerfahren, weshalb vermutet werden muss, dass sie mit der Norm entsprechenden Begriffen und Aufgabenzuteilungen auch die darin vorgesehenen Verantwortlichkeiten vereinbaren wollten. Eine gänzlich neue Ordnung kann – soweit sich im Vertrag keine Detailvorschriften finden – nicht vermutet werden.

Aus der Abmahnungspflicht ergibt sich, dass die Beklagte auch in ihrer Rolle als Bauleiterin die Weisungen der Klägerin – also die vorgegebenen Leitdetails – kritisch zu hinterfragen und die Klägerin auf allfällige Probleme hinzuweisen hatte. Auch dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die Klägerin fachkundig vertreten war (vorne E. 4.3), sodass für eine Abmahnung andere Anforderungen gelten, als wenn die Beklagte einem Laien gegenüber stehen würde. Ausserdem ist die Personalunion von Architekt und Bauleiter hier mitentscheidend. Eine erneute Abmahnung im Rahmen der Bauleitung kann von der Beklagten nicht verlangt werden.

Als weitere Pflicht obliegt der Beklagten die Überwachung der Baustelle. Die Überwachungsaufgaben der Bauleitung stellen einzig eine Pflicht gegenüber der Bauherrin dar. Einen Überwachungsanspruch für die Unternehmer besteht hingegen nicht. Dies bedeutet aber auch, dass sich die Klägerin bei Fehlern der Unternehmer in erster Linie an diese zu halten hat (LOCHER, a.a.O., N 10.77 ff.). Es ist aber nicht die Aufgabe der Bauleitung, dauernd auf der Baustelle anwesend zu sein und sämtliche Arbeitsschritte selbst zu beaufsichtigen. Sowohl in fachtechnischer als auch in zeitlicher Sicht bestehen Einschränkungen. Eine erhöhte Überwachung ist bei anspruchsvollen und für die Baute bedeutenden Arbeiten geschuldet, die bei fehlerhafter Ausführung grosse Schäden verursachen können. Dasselbe gilt, wenn

bei Fehlern Menschen oder Sachen gefährdet werden. Die Bauleitung hat die Baustelle regelmässig zu besuchen und sich zu versichern, dass die Arbeiten zuverlässig ausgeführt werden. Eine dauernde Anwesenheit ist aber auch hier nicht verlangt (LOCHER, a.a.O., N 10.80).

Die Beweislast für die Vertragsverletzung, den Schaden und den Kausalzusammenhang liegt beim Auftraggeber, also der Klägerin, während das Verschulden vermutet wird; dem Beauftragten steht der Entlastungsbeweis offen (DAVID OSER/ROLF H. WEBER, in: WIDMER LÜCHINGER/OSER, BSK OR I, a.a.O., N 32 f. zu Art. 398 OR). Abmahnungen unterliegen als Teil des Entlastungsbeweises der Beweislast der Beklagten.

5.3. Mängel bzw. Vertragsverletzungen

Die Klägerin stützt ihre Forderung im Wesentlichen auf verschiedene Mängel, die an den Bauten aufgetreten sein sollen. Dabei differenziert sie nur beschränkt zwischen dem Vorliegen einer mangelhaften Planung und einer fehlerhaften Bauleitung – also der Haftung aus Werkvertrag oder Auftrag. Der Übersichtlichkeit halber wird in der Folge der Begriff des «Baumangels» verwendet. Die Klägerin macht dieselben Fehler sowohl als Mangel im Sinne eines Planungsfehlers als auch als Folge einer fehlerhaften Bauleitung geltend. Sind beide Aspekte gemeint bzw. relevant, wird dies pauschal als «Baumangel», in Abgrenzung vom juristisch definierten Begriff des Mangels, bezeichnet.

Wie gezeigt hat die Klägerin zu beweisen, dass die einzelnen geltend gemachten Baumängel tatsächlich bestehen. Dabei ist zu betonen, dass das relevante Werk für die werkvertragliche Haftung die von der Beklagten erstellten Pläne – und nicht etwa die erstellten Filialen – sind. Die Klägerin hat entsprechend die Mangelhaftigkeit der Pläne zu beweisen. Die verschiedenen geltend gemachten Mängel sind jeweils einzeln zu beurteilen. Nicht entscheidend ist für die werkvertragliche Haftung, inwiefern die Beklagte als Bauleiterin Fehler gemacht hat. Dies wird im Rahmen der Auftragshaftung zu beurteilen sein. Soweit die Klägerin einen Werkmangel im Allgemeinen beweisen kann, stellt sich zudem die Frage, ob die behaupteten Mängel für sämtliche Filialen belegt werden können.

Hinsichtlich der Haftung aus fehlerhafter Bauleitung hat die Klägerin nicht nur zu beweisen, dass die geltend gemachten Baumängel am Bauwerk bestehen, sondern auch, dass die Beklagte dafür eine Verantwortung trifft. Nur so lässt sich eine Vertragsverletzung belegen, welche die Klägerin zu beweisen hat.

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die Klägerin nur beschränkt zwischen Mängeln und Mangelfolgeschäden unterscheidet. So macht sie etwa als Mangel die Feuchtigkeit im Mauerwerk geltend (act. 30 Rz. 190). Es versteht sich von selbst und wird auch nicht ernsthaft in Frage gestellt, dass die Beklagte keine feuchten Wände geplant hat. Vielmehr sind die vorhandene Feuchtigkeit, die Risse und die Putzverfärbungen eine Folge der übrigen Baumängel im Sinne der obigen Erwägung. Hinsichtlich der Voraussetzungen für die Haftung ist dies von untergeordneter Bedeutung, da die Beklagte sowohl für Mängel als auch für Folgeschäden einzustehen hat und auch die Beweislast weitgehend übereinstimmt.

In der Folge sind die einzelnen behaupteten Baumängel separat zu beurteilen, wobei stets sowohl die Planung als auch die Bauleitung zu würdigen ist.

5.3.1. Vergleichbarkeit der Filialen

Die Klägerin stellt sich auf den Standpunkt, dass die Filialen vergleichbar seien und entsprechend auch die Ausführungen zu den Baumängeln, insbesondere diejenigen im Gutachten J._____ zur Filiale C._____, für sämtliche (jeweils betroffenen) Filialen Geltung haben (act. 1 Rz. 23; act. 30 Rz. 206). Dies wird von der Beklagten bestritten (act. 10 Ziff. 107). Diesbezüglich ist im Wesentlichen der Klägerin zu folgen. Der Einwand der Beklagten ist nur soweit nachvollziehbar, als dass nicht alle behaupteten Baumängel bei allen Filialen aufgetreten sind. Hinsichtlich der einzelnen Baumängel wiederholen sich beide Parteien. Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Problematik bei den einzelnen Filialen für die gleichen Baumängel jeweils dieselbe ist. Es rechtfertigt sich daher auch, die behaupteten Mängel einheitlich zu beurteilen. Eine differenzierte Würdigung erfolgt nur dort, wo diese auch relevant ist.

5.3.2. Hauptbeweismittel der Klägerin

a. Als Hauptbeweismittel für die behaupteten Mängel nennt die Klägerin einerseits eine Untersuchung der T._____ und Partner AG, die sie für sämtliche Filialen zwischen dem 20. September 2013 und dem 30. Oktober 2013 hat anfertigen lassen (act. 3/30; act. 3/51; act. 3/64; act. 3/79; act. 3/93; act. 3/106 und act. 3/123; fortan «Untersuchung T._____»), und andererseits ein Gutachten von J._____ zur Filiale C._____ vom 6. Juni 2016 (act. 3/39; fortan «Gutachten J._____»). Dazu gilt es vorab zu bemerken, dass es sich dabei um reine Parteigutachten handelt und diese eine Würdigung des Gerichts nicht ersetzen können.

b. Die Untersuchungen T._____ bestehen im Wesentlichen aus jeweils einer E-Mail, die in erster Linie Schäden nennt, die bestehen sollen. Weiter beinhalten sie eine Handlungsempfehlung, nämlich die Abmahnung der verantwortlichen Firmen. Eine Wertung, in wessen Verantwortungsbereich die Mängel fallen, wird allerdings nicht vorgenommen. Die Untersuchungen sind folglich in erster Linie dazu geeignet, den Zustand der Filialen im Zeitpunkt des Filialbesuchs durch die T._____ und Partner AG substantiiert zu behaupten; weitere Schlüsse können daraus nur beschränkt gezogen werden. Immerhin können die Untersuchungen samt zugehöriger Pläne aber auch dem gerichtlich bestellten Gutachter dazu dienen, das Schadensbild zum damaligen Zeitpunkt zu beurteilen (dazu hinten E. 5.6.2.2).

c. Das Gutachten J._____ befasst sich eingehender mit den behaupteten Mängeln an der Filiale C._____. Die Beklagte hält die Fragestellung an den Gutachter als einseitig und suggestiv. So gebe die Klägerin die Mängel in der Planung bereits in ihrer Fragestellung vor. Das Gutachten könne nicht als abschliessend betrachtet werden. Bestritten werde, dass der Gutachter knapp drei Jahre nach der Besichtigung durch die T._____ und Partner AG das Schadensbild plausibel habe nachvollziehen können. Die fehlende Unabhängigkeit zeige sich auch darin, dass er nicht auf im zwischenzeitlich im angeblichen Schadensbereich vorgenommene bauliche Änderungen hinweise. Das Gutachten werde auch inhaltlich bestritten. Auffällig sei aber, dass der Gutachter einerseits auf die Verbindlichkeit der Leitdetails Bezug nehme, dies an anderer Stelle aber in Abrede stelle. Gerade die nicht fundierte Auslegung des Begriffs der Leitdetails zeige den parteiischen Charakter

des Gutachtens. Auch sei er teilweise zu anderen Schlüssen gekommen als die T._____ und Partner AG. Zudem enthalte das Gutachten unzulässige rechtliche Würdigungen, und der Gutachter habe sich von reinen Vermutungen leiten lassen (act. 10 Ziff. 25 ff.; act. 34 Ziff. 181 ff.). So sei der Gutachter auch nicht danach gefragt worden, ob die behauptete Feuchtigkeit auf andere Ursachen zurückgeführt werden könnte (act. 34 Ziff. 189).

Die Klägerin hält dem entgegen, dass das Gutachten erforderlich und tauglich gewesen sei, um die einzelnen Baumängel detailliert zu substantiieren. J._____ habe das Gutachten sorgfältig erstellt und insbesondere darauf hingewiesen, wenn er Angaben übernommen habe. Er sei auch nicht vorbefasst gewesen. Die Begutachtung betreffe nur die technische Seite, eine juristische Beurteilung enthalte sie nicht. Die Fragestellung sei so gewählt, dass sich der Sachverhalt habe klären lassen, was für die Substantiierung unabdingbar gewesen sei. Weiter werde bestritten, dass der Gutachter nicht über relevante Tatsachen informiert worden sei. Die ihm vorgelegten Unterlagen würden sich aus dem Gutachten ergeben. Hätte er weitere Unterlagen benötigt, wären diese auf Nachfrage bereitgestellt worden. Es sei auch nicht verständlich, was die Beklagte mit baulichen Massnahmen meine, da als einziger Eingriff in die Filiale C._____ eine Verbreiterung der Rampe erfolgt sei, wofür lediglich ein kleiner Teil der Fassade verändert worden sei (act. 30 Rz. 203 ff.). Die inhaltlichen Ausführungen des Gutachtens bestreite die Beklagte nicht substantiiert, die entsprechenden Aussagen seien deshalb beweislos (act. 30 Rz. 207).

Zwar stellt das Gutachten J._____ ein Beweismittel dar (Art. 177 ZPO), doch unterliegt es der freien Beweiswürdigung (vorne E. 1.3.4). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es im Auftrag und gestützt auf die Instruktion der Klägerin entstanden ist. Auch wenn die zugrundeliegenden Akten im Gutachten aufgeführt sind (act. 3/39 Ziff. 3.1) und keine Hinweise bestehen, dass an der grundsätzlichen Unparteilichkeit des Gutachters gezweifelt werden müsste, bleibt offen, inwiefern die Klägerin auf den Inhalt des Gutachtens hat Einfluss nehmen können. Kommt hinzu, dass sich das Gutachten lediglich mit der A._____ -Filiale C._____ befasst und damit für die weiteren Filialen per se keinen Beweis darstellen kann. Jedenfalls weist

das Privatgutachten keinen höheren Beweiswert als das gerichtliche Gutachten auf. Ihm kommt insbesondere im Rahmen der Substantiierung durch die Klägerin und der Würdigung des gerichtlichen Gutachtens eine Rolle zu.

5.3.3. Zustand der Filialen

Die oberflächlichen Folgen (Risse, Putzablösungen) sind durch die amtlichen Befunde und die gemeinsamen Begehungen weitgehend belegt (act. 3/37; act. 3/54; act. 3/67; act. 3/83; act. 3/96; act. 3/111; act. 3/115 und act. 3/126), teilweise auch mit genauer Ortsangabe, wobei dies wiederum von der Klägerin zu substantiieren wäre. Sie sind auch nicht substantiiert bestritten worden, einzig bezüglich der Ursachen. Die Feuchtigkeitsmessungen sind bestritten. Allerdings kann ohnehin nicht aus den eingetretenen Schäden auf die Mangelhaftigkeit der Pläne und der Bauleitung geschlossen werden. Schäden können auch dann eintreten, wenn ein Bauwerk an sich mängelfrei erstellt worden ist. Somit hat die Klägerin die behaupteten Baumängel im Einzelnen – und zwar unabhängig von den Schäden – zu beweisen. Nur soweit ihr dies gelingt, stellt sich überhaupt die Frage, ob die behaupteten Schäden damit etwas zu tun haben (vgl. dazu hinten E. 5.6).

5.3.4. Fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung

5.3.4.1. Ausgangslage

Zu beurteilen gilt es die Sockelabdichtung der von der Beklagten geplanten A.____ Filialen. Betroffen sind nach der Darstellung der Klägerin alle im vorliegenden Verfahren relevanten Filialen (C.____, D.____, E.____, F.____, G.____, H.____ und I.____). Welche Bereiche der entsprechenden Sockel betroffen sind, führt die Klägerin nicht näher aus. Aufgrund der grundlegenden planerischen Natur des behaupteten Baumangels ist davon auszugehen, dass jeweils sämtliche Sockel gleich geplant bzw. ausgeführt worden sind. Jedenfalls wird weder von der Klägerin noch von der Beklagten etwas Abweichendes behauptet. In welchen Bereichen sich ein Fehler in der Sockelabdichtung ausgewirkt haben soll, ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmassnahmen zu beurteilen.

5.3.4.2. Parteidarstellungen

Die Klägerin macht geltend, dass die Fassade gemäss Plänen als Kompaktfassade mit verputztem Einsteinmauerwerk ausgeführt worden sei. Dieses habe die Fähigkeit, vermehrt Feuchtigkeit aufzunehmen, weshalb es zwingend davor zu schützen sei. Eine genügende Abdichtung liege nicht vor. Die Sockeldetails seien von der Beklagten ohne Überprüfung bzw. ohne Korrektur aus den Leitdetails übernommen worden. Weiter werde bestritten, dass ein Bitumenanstrich eine genügende, den Regeln der Baukunde entsprechende Sockelabdichtung darstelle. Darin liege ein Werkmangel. Dies ergebe sich auch aus der Untersuchung T. _____ und dem Gutachten J. _____ (act. 1 Rz. 105 ff.; act. 30 Rz. 163 ff. und Rz. 221 ff.). Zudem sei die ungenügende Sockelabdichtung auch eine Folge der mangelhaften Bauleitung durch die Beklagte. Diese habe folglich auch aus dem Auftrag für den Schaden einzustehen (act. 2 Rz. 241 ff.).

Aus Sicht der Beklagten liegt kein Mangel vor. Ausser bei den Filialen F. _____ und D. _____ bestehe kein Frostriegel, die Dämmung bestehe aus Misapor. Eine Sockelabdichtung sei in den verbindlichen Leitdetails der Klägerin nicht vorgesehen und in den Kosten nicht einkalkuliert gewesen. Die Leitdetails seien verbindliche Vorgaben gewesen, von denen nur mit schriftlicher Zustimmung habe abgewichen werden dürfen. Auch spätere Filialen seien so ausgeführt worden. Die Beklagte habe trotzdem einen Bitumenanstrich als Feuchtigkeitsschutz vorgesehen, womit sie über die Vorgaben hinausgegangen sei. Weitergehende – mit Kosten verbundene – Massnahmen habe die Klägerin abgelehnt. Zudem seien in den Details der Systemanbieter für Kompaktfassaden im damaligen Zeitpunkt noch keine Abdichtungen vorgesehen gewesen. Die SIA-Norm 272/1980 sei nicht Vertragsgegenstand geworden und es werde bestritten, dass im Zeitpunkt der Leistungserbringung eine Abdichtung zwingend gewesen wäre. Ausserdem seien ausser in H. _____ in keiner Filiale erhöhte Feuchtigkeitswerte im Mauerwerk festgestellt worden. Ohnehin hätte ein Feuchtigkeitsschaden, wenn von den Behauptungen der Klägerin zur Aufnahme des Wassers ausgegangen würde, viel früher ersichtlich sein müssen. Damit fehle es bereits an einem Schaden. Der Boden der Filialen sei auf Weisung der Klägerin im Rüttelbettverfahren erstellt worden, wobei diese dar-

auf hingewiesen worden sei, dass die Restfeuchtigkeit nur über die Wände entweichen könne. Ein Mangel liege nicht vor (act. 10 Ziff. 23 und Ziff. 108 ff.; act. 34 Ziff. 150 ff.).

5.3.4.3. Mangelhafte Planung

a. Die Klägerin macht sowohl in der Klage (etwa act. 1 Rz. 105 ff.) als auch in der Replik (act. 30 Rz. 164) geltend, dass keine Sockelabdichtung geplant oder ausgeführt worden sei, eine solche aber erforderlich gewesen wäre. Sie verweist auf die technischen Anforderungen gemäss der einschlägigen SIA-Norm 272 (act. 1 Rz. 105 ff.; act. 30 Rz. 166) und auf die Untersuchungen von T. _____ und J. _____ (act. 3/30 und act. 3/39). J. _____ befasst sich mit den Leitdetails und hält sodann fest, dass die generellen Vorgaben nicht erfüllt seien, was ein sorgfältiger Generalplaner hätte prüfen müssen (act. 3/39 Ziff. 4.4 ff.). Die verwendeten wärmedämmenden, hochporosierten Mauerwerksteine «Unipor» seien gegen Feuchte zu schützen, was in den Leitdetails nicht vorgesehen gewesen sei und hätte angepasst werden müssen. Die Untersuchung T. _____ spricht ebenfalls von einer fehlenden Sockelabdichtung (act. 3/30 S. 1). In der zugehörigen E-Mail der T. _____ und Partner AG wird zudem festgehalten, dass diese Systeme bereits in sich relativ dicht seien, was bei der Beurteilung ebenfalls zu berücksichtigen ist (act. 3/30 S. 2).

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass die Klägerin damit in genügender Weise vorgebracht habe, dass und weshalb die Sockelabdichtung nicht in einer den Regeln der Baukunde entsprechenden Weise ausgeführt und geplant worden sei. Dies ergebe sich insbesondere aus dem Gutachten J. _____. Die Klägerin habe auch behauptet, weshalb es zu den Pflichten der Beklagten gehört habe, die Details zu überprüfen (act. 58 E. 5.3.1 f.). Für die Frage der regelkonformen Planung der Sockelabdichtung hat die Klägerin ein Gutachten offeriert (etwa act. 1 Rz. 105 ff.).

Nebst der Bestreitung der klägerischen Ausführungen bringt die Beklagte insbesondere vor, dass die Details der Systemanbieter für Kompaktfassaden bis 2010 keine Abdichtung vorgesehen hätten, da dies durch die darüber liegende Dämmung obsolet sei. Die Beklagte beruft sich für diese Frage auf verschiedenen Sockeldetails der AE. _____ AG, die sie eingereicht hat (act. 10 Ziff. 108; act. 12/28+29).

Zwar hat sie ein Gutachten zu dieser Frage nicht in genügender Weise offeriert. Allerdings kann eine umfassende Beurteilung der Regeln der Baukunde nur erfolgen, wenn der Gutachter auch die Details der Systemhersteller beurteilt. Ansonsten hätte dies zur Folge, dass in diesem Punkt alleine die Erkenntnisse des Gerichts gelten, was angesichts der vom Bundesgericht verlangten fachkundigen Beurteilung (die sich explizit auch auf die Vorgaben der Systemhersteller bezieht, act. 58 E. 5.3.2 S. 17) nicht genügen kann. In diesem Sinne war auch dies in die Begutachtung mit einzubeziehen.

b. In einem ersten Schritt ist die Planung der Beklagten zu beurteilen, wobei als Ausgangslage die Vorgabe der Klägerin in Form der Leitdetails anzusehen ist. Dazu zählt auch die Auseinandersetzung mit der Aufgabenverteilung und den Einwänden der Beklagten. Dabei ist unbestritten geblieben, dass die Beklagte über die Planung der Leitdetails hinaus lediglich einen Schwarzanstrich vorgesehen hat.

Der Gutachter ist zum Schluss gekommen, dass die Leitdetails der Klägerin in den Ausgaben 04/2007 und 11/2007 den Regeln der Baukunde nicht entsprochen haben. Es fehle an einem Schutz des Mauerwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit und gegen den Spritzwasseranfall (act. 96 Ziff. 5.1.1). Dasselbe gilt für die Leitdetails in der Ausgabe 11/2008, welche vom Gutachter zwar nicht explizit genannt werden, aber mit denjenigen der früheren Ausgaben übereinstimmen (act. 12/16-18 jeweils LD – D 1-3.2). Dagegen stimmen gemäss Gutachten die Leitdetails Stand 01/2010 weitgehend mit den Ausführungsrichtlinien der Ziegelindustrie Schweiz und den Systemanbietern von verputzten Aussenwärmedämmungen überein, wobei der Gutachter auch hier fehlende Angaben zum Gefälle moniert (act. 96 Ziff. 5.1.1). Sodann hat der Gutachter festgestellt, dass eine zusätzliche Abdichtung oder zumindest ein zusätzlicher Schutz im Spritzschutzbereich zu planen gewesen wäre (act. 96 Ziff. 5.1.2 f.).

Die Beklagte bringt zur Übereinstimmung der Leitdetails mit den Regeln der Baukunde vor, dass der Gutachter mit Ausnahme zweier Bilder für den Stand der Technik lediglich Bilder aus dem Jahr 2010 abgebildet habe, womit eine fehlende Einhaltung der Regeln der Baukunde nicht bewiesen werden könne (act. 120 Rz. 7). Zudem sei unzureichend, dass er lediglich auf einen Systemlieferanten Be-

zug nehme (act. 120 Rz. 9). Diese Kritik der Beklagten verfängt nicht. So sind im Gutachten zwei Details aus dem Jahr 2007 enthalten (act. 96 S. 6 Abb. 7 und 9), womit belegt ist, dass der Gutachter Systemdetails für die gesamte Geltungsdauer der verschiedenen Leitdetails Unterlagen beigezogen hat. Sodann führt der Gutachter in der Beantwortung seiner Frage ausdrücklich aus, eine Abdichtung sei «von Systemanbietern» vorgesehen worden (act. 96 Ziff. 5.1.6). Dass er dabei Bilder lediglich eines Anbieters ins Gutachten eingefügt hat, kann daran nichts ändern. Der Verweis der Beklagten auf ein älteres Detail, welches keine zusätzliche Abdichtung enthält (act. 10 Ziff. 108; act. 12/28), vermag die Ausführungen des Gutachters ebenfalls nicht zu entkräften. Wenn für einzelne Produkte abweichende Empfehlungen bestehen, kann dies an den allgemeingültigen Regeln der Baukunde nichts ändern. Insbesondere hat die Beklagte nicht geltend gemacht, dass es sich bei den eingereichten Ausführungsdetails um diejenige handeln würden, die für das verbaute Produkt erstellt worden sind.

Damit steht gestützt auf das Gutachten fest, dass die Leitdetails der Klägerin in den Ausgaben 04/2007, 11/2007 und 11/2008 den damals geltenden Regeln der Baukunde nicht entsprochen haben. Dagegen wurden die Regeln der Baukunde bei den Leitdetails Ausgabe 01/2010 eingehalten.

c. In einem zweiten Schritt ist der von der Beklagten (behaupteterweise) geplante Sockel zu beurteilen. Die Beklagte macht diesbezüglich geltend, bei ihrer Planung über die Vorgaben der Klägerin hinausgegangen zu sein. Sie habe einen Bitumenanstrich geplant und ausführen lassen, welcher abdichtend wirke (act. 10 Ziff. 22 und Ziff. 108). Dass dies der Fall war, ergibt sich teilweise auch aus den Untersuchungen T._____, welche von einem Schwarzanstrich sprechen (act. 10 Ziff. 22; act. 3/30 S. 3). Es wird auch nicht substantiiert bestritten, dass der Anstrich geplant worden ist. In einer gänzlich fehlenden zusätzlichen Planung kann der Planungsfehler der Beklagten folglich nicht bestehen. Es stellt sich folglich die Frage, ob diese zusätzliche Abdichtung genügend ist, bzw. ob die Planung so den (damaligen) Regeln der Baukunde entspricht.

Der Gutachter hat dazu ausgeführt, dass über die Planung in den Leitdetails hinaus eine zusätzliche Abdichtung zwingend erforderlich gewesen wäre. Dies in

der Form eines zusätzlichen Schutzes im Spritzwasserbereich und je nach Ausführung in der Form einer Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Die Abdichtung sei überall nötig, wo das Fassadenmauerwerk bzw. der Fassadenverputz im Spritzwasserbereich liege oder eine wasserführende Schicht direkt an das Mauerwerk anschliesse. Dies sei bei allen Filialen der Fall gewesen (act. 96 Ziff. 5.1.2 ff.). Sodann hat sich der Gutachter auch mit dem ausgeführten Bitumenanstrich auseinandergesetzt. Er hat ausgeführt, dass ein solcher nicht in jedem Fall genügend abdichtend wirkt. Vielmehr sind gewisse Voraussetzungen einzuhalten, wobei eine Schicht von mindestens 3 mm erforderlich sei. Ausserdem hat der Gutachter festgehalten, dass in der Praxis im Spritzwasserbereich selten Bitumenanstriche eingesetzt würden (act. 96 Ziff. 5.1.7 f.).

Daraus ergibt sich, dass eine genügende Planung im Sinne der Regeln der Baukunde eine zusätzliche Abdichtung erfordert hätte. Dabei kann ein Bitumenanstrich zwar ausreichen, aber nur wenn dieser bestimmte Voraussetzungen erfüllt. Die Beklagte hat lediglich pauschal vorgebracht, einen Bitumenanstrich geplant zu haben. Gestützt auf das Gutachten kann dieses pauschale Vorbringen nicht dazu ausreichen, die behauptete fehlerhafte Planung zu entkräften. Es wäre an der Beklagten gewesen – gerade weil bestritten wurde, dass der Bitumenanstrich ausreicht – auszuführen, in welcher Form (insbesondere Stärke) sie einen Anstrich geplant haben will. Das hat sie nicht gemacht.

d. Somit ist erstellt, dass die Planung der Sockelabdichtung durch die Beklagte gestützt auf die Leitdetails Stand 04/2007, 11/2007 und 11/2008 ungenügend war. Dies weil diese Leitdetails den Regeln der Baukunde nicht entsprochen haben und erstellt ist, dass die Beklagte auch darüber hinaus keine genügende Sockelabdichtung geplant hätte. Für die gestützt auf diese Leitdetails geplanten Filialen hat die Beklagte folglich aufgrund eines Werkmangels einzustehen. Die Parteien äussern sich nicht dazu, welche Ausgabe der Leitdetails auf welche erstellten Filialen anwendbar waren. Die Leitdetails waren jeweils Bestandteil der Architekten- und Generalplanerverträge (act. 3/2 Ziff. 2.2). Es ist entsprechend davon auszugehen, dass den Verträgen die jeweils aktuelle Fassung der Leitdetails beigelegt waren.

Die vorgenannten Leitdetails betrafen demnach die Filialen E.____ (act. 3/4), F.____ (act. 3/6), G.____ (act. 3/7), H.____ (act. 3/8) und I.____ (act. 3/9).

Demgegenüber kann der Beklagten für die Filialen C.____ und D.____ keine fehlerhafte Planung vorgeworfen werden. Bei diesen Filialen waren die Leitdetails in der Ausgabe 01/2010 anwendbar (act. 3/2+3), welche gemäss Gutachter den Regeln der Baukunde entsprochen haben. Dass die Beklagte jene Leitdetails verworfen und eine andere bzw. keine Sockelabdichtung geplant hätte, wird von der Klägerin nicht geltend gemacht. Demnach ist auch die beklagtische Planung als genügend anzusehen und sie haftet für diese Filialen nach den werkvertraglichen Regeln nicht.

5.3.4.4. Fehlerhafte Bauleitung

Unabhängig von der genügenden Planung wurde dem Gutachter die Frage vorgelegt, ob die Ausführung der Sockelabdichtung bei den einzelnen Filialen den Regeln der Baukunde entsprochen hat. Dies weil zwischen den Parteien umstritten ist, ob überhaupt ein mangelhafter Sockel bestand. Der Gutachter ist dabei zum Schluss gekommen, dass die Ausführung des Sockels bei sämtlichen Filialen nicht den Regeln der Baukunde entsprochen hat. Dabei hat er auch konkret ausgeführt, welche Mängel vorgelegen haben (act. 96 Ziff. 5.1.9). Sodann hat er den angebrachten Schwarzanstrich beurteilt und ist zum Schluss gekommen, dass dieser den Anforderungen an eine genügende Abdichtung nicht genügt (act. 96 Ziff. 5.1.10 f.).

Die Beklagte zieht auch diese Ausführungen des Gutachters in Zweifel. Sie macht geltend, der Experte habe keinen Bezug auf den relevanten Zeitraum genommen, habe unzulässige Mutmassungen angestellt und die Fragen hauptsächlich gestützt auf die Behauptungen der Klägerin beantwortet (act. 120 Rz. 8 ff.). Dieses Vorbringen vermag den Beweiswert des Gutachtens nicht zu erschüttern. Inwiefern bei der Beantwortung der Frage nach der Ausführung der Sockel der Zeitraum der Erstellung relevant wäre, ist nicht ersichtlich. An der von der Beklagten genannten Stelle hat der Gutachter lediglich zwischen den verschiedenen Leitdetails unterschieden. Dass sich die Regeln der Baukunde in ebendiesem Zeitraum

geändert hätten, ergibt sich aus seinen Ausführungen nicht. Entgegen der Klägerin kann auch nicht von einer unzulässigen Mutmassung ausgegangen werden, wenn der Gutachter auf das Verbauen einer EPS- statt XPS-Dämmung verweist. Vielmehr wurde diese Feststellung bereits im Urteil des Handelsgerichts vom 27. Juni 2019 getroffen und vom Bundesgericht bestätigt (act. 51 E. 5.3.6.3, vgl. auch hinten E. 5.3.4). Schliesslich kann dem Gutachter auch nicht vorgeworfen werden, er hätte sich unzulässigerweise auf Parteibehauptungen der Klägerin gestützt. Der Gutachter wurde damit beauftragt, die gestellten Fragen gestützt auf die Gerichtsakten zu beantworten. Eigene Untersuchungen vor Ort wurden ihm freigestellt. Wenn er solche nicht für erforderlich hält, kann dies seine Feststellungen nicht in Frage stellen. Zudem ist nicht ersichtlich, inwiefern der Gutachter überhaupt eigene Feststellungen hätte vornehmen sollen, zumal drei Filialen bereits bei Klageeinleitung und die übrigen in der Zwischenzeit – wie der Gutachter festgehalten hat (act. 96 Anhang A) – ebenfalls saniert worden sind.

Demnach ergibt sich aus dem Gutachten, dass die Ausführung des Sockels den Regeln der Baukunde nicht entsprochen hat. Dies unabhängig davon, ob die Planung der Klägerin genügend war oder nicht. Zu den Aufgaben der Bauleitung zählt – wie gezeigt (vorne E. 4.5.3) – die Überwachung der Arbeiten auf der Baustelle. Erhöhte Aufmerksamkeit ist dabei Arbeitsschritten zu widmen, bei welchen Fehler zu einem wesentlichen Schaden führen können. Der Gutachter hat festgehalten, dass die Abdichtung des Sockels zu diesen Arbeiten zu zählen ist (act. 96 Ziff. 5.1.12). Dies erscheint auch nachvollziehbar, zumal eine ungenügende Abdichtung zu Feuchtigkeit im Sockel und damit verbunden zu verschiedenen Folgeschäden führen kann.

Entsprechend ist erstellt, dass die Beklagte als Bauleiterin bei der Ausführung der Sockelabdichtung eine engmaschigere Überwachung hätte sicherstellen müssen. Die Tatsache, dass die Sockel ungenügend abgedichtet waren, zeigt, dass sie diese Überwachung nicht in genügendem Masse wahrgenommen hat. Insbesondere wäre es ein Leichtes gewesen, die Bitumenschicht nach dem Anbringen zu überprüfen. Dass die Überwachung genügend gewesen wäre, bzw. in welcher Form diese erfolgt sein soll, macht die Beklagte nicht substantiiert geltend. Damit

ist die Beklagte ihren Aufgaben als Bauleiterin nicht in genügender Weise nachgekommen und hat für die daraus entstandenen Schäden – bei allen Filialen – nach den Regeln des Auftragsrechts einzustehen.

5.3.4.5. Fazit

Zusammengefasst hat die Beklagte für die Schäden, die aufgrund einer ungenügenden Sockelabdichtung entstanden sind, einzustehen. Bei den Filialen E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ hätte sie im Rahmen der Planung die Leitdetails der Klägerin überprüfen und um eine genügende Abdichtung ergänzen müssen. Dabei hat sie zwar einen zusätzlichen Schwarzanstrich geplant, welcher aber den Regeln der Baukunde nicht entsprochen hat. Entsprechend hat sie hierfür nach den Normen des Werkvertrags einzustehen. Zudem hat sie die Bauarbeiten nicht in genügender Weise überwacht, weshalb sie für die ungenügende Sockelabdichtung sämtlicher Filialen auch nach den Bestimmungen über den Auftrag einzustehen hat.

5.3.5. Fehlender Kapillarschnitt

5.3.5.1. Parteidarstellungen

Fehlende Kapillarschnitte macht die Klägerin bei sämtlichen im Streit stehenden Filialen (C._____, D._____, E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____) geltend. Beim Kapillarschnitt handelt es sich – so die Klägerin – um einen Schnitt im Netz, der das Aufsteigen von Wasser und das Ablösen von Putz unterbinden soll. Dieser zähle seit geraumer Zeit zu den anerkannten Regeln der Baukunde, auch wenn er in den SIA-Normen nicht erwähnt werde. Damit, dass die Beklagte keine Kapillarschnitte vorgesehen habe, liege ein weiterer Werkmangel vor. Auch diesbezüglich stützt sie sich auf die Untersuchung T._____ und das Gutachten J._____ (act. 1 Rz. 111; act. 30 Rz. 169 ff.). Zudem macht die Klägerin geltend, dass durch das Fehlen der Kapillarschnitte belegt sei, dass die Beklagte ihre Aufsichtspflichten im Rahmen der Bauleitung verletzt habe (act. 1 Rz. 252).

Die Beklagte macht dagegen geltend, der Nutzen von Kapillarschnitten sei umstritten. Diese seien erstmals 2010 in Systemdetails erwähnt worden und seither

teilweise auch wieder überholt. Die einschlägigen Normen der SIA würden ebenfalls keine Kapillarschnitte vorsehen (act. 10 Ziff. 114; act. 34 Ziff. 156 ff.).

5.3.5.2. Mangelhafte Planung

Grundsätzlich nachvollziehbar ist, dass ein Kapillarschnitt geeignet ist, um das Aufsteigen von Feuchtigkeit zu verringern. Allerdings gelingt der Klägerin der Beweis nicht, dass ein nicht geplanter Kapillarschnitt einen Mangel darstellen soll. Wie ausgeführt, hatte die Beklagte bei der Planung der Filiale die geltenden anerkannten Regeln der Baukunde zu beachten. Allerdings führt selbst der von der Klägerin beauftragte Privatgutachter aus, dass Kapillarschnitte in Systemdetails erst ab 2010 aufgeführt waren. Zudem bestätigt er, dass ihm keine Norm bekannt sei, aufgrund derer ein Kapillarschnitt zwingend wäre (act. 3/39 Ziff. 4.6). Ein Beleg findet sich gar erst für das Jahr 2012 (act. 3/39/8/10). Damit ist nicht ersichtlich, woraus im Zeitpunkt der Planung der betroffenen Filialen hergeleitet werden könnte, dass ein Kapillarschnitt zum damaligen Zeitpunkt den anerkannten Regeln der Baukunde entsprochen hätte. Alleine daraus, dass solche bereits bekannt waren, ergibt sich dies nicht. Der Vorwurf der Klägerin, die Beklagte würde nicht substantiieren, dass die Massnahmen vor 2010 nicht vorgesehen waren, geht fehl. Es wäre gerade an der Klägerin, die Mangelhaftigkeit und damit das Abweichen von der Norm zu beweisen. Wenn sich die Beklagte mit einem Verweis auf die diesbezüglich dem Standpunkt der Klägerin widersprechenden Ausführungen des Privatgutachters begnügt, ist dies nicht zu bemängeln. Es wäre vielmehr an der Klägerin, entsprechende Grundlagen, welche einen Kapillarschnitt zwingend machen, aufzuzeigen.

Schliesslich kann auch aus der Empfehlung der T._____ und Partner AG keine Mangelhaftigkeit hergeleitet werden. Die E-Mail empfiehlt pauschal eine Mängelrüge aufgrund der fehlenden Kapillarschnitte (act. 3/30 S. 2). Es wird aber weder von der Klägerin noch vom klägerischen Experten ausgeführt, weshalb das Fehlen als Mangel anzusehen wäre, ausser dass das Mauerwerk feucht sein soll. Auch äussert sich die T._____ und Partner AG nicht konkret, wem gegenüber der Mangel gerügt werden soll. Es kann folglich nicht ausgeschlossen werden, dass diese der Meinung war, es sei wohl geplant worden und entsprechend beim ausführenden

Unternehmer zu rügen. Diesbezüglich kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden: Ein Folgeschaden kann keinen Mangel beweisen.

Damit gelingt es der Klägerin nicht, zu beweisen, dass das Fehlen von Kapillarschnitten den allgemeinen Regeln der Baukunde oder im Zeitpunkt der Planung geltenden Normen widersprechen würde und die Pläne entsprechend mangelhaft wären.

5.3.5.3. Fehlerhafte Bauleitung

Wie ausgeführt hat die Klägerin den Beweis, dass es sich bei Kapillarschnitten im relevanten Zeitpunkt um eine anerkannte Regel der Baukunde gehandelt hat, nicht erbracht. Dies gilt auch gegenüber der Beklagten als Bauleiterin, sodass eine Verpflichtung der Beklagten, entgegen der Pläne auf ein Ausführen von Kapillarschnitten hinzuwirken oder die Klägerin entsprechend abzumahnern, nicht in Frage kommt.

Ausserdem macht die Klägerin nicht geltend, dass die Kapillarschnitte geplant gewesen wären, das Bauwerk also von den Plänen abweiche. Damit fällt eine Vertragsverletzung aufgrund einer Abweichung des Bauwerks vom Plan von vornherein ausser Betracht. Eine Haftung aus Auftragsrecht ist damit ebenfalls nicht gegeben.

5.3.5.4. Fazit

Wie das Bundesgericht in seinem Entscheid vom 27. April 2020 bestätigt hat (act. 58 E. 6.3.1), gelingt es der Klägerin hinsichtlich der fehlenden Kapillarschnitte nicht, eine mangelhafte Planung oder Bauleitung substantiiert zu behaupten. Für allenfalls fehlende Kapillarschnitte hat die Beklagte folglich nicht einzustehen. Bei der Frage nach dem Umfang der Haftung (hinten E. 5.6.2.4) bleibt die von der Klägerin behauptete Mitursache relevant. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen (vgl. act. 58 E. 7.4.2.2).

5.3.6. Fehlende bzw. ungenügende Perimeterdämmung

Vorab ist festzuhalten, dass die Klägerin sich bezüglich der angeblich betroffenen Filialen widerspricht. Während sie in der Klageschrift ausführt, die Perimeterdämmung sei lediglich bei den Filialen C._____, D._____, G._____ und I._____ ungenügend (act. 1 Rz. 112), spricht sie in der Replik von entsprechenden Empfehlungen der T._____ und Partner AG für sämtliche Filialen (act. 30 Rz. 176). Eine Konsultation der entsprechenden Beweismittel (act. 3/30; act. 3/51; act. 3/64; act. 3/79; act. 3/93; act. 3/106 und act. 3/123) ergibt allerdings, dass die T._____ und Partner AG tatsächlich nur bezüglich der in der Klage genannten Filialen ein Vorgehen empfohlen hat und gestützt auf deren Untersuchungen bei den übrigen Filialen XPS-Platten in genügender Dicke verwendet worden sind. Es ist folglich von einem Versehen der Klägerin auszugehen und die Ausführungen sind nur auf die vier genannten Filialen zu beziehen.

5.3.6.1. Parteidarstellungen

Nach der Darstellung der Klägerin wurde bei den Filialen C._____, D._____, G._____ und I._____ eine ungenügende Perimeterdämmung eingebaut. Eine solche verhindere die Entstehung von Feuchteschäden, durch die Verhinderung von Kondenswasser im Innern des Sockelbereichs. In den Leitdetails sei eine Dämmung erwähnt gewesen. Zudem zähle die Perimeterdämmung zu den anerkannten Regeln der Baukunde, auch wenn sie in den SIA-Normen nicht enthalten sei. Auf eine genügende Perimeterdämmung sei bei den genannten Filialen verzichtet worden. Die Ausführungen der Beklagten, es sei die richtige Dämmung geplant und verbaut worden, sei offensichtlich falsch und widerspreche der Darstellung der Gutachter (act. 1 Rz. 112; act. 30 Rz. 174 ff.).

Die Beklagte hält dagegen fest, dass die Perimeterdämmung in den Ausführungsplänen korrekt enthalten sei. Diese würden dem jeweiligen Energienachweis entsprechen bzw. die Vorgaben gar übertreffen. In Plänen und Ausschreibungen sei die korrekte XPS-Dämmung enthalten, diese sei auch auf sämtlichem Fotomaterial der Filialbauten erkennbar. Eine allenfalls falsch verbaute Dämmung liege in

der Verantwortung der beauftragen Unternehmer, ein Überwachungsfehler liege nicht vor (act. 10 Ziff. 115; act. 34 Ziff. 161 ff.).

5.3.6.2. Mangelhafte Planung

Die Beklagte hält fest, dass sie bei sämtlichen Filialen eine Perimeterdämmung geplant habe, die über die Vorgaben der Energienachweise hinausgehen oder diese zumindest erfüllen. Die Klägerin bestreitet dies nur sehr pauschal (act. 30 Rz. 174). Dabei verkennt die Klägerin, dass sie für das Vorliegen von Mängeln beweispflichtig wäre. Es wäre also an ihr nachzuweisen, dass die erstellten Pläne keine genügende Perimeterdämmung enthalten. Dieser Beweis kann ihr vorliegend nicht gelingen, zumal sie keine Pläne oder ähnliches anruft, die eine Abweichung vom Geschuldeten beweisen könnten. Demgegenüber legt die Beklagte für sämtliche angeblich betroffenen Filialen einen Energienachweis ins Recht (act. 12/32; act. 12/51; act. 12/71; act. 12/77), welcher mit einer mangelhaften Planung nicht erhältlich gemacht werden kann. Hinzu kommt, dass gestützt auf die Ausführungen der Parteien davon ausgegangen werden kann, dass die Filialen weitgehend gleich geplant worden sind (vorne E. 5.3.1). Eine Erklärung, weshalb die Klägerin die Perimeterdämmung bei den einen Filialen anders geplant haben soll als bei anderen, findet sich nicht. Insbesondere kann aufgrund der Daten der stattgefundenen Bauarbeiten nicht von einer Praxisänderung seitens der Beklagten ausgegangen werden. So wurde etwa die Filiale H. _____ als zweites gemeinsames Projekt vollendet und diejenige in D. _____ als letztes. Dazwischen wurden auch Filialen mit – laut Klägerin – genügender Perimeterdämmung erstellt.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass der Klägerin der Beweis einer fehlerhaft geplanten Perimeterdämmung nicht gelingen kann. Eine Haftung der Beklagten aus Werkvertrag ist damit auch für die Perimeterdämmung ausgeschlossen.

5.3.6.3. Fehlerhafte Bauleitung

a. Nachdem es der Klägerin nicht gelungen ist, den Beweis zu erbringen, dass die Beklagte eine ungenügende Perimeterdämmung geplant haben soll, gilt es zu prüfen, ob diese in ungenügender Weise ausgeführt worden ist. Entgegen der von

der Klägerin gewählten Überschrift (act. 1 Rz. 112) macht sie nämlich nicht geltend, dass gar keine Perimeterdämmung vorliegt. Nach der Darstellung der Klägerin wurden bei zwei Filialen (C._____ und D._____) an Stelle der (geplanten) XPS-Platten EPS-Platten eingebaut. Bei weiteren zwei Filialen (G._____ und I._____) sei die XPS-Dämmung in ungenügender Dicke verbaut worden. Die Beklagte bestreitet dies und behauptet, es seien in sämtlichen Filialen die korrekten Dämmplatten im korrekten Ausmass eingebaut worden. In einem zweiten Schritt stellt sich sodann die Frage, ob allfällige Fehler der Beklagten als Bauleiterin angelastet werden können.

Unbestritten geblieben ist, dass die verschiedenen Platten farblich unterschieden werden können. Während die EPS-Platten jeweils grau sind (act. 3/39 Ziff. 4/7 und Beilage 12), sind die XPS-Elemente in Pastellfarben gehalten (act. 10 Ziff. 22 und Rz. 40). Nachdem diese mögliche farbliche Unterscheidung unbestritten geblieben ist, ist dies für die Würdigung der weiteren eingereichten Beweismittel verbindlich. So wird auch einem Laien ermöglicht, die Art der verbauten Dämmungen zu unterscheiden.

b. Die Klägerin belegt ihre Behauptung mit einem Hinweis auf die E-Mails der T._____ und Partner AG. Diese führt jeweils auf dem im Anhang enthaltenen Plan an, mit welchem Material (XPS/EPS) die Dämmung ausgeführt worden ist. Ausserdem ruft die Klägerin die den E-Mails angehängten Fotos als Beweismittel für die fehlerhafte Ausführung an. Die Untersuchungen T._____ ergeben für die Filialen C._____ und D._____, dass EPS-Platten verbaut worden sind. Allerdings wurden in beiden Filialen auch XPS-Platten verbaut, welche auch auf den entsprechenden Fotos ersichtlich sind (act. 3/30 Fotos 25.11+25.12; act. 3/51 Fotos 56.6-9). Demgegenüber belegen die Fotos aus den Filialen G._____ (act. 3/93 Fotos 30.8-30.11) und I._____ (act. 3/123 Fotos 46.23-26), dass es sich um pastellfarbene Platten, also die korrekte XPS-Dämmung handelt. Dasselbe wird auf den zugehörigen Plänen vermerkt (act. 3/93 S. 3; act. 3/123 S. 3). Hier macht die Klägerin geltend, dass die Platten entgegen der Pläne zu dünn seien (40 mm statt 60 mm: H._____ act. 1 Rz. 97; G._____ act. 1 Rz. 74).

Beide Sachverhalte werden von der Beklagten nur pauschal bestritten, mit dem Hinweis, allfällige Fehler seien den ausführenden Unternehmern anzulasten. Zudem verweist sie pauschal auf nicht näher bezeichnetes Fotomaterial der Filialbauten (act. 10 Ziff. 115). Dieser Einwand genügt den Anforderungen an ein substantiiertes Bestreiten nicht. Die Beklagte unterlässt es, konkrete Anhaltspunkte zu nennen, die eine planmässige Perimeterdämmung belegen könnten. Auch ist der einzige genannte Beweis nicht rechtsgenügend offeriert. Selbst wenn aber die zur besagten Randziffer, als fünf von zahlreichen Beweismitteln, offerierten Fotodokumentationen berücksichtigt werden, kann dies den Beweis der Klägerin nicht erschüttern. Irrelevant ist das Bildmaterial aus E.____ (act. 12/59), F.____ (act. 12/70) und H.____ (act. 12/86, nicht offeriert). Bei diesen Filialen wird seitens der Klägerin gar nicht erst behauptet, dass die Perimeterdämmung ungenügend sein soll. Auf den Fotos aus C.____ (act. 12/33) kann die Perimeterdämmung nicht genau erkannt werden, wobei zu wiederholen ist, dass auch auf den Fotos der T.____ und Partner AG zumindest teilweise XPS-Platten ersichtlich sind. Auf den Fotos aus G.____ ist ersichtlich, dass eine Perimeterdämmung in XPS-Platten ausgeführt worden ist (act. 12/77 S. 1 ff.); etwas anderes wird aber auch hier nicht behauptet. Von den Filialen D.____ (act. 12/48) und I.____ (nicht offeriert) existieren keine einschlägigen Bilder. Die Dicke der XPS-Platten, die von der Klägerin gerade bemängelt wird, kann aber aufgrund der Fotos nicht abgeschätzt werden. Substantiierte Ausführungen oder andere geeignete Beweismittel nennt die Beklagte hingegen nicht. Damit ist bewiesen, dass bei vier Filialen die Perimeterdämmung nicht der geplanten Variante entspricht. Ein diesbezügliches Gutachten ist nicht erforderlich. Der Fehler besteht bei den Filialen C.____ und D.____ darin, dass neben den XPS-Platten auch dafür ungeeignete EPS-Platten verwendet worden sind, während bei den Filialen G.____ und I.____ von einer zu dünnen Dämmschicht (40 mm statt 60 mm) auszugehen ist.

Zutreffend ist, dass es sich dabei in erster Linie um einen Fehler des betreffenden Unternehmers handelt, der die Vorgaben der Pläne nicht eingehalten hat. Dies befreit aber die Beklagte als Bauleiterin nicht von ihrer Haftung. Wie gezeigt, wurden der Beklagten im Zusammenhang mit der Bauleitung insbesondere Überwachungs- und Kontrollaufgaben übertragen, wobei keine dauernde Anwesenheit

und Überwachung sämtlicher Arbeitsschritte geschuldet ist (vorne E. 5.2.2). Zu prüfen bleibt, ob die Beklagte die konkreten Arbeiten genauer hätte überwachen müssen und entsprechend für begangene Fehler einzustehen hat.

c. Im Allgemeinen wird vom Bauleiter verlangt, dass er zentralen Arbeiten besondere Aufmerksamkeit schenkt. Dazu zählt insbesondere auch die Abdichtung des Bauwerks (LOCHER, a.a.O., N 10.80). Eine erhöhte Kontrollpflicht ist entsprechend auch bei der hier relevanten Perimeterdämmung zu bejahen. So handelt es sich um einen wichtigen Arbeitsschritt, zumal eine ungenügende Dämmung verschiedene, auch gravierende Folgen haben kann. Hinzu kommt, dass es sich bei der fraglichen Dämmung um Gebäudeteile handelt, die unter der Oberfläche zu liegen kommen. Entsprechend ist nicht nur eine spätere Kontrolle nur erschwert möglich – bzw. kann in Bezug auf die Dicke der Dämmschicht gar nur mittels Sondierung und entsprechender Beschädigung der Baute erfolgen -, sondern es sind auch die mit einer Mangelbeseitigung verbundenen Arbeiten besonders aufwendig. Die Beklagte wäre folglich verpflichtet gewesen, die Erstellung der Perimeterdämmung besonders zu überwachen. Auch dies bedingt zwar keine dauernde Anwesenheit auf der Baustelle, doch muss sie in kürzeren Abständen anwesend sein und die Arbeiten auch tatsächlich kontrollieren.

Davon, dass dies vorliegend nicht passiert ist, zeugen die erfolgten Fehler im Rahmen der Ausführung der Dämmung. Bei den Filialen G._____ und I._____ wurde zwar das richtige Material verbaut, aber in einer ungenügenden Dicke. Es wäre an der Beklagten gewesen, nicht nur festzuhalten, dass XPS-Platten verbaut werden (so die Fotos der Filiale G._____, act. 12/77), sondern auch zu kontrollieren, ob die geplante Dicke eingehalten wurde. Auch dies stellt keinen besonderen Aufwand dar: Die Beklagte hätte lediglich die Dicke der verbauten Platten an einigen Stellen messen müssen. Dass sie dies gemacht hätte und es sich bei den Sondierungen der T._____ und Partner AG um einen Ausreisser handelt, macht sie aber nicht substantiiert geltend. Insbesondere kann dafür der pauschale Verweis auf die Bauprotokolle, ohne Hinweise, wo die entsprechenden Angaben zu finden wären (act. 10 Ziff. 104), nicht genügen. Entsprechend hat sie hier ihre Kontrollpflichten vernachlässigt. Auch bezüglich der verbauten EPS-Platten bei den Filialen

C._____ und D._____ wäre eine Kontrolle ohne grossen Zusatzaufwand möglich gewesen. Wie die von der Beklagten eingereichten Fotos der Filiale F._____ belegen (act. 12/70), war die verbaute Perimeterdämmung während längerer Zeit auf der Baustelle sichtbar – in F._____ mindestens vom 22. Mai 2007 bis im Juni 2007 (act. 12/70 Fotos 1-3). Die (zusätzliche) Verwendung des falschen Materials wäre folglich ebenfalls während eines längeren Zeitraums sichtbar gewesen, zumal nach den Untersuchungen T._____ die EPS-Platten im obersten Bereich verbaut worden sind. Wird berücksichtigt, dass die Materialien optisch leicht unterschieden werden können, wäre der Beklagten selbst bei nur sporadischer Anwesenheit auf der Baustelle (obwohl bei der Dämmung eine engere Kontrolle verlangt werden kann) eine Überprüfung möglich gewesen. Auch bei diesen Filialen hat sie folglich ihre Kontrollpflichten vernachlässigt.

5.3.6.4. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Klägerin der Beweis gelingt, dass die Perimeterdämmungen der Filialen C._____, D._____ (jeweils EPS statt XPS-Platten), G._____ und I._____ (jeweils zu dünne Schicht) nicht den (an sich genügenden, vorne E. 5.3.6.2) Plänen der Beklagten entsprechen. Nachdem der Klägerin im Rahmen der Bauleitung für diese Arbeiten eine erhöhte Überwachungs- und Kontrollpflicht zukommt, hat sie für eine unterlassene Kontrolle, die sich in der Fehlerhaftigkeit der Perimeterdämmung ausgewirkt hat, nach Auftragsrecht einzustehen. Hingegen wurde eine fehlerhafte Planung der Beklagten nicht in genügender Weise behauptet. Diese Haftung der Beklagten nach Auftragsrecht hat auch das Bundesgericht bestätigt (act. 58 E. 6.3.1).

5.3.7. Fehlende Netzeinbettung

5.3.7.1. Parteidarstellungen

Weiter macht die Klägerin geltend, bei der Filiale G._____ fehle die Netzeinbettung. Diese diene als Schutz sowie als Putzträger für den Deckputz. Bei den anderen Filialen sei eine solche geplant worden, woraus sich ergebe, dass auch die Beklagte die Netzeinbettung als notwendig erachtet habe (act. 1 Rz. 113).

Die Beklagte führt dagegen aus, dass eine allenfalls fehlende Netzeinbettung bzw. nicht korrekte Ausführung einen Fehler des ausführenden Unternehmers darstelle. Sie habe diese korrekt geplant und ausgeschrieben und bestreite, dass eine solche fehle (act. 10 Ziff. 116; act. 34 Ziff. 149).

5.3.7.2. Mangelhafte Planung

Einen Werkmangel kann die Klägerin hinsichtlich der Netzeinbettung nicht beweisen. Die fehlende Planung stellt eine pauschale Behauptung der Klägerin dar, die durch keine Beweismittel belegt wird. Der Hinweis auf die unsubstantiierte Bestreitung der Beklagten (act. 30 Rz. 200) vermag daran nichts zu ändern. Die Beweislast für den Werkmangel liegt bei der Klägerin, welche es unterlässt, geeignete Beweise zu nennen. So ist nicht erklärbar, weshalb die Beklagte bei einer einzelnen Filiale auf diese verzichten sollte und sowohl vorher als auch nachher eine solche geplant hat. Auch hat die Klägerin wiederum keine Pläne oder ähnliches angerufen, welche die behaupteten Verfehlungen der Beklagten belegen würden. Immerhin ist anzumerken, dass die Beklagte ihrerseits nicht beweisen kann, dass die Ausschreibung tatsächlich erfolgt ist, zumal sie lediglich pauschal auf die (umfangreichen) Werkverträge zur Filiale G._____ verweist (act. 10 Ziff. 77 und Ziff. 116; act. 3/87-89), ohne genauer auszuführen, in welchem Vertrag und an welcher Stelle die Vergabe ersichtlich wäre. Nachdem der Klägerin der Beweis der fehlenden Planung ohnehin nicht gelingt, schadet dies der Beklagten nicht. Eine Haftung aus Werkvertrag für die fehlende Netzeinbettung ist folglich ausgeschlossen.

5.3.7.3. Fehlerhafte Bauleitung

Die Beklagte bestreitet das Fehlen der Netzeinbettung bei der Filiale G._____ nur pauschal (act. 10 Ziff. 116; act 34 Rz. 149), sie bestreitet aber, dass bei einem Fehlen eine unsorgfältige Bauleitung angenommen werden müsse. Dies liege in der Verantwortung des ausführenden Unternehmens (act. 10 Ziff. 116).

Aus der von der Klägerin eingereichten Untersuchung T._____ ergibt sich, dass dieser zum Schluss gekommen ist, dass eine Netzeinbettung zumindest teilweise fehlt (act. 3/93). Diese belegten Erkenntnisse des Privatgutachters hätte die

Beklagte substantiierter bestreiten oder zumindest geeignete Beweismittel nennen müssen, welche die Behauptung widerlegen könnten. Die offerierten Verträge und weiteren Unterlagen (act. 10 Ziff. 116) können zur tatsächlichen Situation keine Aussage machen. Somit gilt als unbestritten, dass bei der Filiale G._____ die Netzeinbettung zumindest ungenügend ausgeführt worden ist. Dies stellt in Bezug auf den Werkvertrag des Unternehmers, der die Netzeinbettung hätte ausführen müssen, wohl einen Werkmangel dar, kann aber hier offen gelassen werden, da der Unternehmer nicht eingeklagt worden ist. Einen direkten Anspruch aus dem Werkmangel steht der Klägerin gegenüber der Beklagten nicht zu.

Damit stellt sich wiederum nur die Frage, ob die Beklagte im Rahmen ihrer Tätigkeit als Bauleiterin für die Fehler verantwortlich gemacht werden kann. Die Parteien äussern sich dazu lediglich pauschal. Es kann nur wiederholt werden, dass die Beklagte nicht dauernd auf der Baustelle anwesend sein musste. Anders als die Perimeterdämmung ist die Netzeinbettung nicht als ein derart zentraler Arbeitsschritt anzusehen, welchen die Beklagte engmaschiger zu überwachen hätte. Es genügt, wenn der Bauleiter sich versichert, dass zuverlässige Arbeiter vor Ort sind und deren Arbeit global prüft. Der Beklagten kann folglich kein Vorwurf gemacht werden, wenn sie sich grundsätzlich von der korrekten Arbeitsweise der tätigen Gipser überzeugt, aber keine konkreten Kontrollen einzelner Arbeitsschritte vornimmt. Hinzu kommt, dass die Beklagte mit derselben Gipserunternehmerin (AF._____ GmbH) bereits zuvor bei der Erstellung der Filiale H._____ zusammengearbeitet hat (act. 1 Rz. 79), wo keine vergleichbaren Fehler vorliegen. Auch eine solche Erfahrung darf die Bauleitung bei der Einschätzung, in welchem Umfang ein Unternehmer zu überwachen ist, berücksichtigen. Es kann folglich nicht allein aus dem Mangel auf eine Vertragsverletzung der Beklagten geschlossen werden. Detailliertere Ausführungen macht die Klägerin aber keine.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass der Beklagten hinsichtlich der teilweise fehlenden Netzeinbettung bei der Filiale G._____ keine erhöhten Kontrollpflichten obliegen haben, Entsprechend kann ihr auch keine mangelhafte Bauleitung und damit keine Vertragsverletzung vorgeworfen werden. Eine Haftung der Beklagten besteht folglich nicht.

5.3.7.4. Fazit

Für die angeblich fehlende Netzeinbettung bei der Filiale G._____ trägt die Beklagte nach dem Gesagten keine Verantwortung, was auch das Bundesgericht in seinem Entscheid vom 27. April 2020 bestätigt hat (act. 58 E. 6.3.1).

5.3.8. Ungenügende Schwellenhöhe bzw. fehlende entwässernde Rinnen

Vorab ist dazu festzuhalten, dass die Klägerin den behaupteten Mangel mit ungenügender Schwellenhöhe bzw. fehlenden entwässernden Rinnen bezeichnet. Die Klägerin bestreitet aber nicht substantiiert, dass sie eine schwellenlose Ausführung gewünscht hat (act. 10 Ziff. 13; act. 30 Rz. 179). Dies geht auch aus den klägerischen Leitdetails klar hervor (act. 12/16 LD-T3, T4 und T6). Nachdem es dem ausdrücklichen Wunsch der Klägerin entspricht, kann die Schwellenhöhe an sich keinen Baumangel darstellen, zumal nicht in Abrede gestellt wird, dass schwellenlose Eingänge grundsätzlich möglich sind. Zu beurteilen ist einzig die bei den Ausgängen der Filialen fehlende Entwässerung, welche auch seitens der Klägerin als primäre Problematik in diesem Zusammenhang angesehen wird.

5.3.8.1. Parteidarstellungen

Nach der Darstellung der Klägerin wären bei Nichteinhaltung einer Mindestschwelenhöhe von 60 mm zwingend entwässernde Rinnen zu planen und auszuführen. Dies sei (bis auf die Filiale D._____) bei den Ausgängen nicht erfolgt, was eine fehlerhafte Planung und Bauleitung der Beklagten darstelle (act. 1 Rz. 114; act. 30 Rz. 179 ff.).

Die Beklagte bringt dagegen vor, dass die schwellenlose Ausführung ohne Entwässerungsrinne in den fraglichen Bereichen eine verbindliche Vorgabe der Klägerin gewesen sei. Eine Überprüfung der Leitdetails sei nicht geschuldet gewesen. Die Anwendbarkeit der SIA Normen 343/2010 und 271/2007 als Vertragsbestandteil werde bestritten. Zudem würden die Angaben des Privatgutachters nicht mit denjenigen aus der Norm übereinstimmen. Selbst die Klägerin mache sodann nicht geltend, dass durch die Ausgänge Wasser in die Gebäude eingedrungen sei,

es liege folglich kein Schaden vor, der damit im Zusammenhang stehen würde (act. 10 Ziff. 117; act. 34 Ziff. 166 ff.).

5.3.8.2. Mangelhafte Planung

a. Die Beklagte bestreitet nicht, dass Entwässerungsrinnen bei schwellenlosen Eingängen zu den allgemeinen Regeln der Baukunde zu zählen sind. Auch wird nicht bestritten, dass diese in verschiedenen SIA-Normen enthalten sind. Unbestritten ist sodann, dass bei den Filialen C.____, E.____, F.____, G.____, H.____ und I.____ bei den schwellenlosen Ausgängen – im Gegensatz zu den schwellenlosen Eingängen – keine Entwässerung geplant oder ausgeführt worden ist. Auch wenn die Beklagte nicht zu einer detaillierten und systematischen Prüfung der Leitdetails verpflichtet war (vorne E. 4.4.3.3), wirft dies doch Fragen auf. Es war für sämtliche Beteiligten ohne grossen Aufwand möglich zu erkennen, dass nur bei einem Teil der schwellenlosen Zugänge eine Entwässerung geplant war. Unter diesen Umständen wäre es auch an der Beklagten gewesen, solche für sämtliche Zugänge zu planen oder die Klägerin zumindest abzumahnern.

b. Die Beklagte macht geltend, die Klägerin abgemahnt zu haben, obwohl eine Abmahnung aufgrund der Fachkunde der Klägerin nicht erforderlich gewesen sei (act. 10 Ziff. 196). Dabei verkennt die Beklagte, dass auch gegenüber dem fachkundigen Bauherrn unter Umständen eine Abmahnungspflicht besteht. Zwar darf sich der Planer darauf verlassen, dass die Weisungen in diesen Fällen durchdacht sind. Dies befreit ihn aber nicht davon, bei erkannten oder klar erkennbaren Fehlern den Bauherrn abzumahnern (DENZLER/HOCHSTRASSER, a.a.O, N 9.142). Dies ist vorliegend gerade der Fall. Wie gezeigt, stellt der rinnenlose schwellenlose Zugang einen Verstoss gegen die Regeln der Baukunde dar, der leicht erkennbar ist – zumal bei gewissen Filialen entwässernde Rinnen geplant worden sind. Eine Abmahnungspflicht ist folglich zu bejahen.

Dass die behaupteten Abmahnungen erfolgt sind, hat die Beklagte zu beweisen. Diesbezüglich macht sie aber keine genügenden Ausführungen. So führt sie nicht konkret aus, wann gegenüber wem die fehlende Entwässerung gerügt worden sein soll (act. 1 Rz. 196). Der pauschale Hinweis, die Abmahnungen seien mindes-

tens gegenüber den fachkundigen Bauleitern erfolgt (act. 34 Ziff. 77 und Ziff. 143), kann dafür nicht genügen. Insbesondere hätte die Beklagte auch substantiiert darzulegen, in welcher Form bzw. mit welchem Inhalt die Abmahnung erfolgt ist, da nur so beurteilt werden kann, ob diese den Umständen entsprechend genügend war. Nachdem die Beklagte diesbezüglich keine Ausführungen macht und eine Parteiaussage von U._____, der angeblich die Abmahnungen ausgesprochen haben soll, die Behauptungen nicht ersetzen kann, gelingt der Beklagten der rechtsgenügli- che Nachweis einer erfolgten Abmahnung nicht.

Zu Recht bringt die Beklagte sodann vor, dass eine Abmahnung dann nicht zwingend ist, wenn feststeht, dass der Bauherr auch an seinen Weisungen festge- halten hätte, wenn er in genügender Weise abgemahnt worden wäre (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1954). Dies sei hier der Fall, zumal der Klägerin die Fehler auch aufgrund der Abmahnungen anderer Architekten bekannt gewesen seien und auch später erstellte Filialen in der gleichen Bauweise erstellt worden seien (act. 10 Ziff. 196; act. 34 Ziff. 143). Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Die Klägerin hat bezüglich der Zugänge in erster Linie die Schwellenlosigkeit verlangt. Dies deckt sich denn auch mit der beklagischen Darstellung, dass diese mit der Verhinderung von Unfällen begründet worden sei. Inwiefern das Anbringen von Entwässerungsrinnen diesem Ziel widersprechen würde, ist nicht ersichtlich. Zu- dem ergibt sich aus den Ausführungen, dass bei der Filiale D._____ die Regeln der Baukunde eingehalten wurden. Auch wurde bei den Eingängen jeweils eine Ent- wässerung vorgesehen (act. 3/39 Ziff. 4.6). Weshalb die Klägerin nur bei einem Teil der Zugänge und einem Teil der Filialen den Verbesserungen zustimmen sollte, bei den übrigen Filialen aber nicht, lässt sich nicht logisch erklären. Auch macht die Beklagte dazu keine Ausführungen. Die pauschale Behauptung, es seien auch an- dere Filialen so gebaut worden, stellt keine substantiierte Darstellung dar. Insbe- sondere fehlt es an konkreten Beweismitteln, wie etwa Fotomaterial, das ohne Wei- teres hätte erstellt und eingereicht werden können. Die Nennung verschiedener Ar- chitekten anderer Filialen, ohne diese in eine Relation zum vorliegenden Verfahren zu bringen, kann die substantiierten Behauptungen nicht ersetzen. Der Beklagten kann folglich der Beweis, dass die Klägerin auch bei genügender Abmahnung auf der Bauweise beharrt hätte, nicht gelingen.

c. Aus dem Gesagten erhellt, dass die Beklagte für die fehlerhafte Planung bezüglich der entwässernden Rinnen bei den schwellenlosen Ausgängen der Filialen C._____, E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ einzustehen hat.

5.3.8.3. Fehlerhafte Bauleitung

Hinsichtlich der mangelhaften Bauleitung kann auf die Ausführungen zum Werkmangel verwiesen werden. Auch ein sorgfältig handelnder Bauleiter hätte bemerken müssen, dass die Bereiche von Ein- und Ausgang unterschiedlich auszuführen sind und dies nicht den Regeln der Baukunde entsprechen kann – selbst wenn er bezüglich der Entwässerung allenfalls keine besonderen Vorstellungen hatte. Die Beklagte hätte die notwendigen Massnahmen ergreifen müssen, insbesondere hätte die Klägerin auch im Rahmen der Ausführung abgemahnt werden müssen – soweit eine Planänderung nicht in Frage gekommen wäre. Dass eine Abmahnung stattgefunden hätte, kann die Beklagte nicht beweisen (vorne E. 5.3.8.2.b).

Damit steht fest, dass sie bezüglich der fehlenden entwässernden Rinnen auch ihre Aufgaben als Bauleiterin vernachlässigt und die relevanten Verträge verletzt hat. Diesbezüglich besteht demnach auch eine Haftung aus Auftragsrecht.

5.3.8.4. Fazit

Die Beklagte hat folglich auch für die ungenügende Schwellenhöhe bzw. die fehlenden entwässernden Rinnen bei den Ausgängen der Filialen C._____, E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ einzustehen. Dabei haftet sie sowohl aufgrund der mangelhaften Planung als auch aufgrund der fehlerhaften Bauleitung. Mit der Schwellenhöhe bzw. den fehlenden entwässernden Rinnen hat sich das Bundesgericht in seinem Urteil vom 27. Juni 2020 nicht auseinandergesetzt (act. 58).

5.3.9. Fehlende Schwedenschnitte

5.3.9.1. Parteidarstellungen

Nach der Darstellung der Klägerin handelt es sich bei Schwedenschnitten um eine anerkannte Regel der Baukunde, solche seien zwingend und würden verhindern, dass sich zufolge Bauteilbewegungen Risse und Putzablösungen bilden (act. 1 Rz. 115; act. 30 Rz. 184 f.).

Die Beklagte macht dagegen geltend, die Schwedenschnitte seien zufolge der heruntergehängten Decken nicht erforderlich gewesen, seien aber in den Werkverträgen enthalten gewesen, weshalb sich die Klägerin an die ausführenden Unternehmer zu halten habe (act. 10 Ziff. 118; act. 34 Ziff. 177 f.). Ohnehin seien die Schwedenschnitte ausgeführt worden (act. 10 Ziff. 31 ff. und Ziff. 118).

5.3.9.2. Mangelhafte Planung

Im Grundsatz ist unbestritten geblieben, dass es sich beim Anbringen von Schwedenschnitten um eine allgemeine Regel der Baukunde handelt. Dies ist auch vom gerichtlichen Gutachter bestätigt worden (act. 96 Ziff. 5.2.2). Allerdings macht die Beklagte geltend, dass Schwedenschnitte im konkreten Fall nicht erforderlich gewesen sein sollen, was von der Klägerin – wie das Bundesgericht verbindlich festgestellt hat (act. 58 E. 6.3.2.1) – substantiiert behauptet worden ist (act. 1 Rz. 115). Entsprechend ist in einem ersten Schritt zu ermitteln, ob das Anbringen von Schwedenschnitten bei den vorliegenden Bauten erforderlich war. Diesbezüglich ist Fachwissen erforderlich, weshalb die Frage – wie von der Klägerin beantragt (act. 30 Rz. 184 f.) – dem gerichtlichen Gutachter vorzulegen war.

Der Gutachter ist zum Schluss gekommen, dass auf das Anbringen von Schwedenschnitten verzichtet werden kann, wenn Flächen mit Ecken, Anschlüssen etc. nachträglich bekleidet werden, also etwa – wie auch die Beklagte ausgeführt hat – bei heruntergehängten Decken (act. 96 Ziff. 5.2.2). Er hat aber auch festgehalten, dass bei den streitgegenständlichen A.____-Filialen nicht generell, sondern nur an spezifischen Stellen auf Schwedenschnitte verzichtet werden kann (act. 96 Ziff. 5.2.3). Dies deckt sich im Übrigen mit den Feststellungen des klägeri-

schen Privatgutachters, der ausgeführt hat, Schwedenschnitte seien nicht massgebend, weil abgehängte Decken montiert seien (act. 3/39 Ziff. 4.6), bzw. Putzschäden hätten infolge der abgehängten Decke nicht festgestellt werden können (act. 3/39 Ziff. 4.7).

Die Klägerin legt zum Beweis der fehlenden Planung über die Tatsache hinaus, dass letztlich keine Schwedenschnitte ausgeführt worden sein sollen (was bestritten wird, dazu sogleich), keine Beweise vor, insbesondere keine Pläne oder ähnliches. Sie offeriert lediglich ein Gutachten (act. 1 Rz. 115). Nach der verbindlichen Feststellung des Bundesgerichts (act. 58 E. 6.3.2.1) ist diese Behauptung genügend substantiiert. Demgegenüber verweist die Beklagte auf die Gips-Werkverträge, welche eine Planung belegen sollen (act. 10 Ziff. 35, Ziff. 55, Ziff. 66, Ziff. 77, Ziff. 87 und Ziff. 100). Der Gutachter hat ausgeführt, gestützt worauf Schwedenschnitte in der Regel geplant werden (act. 96 Ziff. 5.2.3). Er hat sodann festgehalten, dass sich aus den vorgelegten Gips-Werkverträgen für alle Filialen die Ausschreibung von Schwedenschnitten ergebe (act. 96 Ziff. 5.2.6). Bereits daraus ergibt sich, dass seitens der Beklagten Schwedenschnitte geplant worden sind.

Im Zusammenhang mit der Ergänzung des Gutachtens hat der Gutachter sodann festgehalten, dass die konkreten Mengen der ausgeschriebenen Anschlussfugen und Schwedenschnitte nicht entscheidend sei, da es sich um Pauschalwerkverträge handle. Dies sei so korrekt, zumal die Mengenrisiken durch die Unternehmer getragen würden und die Leistung im Normalfall nur in Detailplänen eingezeichnet würde (act. 133 Ziff. 2.6a S. 4). Der Beweis, dass die Planung nicht sämtliche relevanten Stellen umfasst hätte, obliegt der Klägerin. Sie hat keine Beweismittel vorgelegt, welche diese Behauptung stützen würden. Insbesondere konnte dies der Gutachter nicht feststellen. Entsprechend kann der Beklagten keine Verletzung des Werkvertrags vorgeworfen werden.

5.3.9.3. Tatsächliche Ausführung

Somit ist erstellt, dass Schwedenschnitte zwar zu den allgemeinen Regeln der Baukunde zu zählen sind, aber dennoch nicht zwingend an sämtlichen Stellen

erforderlich sind. Dazu ist es Sache der Klägerin, zu beweisen, dass an Stellen, bei denen ein Schwedenschnitt erforderlich wäre, ein solcher fehlt.

Die Beklagte hat ein Fehlen der relevanten Schwedenschnitte bestritten (etwa act. 10 Ziff. 33). Gestützt auf die vorliegenden Urkunden ist der Gutachter zum Schluss gekommen, dass bei den Filialen C._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ gewisse Schwedenschnitte fehlen (act. 96 Ziff. 5.2.1). Dies stellt entgegen der Klägerin (act. 121 Rz. 13) keinen Widerspruch zum Urteil des Bundesgerichts dar. Das Bundesgericht hat lediglich festgehalten, dass die Behauptungen der Klägerin genügend substantiiert seien (act. 58 Rz. 6.3.2.1). Dies schliesst aber nicht aus, dass gestützt auf die vorgelegten Beweismittel, insbesondere das eingeholte Gutachten, die Behauptung als nicht bewiesen angesehen wird.

An welchen Stellen die Schwedenschnitte bei den einzelnen Filialen konkret gefehlt haben, bzw. ob es sich gegebenenfalls um Stellen gehandelt hat, bei welchen gestützt auf das gerichtliche Gutachten ein Schwedenschnitt nicht zwingend war, kann offen bleiben. Dies weil eine Haftung der Beklagten für fehlende Schwedenschnitte – wie zu zeigen sein wird – ohnehin nicht gegeben ist.

5.3.9.4. Fehlerhafte Bauleitung

Somit bleibt zu prüfen, ob der Beklagten im Rahmen der Bauleitung ihre Pflichten verletzt hat. Erstellt ist, dass die Beklagte die Schwedenschnitte geplant hat, diese bei den Filialen C._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ aber zumindest teilweise fehlten. Ein Fehlen hat in erster Linie der Unternehmer zu verantworten. Bei den Schwedenschnitten handelt es sich um eine Arbeit im Rahmen der Gipserarbeiten. Es stellt sich somit lediglich die Frage, ob die Beklagte ihren Überwachungsaufgaben im Rahmen der Bauleitung in genügender Weise nachgekommen ist. Damit ist entscheidend, welcher Stellenwert den Schwedenschnitten zukommt und wie engmaschig die Arbeiten überwacht werden müssen (vgl. dazu auch LOCHER, a.a.O., N 10.80). Wie das Bundesgericht bezüglich der Netzeinbettung ausgeführt hat, bedarf die Beantwortung der Frage, ob es sich bei einem bestimmten Arbeitsschritt um einen zentralen Arbeitsschritt handelt, der eine besondere Überwachung erfordert, Fachwissen (act. 58 E. 6.3.1).

Der Gutachter hat dazu ausgeführt, dass fehlende Schwedenschnitte nicht dazu führen, dass Tragwerksysteme oder sicherheitsrelevante Bauteile in ihrer Funktion eingeschränkt würden. Auftretende Schäden seien ästhetischer Natur. Dennoch könne dies einfach verhindert werden, weshalb die Kontrolle der korrekten Ausführungen zu den Aufgaben der Bauleitung zu zählen sei (act. 96 Ziff. 5.2.7). Daraus ergibt sich, dass die Bauleitung das Anbringen der Schwedenschnitte – wie generell die Gipsarbeiten – zu überwachen hat, dass es sich aber nicht um einen bedeutenden und anspruchsvollen Arbeitsschritt handelt, der zu wesentlichen Schäden führen könnte, weshalb keine erhöhte Aufmerksamkeit erforderlich ist bzw. keine lückenlose Überwachung erfolgen muss.

Entsprechend kann aus dem (teilweisen) Fehlen von Schwedenschnitten nicht ohne Weiteres auf eine ungenügende Überwachung geschlossen werden. Eine gänzlich fehlende Überwachung dieser Arbeiten – welche jedenfalls ungenügend wäre – wird seitens der Klägerin nicht geltend gemacht. Die Klägerin hätte folglich konkreter darzulegen, welche Versäumnisse sie der Beklagten vorwirft. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass teilweise dasselbe Gipsunternehmen mit den Arbeiten beauftragt wurde (AF._____ GmbH, act. 3/26; act. 3/89; act. 3/102) und dieses den wesentlichen Teil der Arbeiten zur vollen Zufriedenheit ausgeführt hatte. Sodann hat die Klägerin die bereits früher beteiligten AF._____ GmbH (mittlerweile AG._____ AG) und AH._____ AG mit der Sanierung verschiedener Filialen betraut (vgl. hinten E. 5.7.6.5), was auch für eine generell zufriedenstellende Arbeit spricht. Auch deshalb hat es keine Veranlassung zu einer engmaschigeren Kontrolle gegeben (vgl. auch die Ausführungen zur Netzeinbettung, die vom Bundesgericht bestätigt wurden, act. 58 E. 6.3.1, vorne E. 5.3.7). Entsprechend kann der Klägerin der Beweis der mangelhaften Überwachung nicht gelingen. Vielmehr wären die Fehler in erster Linie den ausführenden Unternehmern anzulasten.

5.3.9.5. Fazit

Nach dem Gesagten gelingt es der Klägerin zwar nachzuweisen, dass bei den Filialen C._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ nicht sämtliche erforderlichen Schwedenschnitte angebracht worden sind, womit die Regeln der Baukunde nicht eingehalten wurden. Allerdings gelingt ihr der Beweis nicht, dass die Beklagte

keine Schwedenschnitte geplant hätte. Auch kann sie nicht beweisen, dass die Beklagte ihre Überwachungspflichten im Rahmen der Bauleitung vernachlässigt hätte. Entsprechend hat die Beklagte für das Fehlen der Schwedenschnitte nicht einzustehen.

5.3.10. Fehlende Gleitlager

5.3.10.1. Parteidarstellungen

Die Klägerin führt weiter aus, dass auch Gleitlager zur Verhinderung von Rissen und Putzablösungen zufolge Bauteilbewegungen erforderlich seien. Dabei handle es sich ebenfalls um eine anerkannte Regel der Baukunde. Auch deren Fehlen, das von J._____ festgestellt worden sei, sei auf die mangelhafte Planung und die unsorgfältige Bauleitung zurückzuführen (act. 1 Rz. 115; act. 30 Rz. 194 ff.).

Nach der Beklagten sind Gleitlager vorgesehen, ausgeschrieben und verbaut worden. Die entsprechenden Anweisungen und Kontrollen würden in den Aufgabenbereich des Ingenieurs fallen. Zudem führe die Klägerin nicht aus, bei welchen Filialen wo angeblich zu schmale, keine oder nicht vollständige Gleitlager eingebaut worden seien. Diese seien in genügender Anzahl ausgeschrieben worden (act. 10 Ziff. 118; act. 34 Ziff. 177 f.).

5.3.10.2. Tatsächliche Ausführung

Gestützt auf den Entscheid des Bundesgerichts (act. 58 E. 6.3.2.1) steht fest, dass die Klägerin in genügender Weise behauptet hat, dass die Gleitlager nicht nach den Regeln der Baukunde ausgeführt worden seien und die Beklagte dabei ihre Pflichten verletzt habe. Dabei ist sowohl das Fehlen der Gleitlager als auch die Verantwortlichkeit der Beklagten umstritten.

Die Klägerin führt aus, dass die Gleitlager in allen Filialen stellenweise nicht oder nicht in genügender Weise ausgeführt worden seien. Sie beruft sich dabei auf das Gutachten J._____, welcher zwar ausführt, das Vorhandensein nicht überprüft zu haben, aber aufgrund des Rissbildes von einem Fehlen ausgeht (act. 3/39 Ziff. 4.7). Damit macht die Klägerin geltend, Gleitlager würden an jenen Stellen feh-

len, an denen Risse aufgetreten sind. Im Sinne des Bundesgerichtsentscheids ist diese Behauptung als genügend substantiiert anzusehen.

Der Gutachter hat in seinem Gutachten festgehalten, dass ohne sehr grossen Aufwand nicht festgestellt werden könne, ob in allen Filialen an allen erforderlichen Stellen Gleitlager eingebaut worden seien, es könne aber aufgrund des Bildmaterials davon ausgegangen werden, dass sie zumindest teilweise nicht, falsch oder falsch platziert eingebaut worden seien. Dies betreffe sämtliche Filialen ausser der Filiale E._____ (act. 96 Ziff. 5.3.1). Entgegen der Klägerin (act. 121 Rz. 14), kann in diesem Zusammenhang kein Widerspruch zum Urteil des Bundesgerichts erkannt werden. Der Gutachter hatte die Behauptungen der Klägerin – dass die Gleitlager generell ungenügend seien – zu überprüfen; nachdem das Gutachten vorliegt, ist klar, dass sich dies nicht beweisen lässt.

5.3.10.3. Mangelhafte Planung

Auch bei den Gleitlagern ist soweit unbestritten – was auch durch das Gutachten bestätigt wurde (act. 96 Ziff. 5.3.2) – dass deren Anbringen zu den anerkannten Regeln der Baukunde zu zählen ist. Umstritten ist, ob die Beklagte die Gleitlager ordnungsgemäss geplant hat. Dies hat die Klägerin gemäss Bundesgericht (act. 58 E. 6.3.2.1) in genügender Weise bestritten.

Alleine aus dem (teilweisen und bestrittenen) Fehlen von Gleitlagern den Filialen C._____, D._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ kann nicht auf eine fehlende oder mangelhafte Planung der Gleitlager geschlossen werden. Immerhin hat auch der klägerische Privatgutachter (auf welchen sich die Klägerin zur Begründung der fehlerhaften Planung beruft) festgehalten, dass «stellenweise keine, bzw. zu schmale Gleitlager, nicht vollständig auf der ganzen Breite der Mauerwerkswände verlegt» worden seien (act. 3/39 Ziff. 4.7). Daraus ergibt sich im Umkehrschluss aber auch, dass selbst nach der Klägerin bzw. ihrem Privatgutachter teilweise genügende Gleitlager vorhanden sein müssen, woraus wiederum geschlossen werden kann, dass eine Planung von Gleitlagern erfolgt sein muss. Dies hat auch der gerichtliche Gutachter bestätigt. Dieser hat ausgeführt, dass sich aus den Leistungsverzeichnissen der Werkverträge Baumeister – welche von der Be-

klagen angerufen werden (act. 10 Ziff. 34) – die Ausschreibung von Gleitlagern ergibt (act. 96 Ziff. 5.3.4). Zudem zitiert er verschiedene Pläne, welche Gleitlager enthalten (act. 96 Ziff. 5.3.2). Weiter hat der gerichtliche Gutachter in seinem Ergänzungsgutachten festgehalten, dass den Werkverträgen entnommen werden kann, dass Gleitlager ausgeschrieben worden seien, die Menge aber – da es sich um Pauschalwerkverträge handle – nicht entscheidend sei. Der Einbau von Gleitlagern müsste den Ingenieurplänen entnommen werden können, welche jedoch nicht vorhanden seien (act. 133 Ziff. 3.4a). Letztere wurden weder eingereicht noch von den Parteien als Beweismittel angerufen. Insgesamt ergibt sich aus dem Gesagten, dass Gleitlager bei sämtlichen Filialen geplant worden sind. Mit den von ihr vorgelegten und angerufenen Beweismitteln kann die beweisbelastete Klägerin dagegen nicht beweisen, dass die Planung der Gleitlager unvollständig gewesen wäre.

Damit kann ein Planungsfehler der Beklagten nicht bewiesen werden und eine Haftung aus Werkvertrag für die (teilweise) fehlenden Gleitlager ist nicht gegeben.

5.3.10.4. Fehlerhafte Bauleitung

Wie dargestellt, ergibt sich aus den vorliegenden Parteibehauptungen und Beweismitteln, dass die Beklagte Gleitlager geplant hat, solche aber – bei den Filialen C._____, D._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ – zumindest teilweise fehlten bzw. ungenügend waren. Für diese Fehler hat in erster Linie der ausführende Unternehmer einzustehen, welcher das Bauwerk nicht nach den vorgesehenen Plänen ausgeführt hat. Zu prüfen bleibt, ob die Beklagte ihren Überwachungsaufgaben im Rahmen der Bauleitung in genügender Weise nachgekommen ist. Damit ist entscheidend, welcher Stellenwert den Gleitlagern zukommt und wie engmaschig die Arbeiten überwacht werden müssen (vgl. dazu auch LOCHER, a.a.O., N 10.80). Wie das Bundesgericht bezüglich der Netzeinbettung ausgeführt hat, bedarf die Beantwortung der Frage, ob es sich bei einem bestimmten Arbeitsschritt um einen zentralen Arbeitsschritt handelt, der eine besondere Überwachung erfordert, Fachwissen (act. 56 E. 6.3.1).

Wie bei den Schwedenschnitten (vorne E. 5.3.9.4) hält der Gutachter im Grundsatz fest, dass fehlende Gleitlager die Funktion der Tragwerksysteme oder der nichttragenden Zwischenwände in der Regel nicht einschränken. Allerdings könnten auftretende Schäden nebst ästhetischer auch bauphysikalischer Natur sein und entstehende Risse könnten bei Aussenwänden zu einer Verminderung der Wärmedämmung führen (act. 96 Ziff. 5.3.5). Daraus ergibt sich, dass es sich beim Einbau der Gleitlager – jedenfalls bei Aussenwänden und tragenden Wänden – um einen Arbeitsschritt handelt, der eine erhöhte Aufmerksamkeit der Bauleitung erfordert. Hinzu kommt – wie sich aus dem gerichtlichen Gutachten ebenfalls ergibt (act. 96 Ziff. 5.3.1) –, dass die Gleitlager im Nachhinein nur mit übermässigem Aufwand überprüft werden können. Entsprechend handelt es sich um einen Arbeitsschritt, der im Rahmen der Erstellung engmaschig überwacht werden muss. Aus der Tatsache, dass gestützt auf das Schadensbild zumindest teilweise von ungenügenden oder fehlenden Gleitlagern ausgegangen werden muss (vorne E. 5.3.10.2), ergibt sich damit, dass die Überwachungsaufgaben nicht in genügender Weise wahrgenommen worden sind.

Sodann hat die Beklagte – unter Berufung auf das klägerische Privatgutachten – substantiiert behauptet, dass die Überwachung dem Bauingenieur und nicht ihr als Bauleitung obliegen habe (act. 10 Ziff. 118). Die Klägerin weist die Verantwortung für die Überprüfung der Beklagten zu, dem Bauingenieur obliege lediglich die Abnahme der Armierung (act. 30 Rz. 219). Das Bundesgericht hat festgehalten, dass diese Behauptungen den Substantiierungsanforderungen genügen (act. 56 E. 6.3.2.1), weshalb Beweis darüber abzunehmen war, wem die Kontrollaufgabe in der Praxis zukommt. Dabei handelt es sich um eine Tatsachenfrage, die Fachwissen erfordert, während gestützt darauf – und gegebenenfalls die vertraglichen Grundlagen – das Gericht zu ermitteln hat, wem die Kontrolle im konkreten Fall obliegen hat.

Der Gutachter hat festgehalten, dass für die Kontrolle der Gleitlager bei nichttragenden und nachträglich aufgemauerten Wänden die Bauleitung zuständig sei. Bei Tragwänden, die Teil des statischen Systems des Bauobjekts darstellen, habe der Bauingenieur den korrekten Einbau und die Qualität der Gleitlager zu kontrol-

lieren, wenn er gestützt auf seinen Vertrag für die Kontrolle und Abnahme der Armierung und der Tragkonstruktion zuständig sei (act. 96 Ziff. 5.3.6). Die Klägerin hat ausdrücklich festgehalten, dass der Bauingenieur die Armierung abzunehmen hatte (act. 30 Rz. 219). Gestützt auf die Ausführungen des Gutachters war demnach der Bauingenieur auch für die Kontrolle der Gleitlager bei tragenden Wänden zuständig. Demgegenüber lag die Zuständigkeit für die Kontrolle der Gleitlager bei nichttragenden Wänden bei der Beklagten. Für die Frage nach der Haftung der Beklagten aus dem Bauleitungsauftrag ist demnach relevant, ob die ungenügenden Gleitlager bei nichttragenden Wänden aufgetreten sind. Dazu äussert sich die Klägerin nicht. Sie stellt lediglich in den Raum, dass unklar sei, ob die Beklagte zuständig gewesen wäre, den korrekten Einbau und die Qualität sämtlicher verbauten, fehlenden und falsch platzierten Gleitlager zu kontrollieren (act. 121 Rz. 40). Substantiierte Behauptungen dazu, dass es sich bei den betroffenen Wänden um nichttragende – und entsprechend von der Beklagten zu kontrollierende – Wände gehandelt haben soll, hat die Klägerin nicht aufgestellt. Entsprechend kann sie nicht beweisen, dass die Schäden aufgrund ungenügender bzw. fehlender Gleitlager an Stellen aufgetreten sind, an denen die Beklagte für die Kontrolle verantwortlich gewesen wäre. Damit kann ihr auch der Beweis nicht gelingen, dass die Beklagte ihre Bauleitungsaufgaben im Zusammenhang mit den Gleitlagern in ungenügender Weise wahrgenommen hätte.

5.3.10.5. Fazit

Nach dem Gesagten gelingt es der Klägerin zwar nachzuweisen, dass bei den A.____-Filialen C.____, D.____, F.____, G.____, H.____ und I.____ nicht sämtliche erforderlichen Gleitlager angebracht worden sind, womit die Regeln der Baukunde nicht eingehalten wurden. Allerdings gelingt ihr der Beweis nicht, dass die Beklagte keine genügenden Gleitlager geplant hätte. Auch kann sie nicht beweisen, dass bzw. in welchem Umfang die Beklagte im Rahmen der Bauleitung den Einbau der Gleitlager hätte kontrollieren müssen. Entsprechend kann der Beklagten nicht vorgeworfen werden, dass sie ihre Überwachungspflichten im Rahmen der Bauleitung vernachlässigt hätte und sie hat für das Fehlen der Gleitlager nicht einzustehen.

5.3.11. Unzureichender Putz

5.3.11.1. Parteidarstellungen

Die Klägerin macht diesbezüglich geltend, der Putz sei «an vielen Stellen» nicht bis nach unten geführt worden, was zu Putzablösungen und Putzverfärbungen geführt habe (act. 1 Rz. 116; act. 30 Rz. 232).

Die Beklagte bestreitet das Vorliegen eines Mangels, der zudem im Rahmen der Abnahme hätte ersichtlich sein müssen (act. 10 Ziff. 119).

5.3.11.2. Mangelhafte Planung

Inwiefern die Beklagte unzureichenden Putz geplant haben soll, wird aus den Ausführungen der Klägerin nicht ersichtlich. Alleine weil dieser – ohne weitere Spezifikation einer Fläche oder ähnlichem – nicht überall bis nach unten geführt worden sein soll, kann nicht auf eine fehlerhafte Planung und damit auf einen Werkmangel geschlossen werden. Die Klägerin unterlässt es, geeignete Beweismittel für den Beweis eines Planungsfehlers zu offerieren. Insbesondere legt sie keine Pläne vor, auf denen ersichtlich wäre, bis zu welcher Höhe die Beklagte einen Verputz geplant hat. Entsprechend stellt der behauptete unzureichende Putz keinen Werkmangel dar und eine Haftung nach Werkvertrag kommt dafür nicht in Frage.

5.3.11.3. Fehlerhafte Bauleitung

Nachdem die Pläne korrekt sind, sind allfällige Fehler eine Frage der Ausführung. Dazu hält die Klägerin lediglich pauschal fest, der Putz sei «an vielen Stellen» nicht nach unten geführt worden. Diese ungenaue Angabe stellt keine substantiierte Behauptung eines Mangels am Bauwerk dar. Es ist weder für die Beklagte noch für das Gericht möglich, zu beurteilen, welche Ausmasse die fehlerhafte Ausführung annimmt. So bleibt nur schon unklar, welche Filialen in welchem Ausmass betroffen und wie weit nach unten der gerügte Putz geführt worden sein soll. Die offerierten Beweismittel (Befragungen, Expertise) können dabei keine Abhilfe schaffen. Das Beweisverfahren dient dazu, die substantiierten Behauptungen der Parteien zu verifizieren; es kann aber nicht für die Erstellung eines Behauptungs-

fundaments durchgeführt werden. Bereits aus diesem Grund entfällt eine Haftung der Beklagten.

Aber selbst wenn von einer genügenden Substantiierung der betroffenen Flächen ausgegangen würde, könnte die Beklagte für die Fehlerhaftigkeit nicht verantwortlich gemacht werden. Wie bereits ausgeführt, beschränkt sich eine enge Begleitung der Bauarbeiten auf die zentralen Elemente derselben, während für untergeordnete und einfachere Arbeiten geringere Anforderungen an die Überwachung gestellt werden (vorne E. 5.2.2). Die Verputzarbeiten sind letzterer Kategorie zuzuordnen. Eine dauernde Kontrolle der Arbeiten kann von der Beklagten nicht verlangt werden. Dass sie die ausführende Unternehmerin überhaupt nicht kontrolliert hätte, wird nicht geltend gemacht.

Hinzu kommt, dass von bloßem Auge ersichtlich ist, ob eine Wand verputzt worden ist oder nicht – dies macht auch die Beklagte geltend (act. 10 Ziff. 119). Es wäre folglich vorab an der Klägerin gewesen, eine ungenügende Arbeit im Rahmen der Abnahme des Werks zu rügen. Dies ist nicht erfolgt (act. 3/29; act. 3/50; act. 3/63; act. 3/78; act. 3/92; act. 3/105; act. 3/122). Diese Versäumnisse der Klägerin als Bauherrin und Vertragspartnerin der Unternehmer können nicht Bauleiter angelastet werden.

5.3.11.4. Fazit

Eine Haftung für den (angeblich) mangelhaft ausgeführten Verputz ist folglich nicht gegeben. Das Bundesgericht hat die nicht hinreichende Substantiierung der behaupteten Baumängel und damit die fehlende Haftung der Beklagten in seinem Urteil vom 27. April 2020 bestätigt (act. 58 E. 6.3.1).

5.3.12. Unzureichendes Gefälle

5.3.12.1. Parteidarstellungen

In ihrer Klage befasst sich die Klägerin nur beschränkt mit dem Bodengefälle und behandelt dieses im Zusammenhang mit der behaupteten fehlenden Sockelabdichtung. Sie verweist lediglich auf das Privatgutachten J._____ (act. 1 Rz. 30

und Rz. 32). Weiter führt die Klägerin in der Replik aus, das Bodengefälle bei der Eingangstüre und an der Fassade betrage teilweise weniger als 1%, müsse aber gestützt auf die einschlägige SIA-Norm mindestens 2 bis 2.5% betragen. Dass die Beklagte die Klägerin hinsichtlich der diesbezüglich mangelhaften Angaben in den Leitdetails abgemahnt habe, werde bestritten. Zudem bestreite die Beklagte die Behauptungen im Gutachten J._____ nicht substantiiert (act. 30 Rz. 186 ff.).

Nach den Ausführungen der Beklagten hat die Klägerin zum Gefälle klare Vorgaben gemacht. Dieses habe nicht mehr als 2.1% betragen dürfen. Dass es stellenweise weniger als 1% betrage, werde bestritten. Ohnehin seien die Ausführungen der Klägerin zum Gefälle nicht substantiiert (act. 10 Ziff. 110 und Ziff. 117; act. 34 Ziff. 170 f.).

5.3.12.2. Ausgeführtes Bodengefälle

Die Klägerin macht – unter Bezugnahme auf das Privatgutachten J._____ – geltend, das Bodengefälle zur Wasserableitung weg von der Fassade und im Bereich der Eingangstüren sei bei allen sieben Filialen ungenügend (act. 30 Rz. 186 ff.). Dies wird seitens der Beklagten bestritten (act. 10 Ziff. 34). Das Bundesgericht hat verbindlich festgehalten, dass der Mangel damit klar vorgebracht wurde und zu prüfen sei, ob das ausgeführte Bodengefälle den Regeln der Baukunde entspricht (act. 58 E. 6.3.2.2).

Der Gutachter wurde damit beauftragt, das Bodengefälle zu ermitteln sowie die weiteren Grundlagen für die Beurteilung der Regelkonformität dieses Gefälles zu liefern. Dabei hat der Gutachter festgehalten, dass die Zementplatten- und Ortsbetonbeläge «gemäss den Mängelrügen und den amtlichen Feststellungsprotokollen» meist mit einem sehr geringen Abstand an die Fassade geführt worden seien und oft ein ungenügendes Gefälle aufgewiesen hätten. Gleichzeitig hat er festgehalten, dass die Gefällsverhältnisse zum Zeitpunkt der Mängelrügen heute nicht mehr festgestellt werden könne, da die Sockel aller Filialen in weiten Teilen saniert worden seien (act. 96 Ziff. 5.4.1). Weiter hat er festgehalten, dass die Frage, welche Bereiche der einzelnen Filialen welches Bodengefälle aufweisen, nicht beant-

wortet werden könne, da die Gefällsverhältnisse nicht aufgenommen und dokumentiert worden seien (act. 96 Ziff. 5.4.3).

Aus den Ausführungen des Gutachters ergibt sich, dass nicht (mehr) festgestellt werden kann, welches Bodengefälle bei den einzelnen Filialen ausgeführt worden ist. Dies stellt eine wesentliche Grundlage für die Frage nach der Einhaltung der Regeln der Baukunde dar. Ohne eine Feststellung des tatsächlich ausgeführten Bodengefälles kann auch nicht ermittelt werden, ob dieses den Regeln der Baukunde entsprochen hat. Daran kann auch die pauschale Aussage des Gutachters, dass das ausgeführte Gefälle nicht den Regeln der Baukunde entsprochen habe (act. 96 Ziff. 5.4.7), nichts ändern. Diese Aussage des Gutachters basiert – wie sich aus den übrigen Ausführungen im Gutachten ergibt (insb. act. 96 Ziff. 5.4.1, Ziff. 5.4.3 und Ziff. 5.4.6) – alleine auf den Mängelrügen und den amtlichen Feststellungsprotokollen, wobei er selbst festhält, dass darin die Bodengefälle gerade nicht systematisch erfasst worden seien. So enthalten weder die E-Mails der T._____ & Partner AG (act. 3/30, act. 3/51, act. 3/64, act. 3/79, act. 3/91, act. 3/106, act. 3/123) noch die Mängelrügen der Klägerin (act. 3/32, act. 3/38, act. 3/52, act. 3/55, act. 3/65, act. 3/68, act. 3/80, act. 3/84, act. 3/94, act. 3/97, act. 3/107, act. 3/112, act. 3/114, act. 3/124, act. 3/127) oder die Protokolle der (privaten und amtlichen) Begehungen (act. 3/37, act. 3/54, act. 3/67, act. 3/83, act. 3/96, act. 3/111, act. 3/128) eine Angabe zu einem gemessenen Bodengefälle. Lediglich im ergänzenden amtlichen Befund vom 22. April 2015 betreffend die Filiale H._____ findet sich eine einzige Messung, welche das Bodengefälle beim Notausgang mit ca. 1% bezeichnet (act. 3/115 S. 2). Diese Messung erfolgte aber gerade nicht an einer Fassade und kann somit für die hier relevanten Stellen keinen Beweis darstellen. Einzig das Privatgutachten J._____ spricht pauschal von einem Gefälle laut Leitplänen von 1% und «stellenweise jedoch auch weniger als 1%» (act. 3/39 S. 7). Worauf diese Annahme basiert, wird jedoch nicht ausgeführt, weshalb auch dies keinen Beweis für ein geringeres Gefälle darstellen kann. Im Übrigen bezieht sich das Privatgutachten einzig auf die Filiale C._____, weshalb daraus ohnehin nichts bezüglich der übrigen Filialen abgeleitet werden könnte. Die Aussage des Gutachters, das Gefälle sei ungenügend, ist folglich als reine Wiedergabe der Grundlagen des Gutachtens bzw. als Annahme und nicht als eigene Feststel-

lung zu verstehen. Entscheidend ist damit die Feststellung des Gutachters, dass nicht mehr beantwortet werden kann, welche Bereiche welches Bodengefälle aufgewiesen haben. Damit kann der Klägerin, mangels geeigneter Beweismittel, der Beweis nicht gelingen, dass das Bodengefälle ungenügend ausgeführt worden ist. Entsprechend haftet die Beklagte nicht für ein ungenügendes Bodengefälle.

5.3.12.3. Mangelhafte Planung

Selbst wenn der Beweis eines ungenügenden Bodengefälles als erbracht angesehen würde, hätte die Beklagte dafür nicht einzustehen. Gestützt auf die Feststellungen des gerichtlichen Gutachters (act. 96 Ziff. 5.4.1 ff.) sowie die Angaben im Privatgutachten (act. 3/39 S. 7) sowie der amtlichen Feststellung für die Filiale H._____ (act. 3/115 S. 2) müsste – zu Lasten der beweisbelasteten Klägerin – davon ausgegangen werden, dass das ausgeführte Gefälle zumindest den Leitdetails entsprochen hat. Diese haben ein Gefälle von 1% bis max. 2.1% vorgesehen (act. 12/16-18 Ziff. 7.1; act. 12/19 Ziff. 5.1.1 und LD-A1). Dies würde sodann auch den Annahmen von Privatgutachter J._____ (act. 3/39 S. 7) und der amtlichen Feststellung bei der Filiale H._____ (act. 3/115 S. 2) entsprechen. Das würde bedeuten, dass es sich um einen Planungsfehler der Beklagten handeln würde. Zwar könnte dieser der Beweis der rechtsgenügelichen Abmahnung der Klägerin nicht gelingen (vgl. hinten E. 5.5.1.3), doch kann die Klägerin nicht belegen, dass sie einen entsprechenden Mangel rechtzeitig gerügt hat (vgl. hinten E. 5.4.2). Bezüglich der Bauleitung könnte der Beklagten kein Fehler vorgeworfen werden, zumal die Ausführung der Planung entspricht. Insgesamt hätte die Beklagte auch in diesem Fall nicht für ein ungenügendes Bodengefälle einzustehen.

5.3.12.4. Fazit

Da es der Klägerin nicht gelingt zu beweisen, dass die Bodengefälle weg von den Fassaden ungenügend gewesen sein sollen, kann sie diesbezüglich auch keinen Mangel beweisen. Entsprechend kann auch eine Haftung der Beklagten für ungenügend geplantes oder ausgeführtes Bodengefälle bewiesen werden.

5.3.13. Feuchtigkeit in der Fassade

In ihrer Replik macht die Klägerin unter dem Titel «Mängel» geltend, die Feuchtigkeitsmessungen in den Fassaden durch die T._____ und Partner AG seien korrekt erfolgt. Diese habe auch im Mauerwerk selbst gemessen (act. 30 Rz. 190 ff.).

Unklar ist, weshalb dies unter dem Titel «Mängel» geltend gemacht wird. Wenn überhaupt, handelt es sich um den als Folge eines Baumangels eingetretenen Schaden, aber es wird nicht ernsthaft behauptet, die Beklagte hätte feuchte Wände geplant oder ausgeführt. Eine Verantwortlichkeit kann daraus nicht abgeleitet werden.

5.3.14. Risschäden und Putzablösungen

Die Klägerin führt weiter zu den «Mängeln» aus, die Risschäden und Putzablösungen seien auf die behaupteten Baumängel zurückzuführen. Die Behauptungen der Beklagten, diese seien auf den Gebrauch der Gebäude zurückzuführen, seien nicht nachvollziehbar und unsubstantiiert. Ebenso widerlege das Gutachten J._____ die Verursachung durch Witterungseinflüsse, was von der Beklagten auch nicht näher substantiiert werde (act. 30 Rz. 198 ff.).

Auch dabei handelt es sich vielmehr um Folgeschäden, die in jenem Rahmen zu beurteilen sind.

5.3.15. Zusammenfassung

Der Beklagten kann nach dem Gesagten teilweise eine fehlerhafte Planung oder Bauleitung vorgeworfen werden. So hätte sie für die Filialen E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ ein zusätzliche Sockelabdichtung planen und die Bauarbeiten im Zusammenhang mit der Sockelabdichtung bei sämtlichen Filialen enger überwachen müssen. Weiter wäre sie verpflichtet gewesen, bei den Filialen C._____, D._____, G._____ und I._____ die Arbeiten an der Perimeterdämmung näher zu überwachen und sie hätte die Klägerin sowohl als Architektin als auch in ihrer Rolle als Bauleiterin bezüglich der fehlenden Entwässerung der

stufenlosen Zugänge (Filialen C._____, E._____, F._____, G._____, I._____ und H._____) abmahnen bzw. die geeigneten Massnahmen treffen müssen.

Keine Verantwortung trägt die Beklagte hinsichtlich der Kapillarschnitte, der Netzeinbettung, der Schwedenschnitte, den Gleitlagern und dem (unzureichenden) Putz. Diesbezüglich kann die Klägerin weder eine fehlerhafte Planung noch eine ungenügende Überwachung der Bauarbeiten beweisen. Zudem gelingt der Klägerin der Beweis nicht, dass das Bodengefälle weg von den Fassaden ungenügend ausgeführt worden wäre.

Auch wenn die Beklagte nur für einen Teil der Baumängel einzustehen hat, sind bei der Beurteilung des Schadens und des Kausalzusammenhangs sämtliche behaupteten Baumängel zu berücksichtigen. Immerhin macht die Klägerin geltend, dass diese alle gemeinsam auf den Schaden eingewirkt haben. Zudem ist zu prüfen, ob die Klägerin eine Mitverantwortung trifft, zumal sie als fachkundige Bauherren mit den Leitdetails relativ klare Vorgaben gemacht hat.

5.4. Mängelrüge

5.4.1. Parteidarstellungen

Die Klägerin bestreitet eine Verwirkung der Mängelrechte. Es handle sich allesamt um verdeckte Mängel. Wie die Klägerin von blossem Auge und ohne Beizug eines Experten Mängel im Sockelbereich hätte erkennen sollen, sei nicht ersichtlich. Für die Mangelfolgeschäden bestehe ohnehin keine Rügepflicht. Die Risse, Putzablösungen und Feuchteerscheinungen würden auch nicht direkt auf fehlerhafte Pläne hinweisen. Es sei auch nicht zutreffend, dass gewisse Mängel bereits bei der Abnahme hätten erkannt werden können. Die Klägerin habe nämlich nicht gewusst und nicht wissen müssen, dass etwa entwässernde Rinnen erforderlich seien. Für die Risse und Putzablösungen seien sodann vielfältige Ursachen möglich, sodass sie auch aus diesem Grund die Mängel nicht früher habe erkennen können. Auch stelle nicht jeder Riss einen bedeutenden Mangel dar, Risse würden auch bei vollkommen mängelfreien Bauwerken entstehen. Zudem sei ein Mangel erst entdeckt, wenn über das Vorliegen Gewissheit bestehe; auf das Kennenkön-

nen oder -müssen sei nicht abzustellen. Diese Gewissheit habe die Klägerin erst erlangt, als die Untersuchung der T. _____ und Partner AG vorgelegen habe. Ausserdem habe sie zuerst Abklärungen treffen müssen, wer für die Mängel verantwortlich sei; auch dies sei massgebend für den Beginn des Fristenlaufs. Zudem stelle sich die Frage, wer seitens der Klägerin die Mängel hätte erkennen müssen. Die Organe der Klägerin und die Immobilienabteilung würden die Filialen nicht regelmässig besuchen. Vor Ort sei lediglich das Filialpersonal, welches nicht über die entsprechenden Kenntnisse verfüge. Soweit sich die Klägerin sodann auf auftragsrechtliche Sorgfaltspflichtverletzungen stütze, bestehe ohnehin keine Rügepflicht, sodass diese auch nicht verwirkt sein könnten (act. 30 Rz. 127 ff.). Weiter hält die Klägerin fest, dass die ergänzenden Mängelrügen keine neuen Rügen seien. Das bereits gerügte Schadensbild sei ergänzend und präzisierend festgehalten worden. Die Beklagte lege auch nicht dar, bei welchen Mängeln es sich um neue Mängel handeln solle (act. 30 Rz. 131).

Die Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, die Klägerin habe ihre Mängelrechte verwirkt, indem sie es versäumt habe, die behaupteten Risse und Feuchtigkeitserscheinungen sofort anzuzeigen. Die Klägerin lege nicht dar, wann sie die feuchten Stellen und Risse entdeckt habe. Sie führe einzig aus, die T. _____ und Partner AG habe zwischen dem 19. September 2013 und dem 30. Oktober 2013 Messungen durchgeführt. Im Umkehrschluss bedeute dies, dass zu diesem Zeitpunkt die Schäden bereits sichtbar gewesen sein müssten. Aus dem Fotomaterial ergebe sich, dass diese damals seit längerer Zeit bestanden haben müssten. Daraus schliesse sie, dass die Schäden bereits Monate, wenn nicht gar Jahre zuvor in Erscheinung getreten seien. Eine Anzeige der Mängel wäre sodann auch ohne Bezug eines Baufachmanns möglich gewesen. Die Mängelrüge sei somit verspätet erfolgt (act. 10 Ziff. 19 f.). Zumindest wäre es an der Klägerin gewesen, den behaupteten Mangel innert Frist dem ausführenden Unternehmen anzuzeigen. Sie könne lediglich darauf verzichten, wenn sie von Anfang an von einem Planungsfehler ausgegangen sei, wobei sie dann wiederum den Mangel bei der Beklagten hätte rügen müssen. Die Klägerin habe aber keinem der beteiligten Unternehmen die Mängel sofort angezeigt (act. 34 Ziff. 114 ff.). Sodann handle es sich bei der Schwellenhöhe und allenfalls fehlenden entwässernden Rinnen – wenn überhaupt

– nicht um einen versteckten Mangel. Dieser hätte bereits bei der Abnahme festgestellt werden können und müssen (act. 34 Ziff. 114). Bestritten werde, dass erst die Kenntnis des Verantwortlichen die Rügefrist auslöse. Dies hätte zur Folge, dass ein Bauherr, welcher keine Abklärungen veranlasse, auch Jahre nach Entdeckung des Mangels die verantwortlichen Unternehmen abmahnen könnte. Auch handle es sich entgegen der Klägerin nicht um kleine Risse; diese seien von blossem Auge erkennbar. Aufgrund des angeblich vermehrten Auftretens in verschiedenen Filialen hätte der Klägerin auch bewusst sein müssen, dass es sich nicht um einen Bagatellfall handle. Wer allfällige Mängel weitermelde, sei eine Frage der Organisation, liege aber jedenfalls im Risikobereich der Klägerin (act. 34 Ziff. 122 ff.). Bei der Rüge vom 2. Oktober 2015 handle es sich um eine Ergänzung der ursprünglichen Rüge und nicht (nur) um eine Präzisierung. Mehr als zwei Jahre nach der ursprünglichen Rüge sei eine zusätzliche Rüge verspätet und unbeachtlich (act. 10 Ziff. 24; act. 34 Ziff. 125 ff.).

5.4.2. Würdigung

a. Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten für sämtliche Filialen Mängel angezeigt. Dies erfolgte zwischen dem 23. September 2013 und dem 31. Oktober 2013 (act. 3/32; act. 3/38; act. 3/65; act. 3/80; act. 3/94; act. 3/107; act. 3/124). Zudem liess die Klägerin der Beklagten nach den Begehungen bzw. den amtlichen Befunden zwischen dem 19. März 2015 und dem 12. Oktober 2015 jeweils eine ergänzende und präzisierende Mängelrüge zukommen (act. 3/38; act. 3/55; act. 3/68; act. 3/84; act. 3/97; act. 3/112; act. 3/114; act. 3/127).

Im Bereich der werkvertraglichen Haftung obliegt dem Besteller eine Rügepflicht, wonach offene Mängel und versteckte Mängel sofort nach deren Entdeckung zu rügen sind. Ein Mangel gilt als entdeckt, wenn dieser zweifelsfrei festgestellt und mit einer gewissen Präzision gerügt werden kann (DENZLER/HOCHSTRASSER, a.a.O., N 9.212; GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 2182 f.).

b. In einem ersten Schritt ist folglich zu prüfen, ob es sich bei den von der Klägerin geltend gemachten Mängeln um offene oder versteckte Mängel handelt. Dabei ist vorliegend bei einem grossen Teil der Mängel die Zuordnung zu den ver-

steckten Mängeln klar. Diese betreffen weitgehend die genaue Ausgestaltung des Mauerwerks bzw. der Fassaden (Sockel, Kapillarschnitt, Perimeterdämmung, Netzabdeckung, Schwedenschnitte und Gleitlager). Nach dem Abschluss der Bauarbeiten waren diese Elemente nicht mehr sichtbar. Sie befanden sich hinter der verputzten Fassade und teilweise gar unter der Erdoberfläche. Demgegenüber ist nicht bis nach unten geführter Putz ohne Weiteres ersichtlich und kann daher nur als offener Mangel eingeordnet werden. Ebenfalls versteckte Mängel stellen das Gefälle und die Entwässerung der Zugänge dar. Zwar sind beide Elemente grundsätzlich offen ersichtlich. Allerdings ist bezüglich des Gefälles zu bemerken, dass es sich dabei um geringfügige Unterschiede handelt, die nur durch systematisches Nachmessen erkannt werden können. Dies ist nicht zumutbar, weshalb der behauptete Mangel als versteckt anzusehen ist. Hinsichtlich der schwellenlosen Eingänge ist anzumerken, dass diese plangemäss ausgeführt worden sind, bei der Planung jedoch gegen die geltenden Regeln der Baukunde verstossen wurde (vgl. vorne 5.3.8). Unter diesen Umständen ist der Mangel als versteckter Mangel anzusehen. Es wäre widersprüchlich, wenn der Beklagten einerseits eine Aufklärungspflicht auferlegt würde, und gleichzeitig die Klägerin verpflichtet wäre, den Mangel ohne Weiteres zu erkennen. Daraus ergibt sich, dass ausser dem Putz sämtliche Mängel nach deren Entdeckung und nicht bereits im Rahmen der Abnahme gerügt werden konnten.

c. Somit ist weiter zu prüfen, ob die Mängelrüge rechtzeitig nach der Entdeckung der Baumängel erfolgt ist. Dabei ist mit der Klägerin davon auszugehen, dass alleine das Vorhandensein von Rissen nicht zwingend mit dem Erkennen der Mängel gleichzusetzen ist. Wie selbst die Beklagte vorbringt, können Risse und Feuchtigkeit im Mauerwerk verschiedene Ursachen haben. Nur eine davon ist die Mangelhaftigkeit relevanter Bauteile, wobei auch erst festgestellt werden muss, welche Teile mangelhaft sein sollen, bevor eine genügend substantiierte Mängelrüge erstellt werden kann. Dies vorausgeschickt, gilt bezüglich der jeweils ersten Mängelrügen für jede Filiale, was folgt: Die vorliegend gerügten Mängel wurden durch die entstandenen Risse und Putzablösungen sichtbar. Allerdings kann von der Klägerin nicht erwartet werden, dass bereits beim Auftreten erster untergeordneter Folgen weitere Untersuchungen vorgenommen werden, zumal die Beschädigungen auch

durch den Gebrauch entstanden sein können. Erst wenn sich die Mängel akzentuierter zeigen und effektiv von einer Haftung ausgegangen werden muss, drängt sich eine weitere Untersuchung auf (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts vom 29. April 2009, 4A_82/2008 E. 7.2). Mit der Beklagten ist davon auszugehen, dass die Klägerin in dieser Situation eine Prüfung und Rüge nicht unnötig hinausschieben darf. Auch wenn sie nicht verpflichtet ist, nach Mängeln zu forschen (so GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 2182), ist ihr zumindest die Pflicht aufzuerlegen, dann, wenn sie einen Mangel vermutet, diesem in zumutbarer Weise nachzugehen (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 28. Juli 2000, 4C.159/1999 E. 1 b bb).

Fest steht vorliegend, dass die Klägerin die Mängelrügen jeweils nur wenige Tage, nachdem die Untersuchung der T. _____ und Partner AG vorgelegen hat, bei der Beklagten gerügt hat. Im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil des Bundesgerichts vom 29. April 2009, 4A_82/2008 E. 7.2) ist der Klägerin zuzugestehen, dass sie einen Sachverständigen zur Beurteilung der Folgen beizieht, zumal selbst die Beklagte ausführt, dass verschiedene Ursachen möglich seien und aufgrund der verschiedenen Beteiligten die Klägerin erst zu eruieren hatte, wer überhaupt für einen allfälligen Fehler verantwortlich sein könnte. Ebenfalls kann festgehalten werden, dass die Prüfung der verschiedenen Filialen innerhalb eines angemessenen Zeitraums erfolgt ist. Die letzte Filiale wurde rund einen Monat nach der ersten Filiale gerügt, wobei der Klägerin ein gewisser Zeitraum zuzugestehen ist, um allfällige Mängel zu eruieren. Wie gesagt darf und muss sie nämlich nicht aus der Tatsache, dass dieselben Architekten für eine Baute verantwortlich waren, darauf schliessen, dass diese auch dieselben Fehler begangen haben – zumal diese auch vom jeweiligen Unternehmer bzw. den eingesetzten Handwerkern verursacht worden sein können. Somit stellt sich einzig die Frage, ob die Klägerin nach der ersten Sichtbarkeit von oberflächlichen Rissen zu lange mit der Beauftragung eines Sachverständigen zugewartet hat. Die diesbezügliche Bestreitung der Beklagten ist nicht substantiiert. Sie führt einzig aus, dass auf den Bildern offensichtlich sei, dass die Risse bereits mehrere Jahre alt sein müssen (act. 34 Ziff. 114). Allerdings nennt sie weder eine Begründung, woraus sie dies schliesse, noch geeignete Beweismittel, um ihre Behauptung zu untermauern. Diese Behauptungen sind folglich nicht geeignet, die klägerische Darstellung zu entkräften. Damit ist die

Darstellung der Klägerin in diesem Punkt nicht (substantiiert) bestritten und die ersten Mängelrügen sind rechtzeitig erfolgt.

d. Damit gelten die folgenden, in den Mängelrügen vom 23. September 2013 (C._____, act. 3/32; F._____, act. 3/80), 27. September 2013 (G._____, act. 3/94), 30. September 2013 (E._____, act. 3/65), 3. Oktober 2013 (H._____, act. 3/107), 18. Oktober 2013 (I._____, act. 3/124) und 31. Oktober 2013 (D._____, act. 3/52) enthaltenen, behaupteten Mängel als rechtzeitig gerügt:

- Sockelabdichtung (alle Filialen)
- Kapillarschnitt (alle Filialen)
- Perimeterdämmung (C._____, D._____, G._____, I._____))
- Schwellenhöhe bzw. entwässernde Rinnen (alle Filialen ausser D._____))
- Risse und Putzablösungen bzw. Putzverfärbungen (alle Filialen, E._____ und D._____ nur Risse)
- Gleitlager (alle Filialen)
- Schwedenschnitte (alle Filialen)
- Feuchtigkeit (alle Filialen)
- Sichtbare Wärmedämmplatten (F._____))
- Netzeinbettung (G._____))

Inhaltlich sind die klägerischen Mängelrügen nicht zu beanstanden. Sie enthalten jeweils eine kurze Umschreibung der Problematik, so dass für die Beklagte stets klar war, wofür sie belangt wird.

e. Die von der Klägerin im Jahr 2015 getätigten «ergänzenden und präzisierenden» Mängelrügen sind gesondert zu betrachten. Soweit damit einzig neue Beschädigungen bzw. Folgen der bereits gerügten Mängel geltend gemacht werden, sind diese für die Mängelrüge nicht relevant. Dass aufgrund von Mängeln weitere Schäden entstehen können, ist notorisch, und es kann der Klägerin nicht auferlegt werden, sämtliche Änderungen im Schadensbild sofort der Beklagten zu melden. Handelt es sich jedoch um neue Mängel, die zu denselben Schäden beigetragen haben sollen, sind die zweiten Mängelrügen verspätet. Wie ausgeführt, obliegt es der Beklagten, bei Entdeckung der Schäden das Zumutbare zu veranlassen, um die Mängel substantiiert rügen zu können. Eine gemeinsame Begehung oder amt-

liche Feststellung gehört dabei ohne Weiteres zu den angemessenen Massnahmen; nur schon, weil eine solche zur Beweissicherung ohnehin notwendig erscheint. Wenn die Klägerin darauf lange Zeit – vorliegend eineinhalb bis zwei Jahre (etwa act. 1 Rz. 17 ff. für Filiale C._____: Untersuchung T.____ 19. September 2013, gemeinsame Begehung 29. September 2015) – verzichtet und bei der Begehung zusätzliche Mängel zu Tage treten, so ist eine nachträgliche Rüge verspätet. Handelt es sich hingegen um weitere, vom bisherigen Schadensbild unabhängige Mängel, ist eine rechtzeitige Rüge wiederum möglich.

Die im vorliegenden Verfahren zu beurteilenden Baumängel sind bereits weitgehend in den ersten Mängelrügen enthalten gewesen (vorne lit. d). Diesbezüglich stellen die ergänzenden Mängelrügen lediglich eine Präzisierung dar, welche für die Frage der Rechtzeitigkeit nicht relevant ist. Nicht gerügt wurde darin einzig das nach der Klägerin ungenügende Gefälle. Eine entsprechende Rüge findet sich allerdings auch in den ergänzenden Mängelrügen nicht.

f. Wann sie ein ungenügendes Gefälle gerügt haben will, führt die Klägerin für keine der streitgegenständlichen Filialen aus. Es ist auch kein entsprechendes Schreiben ersichtlich. Fest steht, dass ihr der Baumangel spätestens mit der Erstattung des Privatgutachtens von J.____ am 6. Juni 2016 bekannt wurde (act. 3/39 Ziff. 4.6). Auch danach hat sie der Beklagten – zumindest soweit ersichtlich – die Problematik des ungenügenden Gefälles nicht mitgeteilt. Erst in ihrer Klage vom 31. August 2016 hat sie sich – unter Bezugnahme auf das vorgenannte Gutachten – erstmals dazu geäussert (act. 1 Rz. 30, 32 und 107). Aufgrund der verstrichenen Zeitdauer von knapp drei Monaten seit Bekanntwerden des behaupteten Baumangels stellt dies jedoch keine rechtzeitige Mängelrüge mehr dar.

Zu beachten ist sodann, dass sich das Privatgutachten einzig auf die Filiale C.____ bezieht (act. 3/39). Weitere Vorkehrungen, um das Gefälle bei sämtlichen Filialen zu überprüfen, hat die Klägerin keine getroffen. Allerdings leitet die Klägerin die Fehlerhaftigkeit des Gefälles bei den anderen Filialen alleine aus diesem Gutachten ab und klagt den Baumangel gestützt darauf für sämtliche Filialen ein (act. 1 Titel vor Rz. 105 ff., insb. Rz. 107). Sie hat sich entsprechend auch im Zusammenhang mit der Mängelrüge darauf zu behaften zu lassen, dass sie aus dem Gutach-

ten auf eine Problematik bei sämtlichen Filialen geschlossen hat. Jedenfalls steht es der Klägerin nicht zu, bei vermuteten Mängeln bewusst auf weitere Abklärungen zu verzichten, wenn ihr gleichzeitig möglich ist, ohne diese Abklärungen eine Klage einzureichen. Sie hätte folglich auch gestützt darauf eine Mängelrüge erstellen müssen. Demnach wurde das Gefälle nicht rechtzeitig gerügt und die Beklagte hat für diesen Baumangel aus Werkvertrag auch aus diesem Grund nicht einzustehen.

g. Hinsichtlich der auftragsrechtlichen Haftung ist der Klägerin dahingehend zuzustimmen, dass keine Rügepflicht besteht. Eine solche bestünde höchstens gestützt auf die – hier nicht anwendbare – SIA Norm 102/2003 (DENZLER/HOCHSTRASSER, a.a.O., N 9.220 ff.). Da diese vorliegend nicht zur Anwendung kommt (vorne E. 4.4.2), gilt die gesetzliche Ordnung des Auftragsrechts. Entsprechend sind für Baumängel, die auf eine fehlerhafte Bauleitung zurückzuführen sind, keine Prüfungs- und Rügeobligationen einzuhalten (DENZLER/HOCHSTRASSER, a.a.O., N 9.217). Regulierend besteht einzig eine Schadenminderungspflicht, weshalb Mängel anzuzeigen sind, wenn dadurch weiterer Schaden vermindert werden kann (DENZLER/HOCHSTRASSER, a.a.O., N 9.215). Daraus lässt sich aber im vorliegenden Fall nichts ableiten. So macht die Beklagte lediglich geltend, eine Abgrenzung, welche Schäden und Kosten auf eine fehlerhafte Bauleitung zurückzuführen sein sollen, sei aufgrund der klägerischen Darstellung nicht möglich (act. 34 Ziff. 124). Dass dies nicht zutreffend ist, ergibt sich aus den Erwägungen zur den einzelnen Mängeln und Vertragsverletzungen (vorne E. 5.3 ff.). Ohnehin würde eine Rügeobligationspflicht gestützt auf die Schadenminderungspflicht einzig den später eingetretenen Schaden betreffen (in diesem Sinne DENZLER/HOCHSTRASSER, a.a.O., N 9.216), wozu sich die diesbezüglich beweisbelastete Beklagte ebenfalls nicht äussert. Entsprechend kann die Klägerin sämtliche Fehler im Rahmen der Bauleitung auch ohne ausdrückliche Erwähnung des Baumangels in den Mängelrügen geltend machen.

5.5. Eigenes Verschulden der Klägerin

5.5.1. Abmahnungen

5.5.1.1. Parteidarstellungen

Die Klägerin bestreitet rechtsgenügende Abmahnungen (act. 30 Rz. 141 ff.), während die Beklagte zu verschiedenen Sachverhaltselementen eine Abmahnung behauptet. Insbesondere stellt sie sich dabei auch auf den Standpunkt, die Klägerin sei auch von anderen für sie tätigen Architekten abgemahnt worden und habe keine Anstalten getroffen, von ihren Weisungen abzuweichen (act. 10 Ziff. 196 f.; act. 34 Ziff. 140 ff.).

5.5.1.2. Rechtliches

Gestützt auf Art. 369 OR kann sich der Unternehmer von der Haftung befreien, wenn er den Auftraggeber bei «fehlerhaften» Weisungen abmahnt und dieser an der Weisung festhält. Vorausgesetzt wird eine ausdrückliche Abmahnung, die sowohl die «fehlerhafte» Weisung bezeichnen als auch die Gründe enthalten muss, weshalb der Unternehmer diese als «fehlerhaft» ansieht. Dem Besteller muss die Möglichkeit gegeben werden, sich aufgrund substantiiertener Ausführungen für ein Festhalten an seiner Weisung zu entscheiden (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1937 ff.). Die Abmahnung muss vom Unternehmer selbst oder von einem Vertreter ausgehen. Eine Abmahnung durch Hilfspersonen wie etwa Subunternehmer kann nur genügend sein, wenn sich der Unternehmer diese zu eigen macht. Adressat muss stets ein Vertreter des Bestellers sein, von dem die Weisung stammt (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1942 ff.). In welcher Form die Abmahnung erfolgen muss, ist im Gesetz nicht vorgesehen. Dieses verlangt lediglich eine «ausdrückliche» Abmahnung, was im Sinne einer bestimmten, klaren und deutlichen Abmahnung zu verstehen ist. Eine gleichzeitige Enthftungserklärung des Unternehmers wird nicht vorausgesetzt (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1946 ff.). Die Fachkunde des Bestellers befreit den Unternehmer nicht von seiner Abmahnungspflicht. Soweit er die Fehlerhaftigkeit erkannt hat oder hätte erkennen müssen, muss auch ein fachkundiger Besteller abgemahnt werden. Wenn dabei die Fehlerhaftigkeit

nicht offensichtlich ist, muss dies nur dann erkannt werden, wenn der Unternehmer zur Überprüfung verpflichtet ist (ausführlich dazu GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1955 ff.). Die Beweislast für die erfolgte Abmahnung liegt beim Unternehmer (ZINDEL/SCHOTT, a.a.O., N 30 zu Art. 369 OR).

5.5.1.3. Würdigung

Konkret macht die Beklagte Abmahnungen zum fehlenden Feuchteschutz bei den Sockeln, zur schwellenlosen Ausführung ohne Entwässerungsrinnen, zum Gefälle von maximal 2.1%, zum Rüttelbettverfahren betreffend Bodenplatten und Restfeuchtigkeit sowie zur Anfälligkeit von Einsteinmauerwerken zufolge thermischer Spannungen geltend. Bei sämtlichen Abmahnungen sei die Reaktion jeweils ein Hinweis auf die Bauerfahrung der Klägerin gewesen und diese habe an ihren Weisungen festgehalten. Zudem habe die Klägerin zufolge Abmahnungen diverser anderer Architekten ohnehin über die Risiken Bescheid gewusst (act. 10 Ziff. 196). Diese Behauptungen bleiben aber unsubstantiiert und beweislos. So hat die Beklagte zu keinem dieser Themen ausgeführt, in welchem Zusammenhang wer wen abgemahnt haben soll. Ein Hinweis auf regelmässige Sitzungen kann dafür nicht genügen. Zum konkreten Inhalt der Abmahnungen macht sie ebenfalls keine Ausführungen. Als einziges Beweismittel nennt sie zudem die Parteibefragung, welche – wie ausgeführt – nicht dazu dienen kann, den Sachverhalt zu erweitern (dazu vorne E. 1.3.3). Nachdem der (ungenügend, vorne E. 1.4.2) zur Befragung offerierte Geschäftsführer U._____ damit lediglich die bereits vorhandenen, nicht substantiierten Behauptungen bestätigen könnte und wohl auch würde, kann eine Befragung unterbleiben. Urkunden, welche zumindest ein Indiz für eine Abmahnung darstellen könnten, wurden dagegen keine eingereicht. Der Beklagten kann der Beweis einer Abmahnung folglich nicht gelingen.

Der Verweis auf andere Architekten – deren Abmahnungen im Übrigen auch nicht konkret behauptet wurden – kann sodann ebenfalls nicht genügen. Die Abmahnungspflicht trifft jeden einzelnen Beteiligten. Selbst eine Abmahnung des Subunternehmers befreit den Unternehmer nicht von seiner Pflicht und Verantwortung (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1945). Eine Abmahnung eines Dritten für ein anderes Bauprojekt kann folglich ebenfalls nicht ausreichend sein. Die Behauptung,

die Klägerin habe konsequent an ihren Weisungen bzw. Leitdetails festgehalten, weshalb eine Abmahnung ohnehin unnütz gewesen wäre, widerlegt die Beklagte zudem mit ihren eigenen Behauptungen. So macht sie geltend – wovon auch ausgegangen wird (vorne E. 5.3.4.3) –, ein Bitumenanstrich sei bei den Sockeln nicht geplant gewesen und nur aufgrund ihrer Abmahnung vorgenommen worden (act. 10 Ziff. 111). Dies zeigt aber, dass die Klägerin im Einzelfall auf eine Abmahnung reagiert und weitere Massnahmen zugelassen hat.

Hinsichtlich der Sockelabdichtung verweist die Beklagte zudem pauschal auf einen mündlichen Hinweis und eine Abmahnung unter Ablehnung einer Verantwortlichkeit. Die Beklagte habe dies mit Verweis auf ihre eigenen baulichen Erfahrungen abgelehnt (act. 10 Ziff. 22). Wer wem gegenüber was mitgeteilt haben will, geht aus den Ausführungen jedoch nicht hervor. Mit welchen Beweismitteln die Beklagte die Behauptung beweisen will, ergibt sich daraus ebenfalls nicht, zumal sie die bundesgerichtlichen Vorgaben zur Beweisverbindung nicht eingehalten hat. Insbesondere ist die (pauschal) offerierte Parteibefragung nicht dazu vorgesehen, den Sachverhalt um die zuvor genannten relevanten Tatsachen zu erweitern.

Konkreter wird die Beklagte einzig im Zusammenhang mit dem Bitumenanstrich, welcher nach einer Abmahnung und Empfehlung ihrerseits ausgeschrieben und ausgeführt worden sei (act. 10 Ziff. 111). Da nach dem zuvor Gesagten ohnehin von der Planung eines Bitumenanstrichs ausgegangen werden muss, zumal dies seitens der Klägerin nicht genügend bestritten wurde (vorne E. 5.3.4.3), ist die diesbezügliche Abmahnung nicht entscheidend und es schadet der Beklagten entsprechend nicht, dass sie auch hier keine Ausführungen dazu macht, wer gegenüber wem abgemahnt haben soll.

Die E-Mail von Al. _____ bezüglich der schwellenlosen Ausführung hilft der Beklagten ebenfalls nicht weiter (act. 10 Ziff. 31; act. 12/42): Aus den darin enthaltenen Plänen kann keine Abmahnung hergeleitet werden. Insbesondere ist kein Text enthalten, der auf entsprechende Äusserungen verweisen würde. Sodann besteht der Baumangel im Fehlen von entwässernden Rinnen und gerade nicht in der Schwellenlosigkeit an sich (vorne E. 5.3.8.2 f.).

Sodann integrierte die Beklagte ein Schreiben ihres Rechtsvertreters an die Klägerin in ihre Klageantwort, worin auf eine explizite Abmahnung bezüglich der eingeschlossenen Restfeuchte beim Rüttelbettverfahren verwiesen wird (act. 10 Ziff. 105; vgl. auch act. 10 Ziff. 108). Auch hier fehlt es aber an jeglichen Angaben und genügend offerierten Beweismitteln zur Frage, wer gegenüber wem und mit welchem Inhalt abgemahnt haben soll.

Schliesslich kann der Verweis auf die Begehung der Prototypfiliale nicht zu einer Ausnahme der Abmahnungspflicht führen. Der pauschale Hinweis, die Klägerin habe zu verstehen gegeben, dass die Vorgaben in jeglicher Hinsicht verbindlich seien (act. 10 Ziff. 13), unterstreicht lediglich, dass die Klägerin auch nach ihrem eigenen Verständnis fachkundig war. Dasselbe gilt bezüglich der pauschal behaupteten Abmahnungen, welche sich nicht einmal damit befassen, welche Fehler abgemahnt worden sein sollen (act. 10 Ziff. 110 f., Rz. 183 und Rz. 196). Wie ausgeführt, ist aber auch ein fachkundiger Bauherr bei fehlerhaften Weisungen abzumachen. Auch ergibt vorliegend die Vertragsauslegung zumindest eine Überprüfungspflicht der Beklagten (vorne E. 4.5.2). Generell auf eine Abmahnung verzichten darf der Unternehmer nur, wenn der Baumangel nachweislich auch bei ordnungsgemässer Abmahnung eingetreten wäre, etwa weil der Bauherr ohnehin an seinen Weisungen festgehalten hätte (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1954). Dies hätte die Beklagte zu belegen, was ihr aber – wie gezeigt – nicht gelingt. Die allgemeinen Ausführungen der Beklagten können dazu nicht genügen.

5.5.1.4. Fazit

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Beklagte keine Abmahnungen rechtsgenügend substantiiert und mit tauglichen Beweismitteln unterlegt. Sie kann sich demnach gestützt darauf nicht von ihrer Haftung befreien.

5.5.2. Leitdetails als gelieferter Stoff

5.5.2.1. Parteibehauptungen

Weiter macht die Beklagte eine Haftungsbefreiung gestützt auf Art. 365 OR geltend. Bei den Leitdetails handle es sich um einen Werkstoff im Sinne des Werk-

vertragsrechts, für welchen die Klägerin nach der genannten Bestimmung einzustehen habe (act. 10 Ziff. 196). Dies wird von der Klägerin bestritten (act. 30 Rz. 156).

5.5.2.2. Rechtliches

Als Werkstoff wird das Material bezeichnet, aus welchem das Werk hergestellt wird. Stellt der Besteller den Werkstoff zur Verfügung, hat er für dessen Güte einzustehen und haftet wie ein Verkäufer (Art. 365 OR). Nach der herrschenden Lehre können Pläne generell keinen Werkstoff darstellen (ZINDEL/SCHOTT, a.a.O., N 4 zu Art. 365 OR m.w.H.; GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 72; a.M. THEODOR BÜHLER, Zürcher Kommentar Obligationenrecht, Der Werkvertrag, 3. Auf., Zürich 1998, N 9 zu Art. 365 OR). Eine eigentliche Begründung, weshalb die Bestimmung so auszulegen sein soll, führen sämtliche Autoren nicht an. In der Rechtsprechung, insbesondere jener des Bundesgerichts, wurde diese Frage bis anhin nicht beurteilt.

Der herrschenden Lehre kann in dieser Absolutheit nicht gefolgt werden. Der Zweck von Art. 365 ZPO liegt darin, dass der Unternehmer für einen Mangel, der auf den vom Besteller gelieferten Stoff zurückzuführen ist, nicht gleichermassen verantwortlich gemacht werden soll. Dies darum, weil der Besteller mit dem ungeeigneten oder qualitativ ungenügenden Stoff eine Mitursache für den eingetretenen Fehler gesetzt hat. Als Werkstoff im Sinne des Gesetzes ist dabei das zu verarbeitende Ausgangsprodukt anzusehen. Ein Plan kann kein solches Ausgangsprodukt darstellen, wenn der Unternehmer ein physisches Werk nach diesen Plänen zu erstellen hat. Es handelt sich in diesem Fall um Weisungen des Bestellers, welche der Unternehmer auf deren Zweckmässigkeit zu überprüfen und Fehler entsprechend abzumahnern hat (dazu vorne E. 5.5.1.2). Anders ist die Situation zu beurteilen, wenn es sich beim herzustellenden Werk um einen Plan handelt. Legt der Besteller bereits einen Plan vor, den der Unternehmer in einen weiteren Plan zu verarbeiten hat, ist die Situation vergleichbar mit der Lieferung des zu verarbeitenden Werkstoffs. Entsprechend scheint eine Qualifikation als Werkstoff nicht ausgeschlossen. Diesfalls hat der Besteller aber auch – in Anwendung von Art. 365 OR – Gewähr für die Qualität, also die Fehlerlosigkeit der entsprechenden Pläne zu leisten. Ob ein Werkstoff vorliegt und wie weit die Haftungsbefreiung des Unterneh-

mers bzw. die Mitverantwortung des Bestellers in diesen Fällen geht, ist von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Insbesondere ändert dies grundsätzlich nichts an der Abmahnungspflicht des Unternehmers, zumal auch im Anwendungsbereich von Art. 365 OR eine analoge Pflicht zur Anzeige von Mängeln am Stoff besteht (vgl. dazu ZINDEL/SCHOTT, a.a.O., N 17 ff. zu Art. 365 OR; GAUCH, Werkvertrag, a.a.O. N 1986 ff.).

5.5.2.3. Würdigung

Wie ausgeführt, hat die Klägerin mit den Leitdetails relativ konkrete Vorgaben zur Ausgestaltung der Filialbauten gemacht. Ob diese Vorgaben derart detailliert waren, dass die Leitdetails als «Werkstoff» im Sinne von Art. 365 OR zu qualifizieren wären, kann offen gelassen werden. Jedenfalls kann sich die Beklagte gestützt auf diese Bestimmung nicht von ihrer Haftung befreien. So hat der Unternehmer – hier die Beklagte – den gelieferten Werkstoff zu prüfen und allfällige Mängel anzuzeigen. Dabei handelt es sich um einen Ausfluss der allgemeinen Sorgfaltspflicht (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1986 ff.). Auch kann sich der Unternehmer nicht auf den Stoffmangel berufen, wenn er diesen in pflichtwidriger Weise nicht erkannt hat (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1993 ff.). Im konkreten Fall führt dies dazu, dass der Beklagten zumindest dieselben Pflichten wie im Zusammenhang mit der Prüfung von Weisungen und entsprechenden Abmahnungen obliegen. So wurde eine Kontrolle der Pläne vertraglich vereinbart (vorne E. 4.5.2). Auch im (potentiellen) Anwendungsbereich von Art. 365 OR konnte die Beklagte die Leitdetails nicht unbesehen und ohne kritisches Hinterfragen übernehmen. Vielmehr wäre sie verpflichtet, die entsprechenden Abklärungen zu treffen und Mängel – analog zur Abmahnungspflicht – anzuzeigen. Daraus kann die Beklagte folglich nichts zu ihren Gunsten ableiten.

5.5.3. Fachkunde der Klägerin und Leitdetails

5.5.3.1. Ausgangslage

Wie bereits im Urteil vom 27. Juni 2019 festgehalten und vom Bundesgericht bestätigt, handelt es sich bei der Klägerin um eine fachkundige Bauherrin (vorne

E. 4.3.3; act. 58 E. 3.2.3), die mit den Leitdetails an sich verbindliche Vorgaben zur Ausgestaltung des Werks geliefert hat (vorne E. 4.4.3; act. 58 E. 3.2.3).

Aus dem zuvor Gesagten ergibt sich, dass weder die Fachkunde noch die Leitdetails der Klägerin die Beklagte von der Überprüfungs- und Abmahnungspflicht vollständig befreien würde. Zu prüfen bleibt, inwiefern die Klägerin eine Mitverantwortung trägt, welche sie sich anrechnen lassen muss.

5.5.3.2. Rechtliches

Trifft den Besteller ein beschränktes Selbstverschulden, vermag dies eine Entlastung des Unternehmers zu rechtfertigen. Zur Anwendung kommt dabei die allgemeine Regelung von Art. 44 OR, welche gestützt auf Art. 99 Abs. 3 OR auch auf die vertragliche Haftung Anwendung findet (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 2061). Das Mass der Entlastung hat der Richter im Einzelfall zu bestimmen. Es handelt sich um einen Ermessensentscheid, welcher sämtliche Umstände, insbesondere die Frage, wie die Beteiligten zum resultierenden Baumangel beigetragen haben, zu berücksichtigen hat (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 2068; MARTIN A. KESSLER, in: WIDMER LÜCHINGER/OSER, BSK OR I, a.a.O., N 16 zu Art. 44 OR).

5.5.3.3. Würdigung

Auch wenn die Beklagte nicht von der Abmahnungspflicht befreit wird, kann dies nicht dazu führen, dass die Klägerin jegliches Selbstverschulden mit Verweis auf die fehlende Abmahnung ausschliessen kann. Dieses ergibt sich vorliegend aus folgenden Umständen: Die Grundlage für die Planung legte die Klägerin vor. Die von ihr zur Verfügung gestellten Leitdetails enthielten detaillierte Vorgaben für sämtliche im vorliegenden Verfahren relevanten Details (act. 12/16-19 und vorne E. 4.4.3.3). Diese Details hat die Klägerin von der «A._____ Deutschland» übernommen, welche eine enorme Erfahrung im Zusammenhang mit dem Bau von gleichen oder ähnlichen Filialen hatte. Zudem verfügte die Klägerin auch selbst über fachkundige Mitarbeiter (vorne E. 4.3.3). Diese Erfahrung war der Beklagten als Vertragspartnerin bekannt und zeigte sich nicht zuletzt auch darin, dass die Leitdetails inhaltlich weit über die optische Vereinheitlichung der Filialen hinausgingen

(vorne E. 4.4.3.3). Sodann wurden regelmässig Anpassungen an den Leitdetails vorgenommen (act. 12/16-19), was ohne eine (fachkundige) Auseinandersetzung mit den Vorgaben kaum möglich wäre. Daneben hat die Klägerin aber auch mehrfach klar zum Ausdruck gebracht, dass sie eine absolute Einhaltung der Vorgaben verlangt. Sowohl in den Leitdetails selbst als auch in den einzelnen Verträgen sind die Voraussetzungen für eine Abweichung von den Plänen festgehalten. Dies durfte nur erfolgen, wenn dies zwingend notwendig war und von der Klägerin im Einzelfall genehmigt wurde (act. 12/19 Ziff. 1 S. 6). Sodann wurde mit der Beschränkung der zulässigen Anpassungen auf die örtlichen Gegebenheiten (act. 12/19 Ziff. 1 S. 6) suggeriert, dass die Vorgaben den allgemeinen Anforderungen genügen würden. Schliesslich ergibt die Auslegung des Vertrages, dass die Beklagte zwar eine Überprüfung, nicht aber eine eigenständige Planung schuldete. Insbesondere wurde das beklagtische Honorar mit dem Argument reduziert, es sei nicht alles neu zu planen (vorne E. 4.4.3.3).

Die gesamten vorgenannten Umstände zeigen deutlich, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einfache Wünsche oder Anregungen der Klägerin gehandelt hat, welche die Beklagte bestmöglich in die Planung hätte integrieren sollen. Vielmehr lagen detaillierte Vorgaben einer fachkundigen und erfahrenen Bauherrin vor, welche von der Planerin weitgehend übernommen werden mussten. Daraus kann aber auch ein erhöhtes Vertrauen der Beklagten in die Vorgaben der Klägerin abgeleitet werden. Im Nachhinein steht fest, dass sowohl die beklagtische als auch die klägerische Planung teilweise mangelhaft war (vorne E. 5.3) bzw. nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entsprach. Dies hat sich die Klägerin entgegenhalten zu lassen. Auch wenn die Beklagte verpflichtet gewesen wäre, die Klägerin abzumahnern, wäre auch von Letzterer zu erwarten gewesen, dass sie die Probleme von sich aus erkennt und die erforderlichen Massnahmen ergreift.

Insgesamt trifft die Klägerin nach dem Gesagten ein Selbstverschulden. Sie hat die konkreten Vorgaben und die strengen Voraussetzungen für Änderungen zu verantworten. Damit hat sie selbst eine Anpassung der Details an die allgemeinen Regeln der Baukunde als unnötig erscheinen lassen und erschwert. Auch hätte sie selbst die nun feststehenden Planungsfehler ebenfalls erkennen müssen. Aus die-

sen Umständen kann ein Selbstverschulden abgeleitet werden. Dieses vermag die Beklagte zwar nicht von ihren Pflichten zur Überprüfung der Leitdetails und zur Abmahnung der Beklagten befreien, doch ist es bei der Festlegung der Haftungsquote zu berücksichtigen.

5.5.4. Umfang des Selbstverschuldens

Bei der Frage nach der Berücksichtigung des Selbstverschuldens handelt es sich – wie gezeigt – um einen Ermessensentscheid. Dabei steht dem Gericht ein weites Ermessen zu.

Die Vorgaben der Klägerin in den Leitdetails beschlagen in erster Linie die Planung. Allerdings ist im vorliegenden Fall die Personalunion von Generalplaner und Bauleiter zu beachten. Die Klägerin hat die Beklagte sowohl mit der Planung als auch der Bauleitung betraut. Auch wenn sie die Weisungen im Rahmen der Planung erteilt hat, ist auf die von ihr gewählte Auftragsstruktur zurückzuführen, dass die Weisungen auch die Bauleitung direkt erreicht haben. Soweit es um die Haftung für dieselben Baumängel geht, kann sich die Beklagte folglich sowohl bei der Planung als auch bei der Erstellung auf die in der Form der Leitdetails erteilten Weisungen berufen und die Klägerin hat sich diese im Zusammenhang mit beiden Haftungsgrundlagen entgegen zu halten. Ein Selbstverschulden ist demnach – in diesem Zusammenhang – unabhängig von der Haftungsgrundlage zu berücksichtigen.

Wie zuvor ausgeführt ist der Beklagten bezüglich der Sockelabdichtung und der schwellenlosen Zugänge ohne entwässernde Rinnen eine fehlerhafte Planung vorzuwerfen welche zu einer Haftung der Beklagten führt (vorne E. 5.3.4.5 und E. 5.3.8.4). Zu letzterem hat die Klägerin in erster Linie vorgesehen, dass eine schwellenlose Ausführung zwingend sei. Wie gezeigt, stellt dies nicht per se einen Widerspruch zu den Regeln der Baukunde dar (vorne E. 5.3.8.2). Entsprechend kann die Planung gemäss Leitdetails in diesem Punkt nicht zu einer Reduktion der Haftung der Beklagten führen.

Dagegen haben die klägerischen Vorgaben zur Sockelabdichtung gemäss den Leitdetails 4/2007, 11/2007 und 11/2008 nicht den Regeln der Baukunde entsprochen (vgl. vorne E. 5.3.4.3). Im Sinne des zuvor Gesagten trägt die Klägerin dabei eine Mitverantwortung für die fehlerhafte Planung, zumal auch sie den Fehler hätte erkennen müssen bzw. offenbar gar erkannt hat, zumal sie die entsprechenden Pläne in den Leitdetails Stand 1/2010 angepasst hat (vorne E. 5.3.4.3). Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände, insbesondere der Fachkunde beider Parteien, der Aufgabenverteilung und der gemachten Vorgaben erscheint es vorliegend angemessen, das Selbstverschulden der Klägerin im Umfang von 25% zu berücksichtigen. Dies kann jedoch nur die Haftung der Beklagten für die ungenügende Sockelabdichtung bei den Filialen E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ betreffen. Die Filialen C._____ und D._____ wurden dagegen nach den Leitdetails 1/2010 gebaut, welche den Regeln der Baukunde entsprochen haben. Entsprechend können der Klägerin in diesem Zusammenhang keine fehlerhaften Vorgaben bzw. Weisungen vorgehalten werden und es trifft sie kein Selbstverschulden.

5.6. Kausalzusammenhang

Damit die Beklagte für den Schaden der Klägerin einzustehen hat, muss dieser durch sie kausal verursacht worden sein. Der von der Klägerin geltend gemachte Schaden besteht in erster Linie aus den Kosten für die Sanierung der Filialen sowie verschiedenen Nebenkosten (Anwaltskosten, Beweissicherungsmaßnahmen). Der Beweis der Kausalität obliegt wie gezeigt der Klägerin (vorne E. 5.2.1 f.). Konkret hat die Klägerin damit den Zusammenhang zwischen den fehlerhaften Plänen bzw. den durch die fehlerhafte Bauleitung verursachten Baumängeln und den entstandenen Kosten zu belegen. Dazu ist sowohl der Zusammenhang zwischen den Baumängeln und den Schäden an den Filialen – insbesondere den Mangelfolgeschäden – als auch der Zusammenhang zwischen diesen Schäden und den erforderlichen Sanierungskosten zu belegen.

5.6.1. Parteidarstellungen

In ihrer Klageschrift hält die Klägerin fest, die Schadenspositionen liessen sich direkt auf die mangelhaften Pläne und die unsorgfältige Bauleitung der Beklagten zurückführen (act. 1 Rz. 220 und Ziff. 256), und verweist auf die Ausführungen zu den Kosten der Mängelbehebungen. Dort führt sie zu den einzelnen Positionen zusammengefasst aus, diese seien nur angefallen, weil die Filialen mangelhaft seien, und sie seien den Umständen entsprechend angemessen (act. 1 Rz. 120 ff.). In ihrer Replik äusserte sich die Klägerin nur punktuell zur Kausalität und bleibt dabei, dass die Planmängel und die fehlerhafte Bauleitung für die Schäden kausal sei (act. 30 Rz. 205, Rz. 224 und Rz. 347).

Die Beklagte stellt den Kausalzusammenhang zwischen den behaupteten Mängeln und den Schäden an den Fassaden in Abrede (act. 10 Ziff. 24 ff.). Die Protokolle der gemeinsamen Begehungen würden von mechanischen Beschädigungen sprechen. Dies zeige, dass das Gebäude intensiv und mit wenig Sorgfalt benutzt werde. Im Bereich der äusseren Feuchte habe die Klägerin zudem Veränderungen vorgenommen, auf welche die Schäden zurückzuführen seien. Die innere Feuchte sei auf die Reinigung mittels eines Schlauchs zurückzuführen (act. 10 Ziff. 24; act. 34 Ziff. 125 ff.). Die Beklagte bringt sodann vor, dass selbst wenn einzelne Mängel ihrem Verantwortungsbereich zugeordnet werden könnten, eine Zuordnung des geltend gemachten Schadenersatzes nicht möglich sei. Die Klägerin differenziere nicht zwischen den einzelnen Mängeln und deren Auswirkungen. Entsprechend sei die Forderung nicht zuordenbar und ungenügend substantiiert (act. 34 Ziff. 21).

5.6.2. Würdigung

5.6.2.1. Ausgangslage

Nach den verbindlichen Feststellungen des Bundesgerichts hat die Klägerin den Kausalzusammenhang in genügend substantiiertes Weise behauptet (act. 58 E. 7.4.2.1). Gestützt auf die Erwägungen des Bundesgerichts ist bezüglich des Schadens und Kausalzusammenhangs der Sachverhalt zu ergänzen. Insbeson-

dere ergibt sich aus dem Bundesgerichtsurteil, dass für die Beurteilung der Sachverhaltselemente Fachwissen erforderlich ist (act. 58 E. 7.4.2.2). Die Klägerin hat diesbezüglich eine Expertise als Beweis offeriert (etwa act. 30 Rz. 205), weshalb dem Gutachter entsprechende Fragen vorzulegen waren (act. 85).

5.6.2.2. Schadensbild

Bei der Behauptung des Schadensbildes bezieht sich die Klägerin im Wesentlichen auf die Untersuchungen der T._____ & Partner AG sowie die Protokolle der gemeinsamen Begehungen mit der AA._____ AG bzw. der amtlichen Feststellungen (etwa act. 1 Rz. 17 ff.; act. 3/30; act. 3/37 für die Filiale C._____). Darin sind die einzelnen Baumängel und deren behauptete Folgen aufgeführt. Darüber hinaus offeriert die Klägerin ein Gutachten zum Schadensbild (act. 1 Rz. 17 f. und Rz. 23 ff.). Die Beklagte bestreitet im Zusammenhang mit den Baumängeln in erster Linie ihre eigene Verantwortung (vgl. dazu vorne E. 5.3 ff.). Sie bestreitet aber auch das Vorhandensein der Feuchteschäden und Risse (etwa act. 10 Ziff. 19). Die Bestreitung der Beklagten erfolgt an sich relativ pauschal. Mit Blick auf den Entscheid des Bundesgerichts und die darin enthaltenen Substantiierungsanforderungen an die klägerischen Behauptungen zum Kausalzusammenhang und zum Schaden muss die knappe Bestreitung auch seitens der Beklagten als genügend angesehen werden.

Der Gutachter hat festgehalten, dass davon auszugehen sei, dass die in den Privatgutachten und den Protokollen der amtlichen Feststellungen erfassten Baumängel und Schäden tatsächlich vorhanden gewesen seien. Für seine Feststellungen verweist er auf die Dokumentationen in den Akten (act. 96 Ziff. 5.5.1). Die Beklagte macht geltend, der Gutachter habe die Frage de facto nicht beantwortet. Es handle sich um reine Mutmassungen des Gutachters ohne jeden Beweiswert (act. 120 Rz. 18 f.).

Die Expertise des Gutachters stützt sich in erster Linie auf die Unterlagen des Gerichts. Zudem kann er dazu ermächtigt werden, eigene Abklärungen zu treffen, wenn dies für die Erstattung des Gutachtens erforderlich ist (FRANZ HASENBÖHLER, a.a.O, N 7.167). Eine solche Ermächtigung findet sich in der Instruktion des Gut-

achters vom 26. Juli 2022. Der Gutachter wurde ermächtigt, eigene Abklärungen in der Form von Augenscheinen an den einzelnen A.____-Filialen vorzunehmen, soweit er dies für die Erstattung des Gutachtens als notwendig oder sinnvoll erachtet (act. 85 S. 3). Eine Pflicht des Gutachters, eigene Abklärungen zu treffen, besteht nicht. Vielmehr hat der Gutachter zu beurteilen, ob er für eine fundierte Expertise weitere Grundlagen benötigt. Der Gutachter muss lediglich offenlegen, welche zusätzlichen Abklärungen er vorgenommen hat (Art. 186 Abs. 1 Satz 2 ZPO; vgl. HASENBÖHLER, a.a.O., N 7.191).

Vorliegend hat sich der Gutachter alleine auf die Akten gestützt, was er so im Gutachten auch deklariert hat (act. 96 Ziff. 5.5.1). Er hat die A.____-Filialen aber auch besucht (act. 96 Anhang A) und hat sich dabei einen Eindruck verschaffen können, der ihm erlaubte zu entscheiden, dass weitergehende eigene Abklärungen vor Ort nicht erforderlich sind. Dies deckt sich sodann mit der eigenen Darstellung der Beklagten, welche sich auf den Standpunkt stellt, dass mittlerweile sämtliche Filialen saniert seien (act. 120 Rz. 4), weshalb per se fraglich ist, ob eigene Abklärungen des Gutachters etwas zur Klärung des Sachverhalts hätten beitragen können. Hinzu kommt, dass sich der Gutachter nicht – wie von der Beklagten vorgeworfen – unbesehen auf Parteibehauptungen der Klägerin abgestützt hat. Vielmehr hat er die vorgelegten Beweismittel beurteilt und sich gestützt darauf eine fachkundige Meinung gebildet. Dabei standen ihm nebst den Parteigutachten – Untersuchungen T.____ für jede Filiale und Gutachten J.____ für die Filiale C.____ – die Fotodokumentationen der amtlichen und privaten Begehungen zur Verfügung. Auch wenn Privatgutachten im Auftrag einer Partei und meist im Hinblick auf das gerichtliche Verfahren erstellt werden, handelt es sich dennoch um Beweismittel, welche durch das Gericht – und durch einen gerichtlichen Gutachter – berücksichtigt und gewürdigt werden müssen (dazu vorne E. 1.3.4). Der Gutachter hat sich aber nicht nur auf die Äusserungen Dritter in den Privatgutachten stützen können. Vielmehr liegt auch für jede der streitgegenständlichen Filialen eine Fotodokumentation vor, die entweder im Rahmen einer gemeinsamen Begehung mit den ausführenden Unternehmen (C.____ act. 3/37; D.____ act. 3/54, E.____ act. 3/67, G.____ act. 3/96 und I.____ act. 3/126) oder anlässlich einer amtlichen Befundaufnahme (F.____ act. 3/83 und H.____ act. 3/111+115) entstanden ist. Mit an-

deren Worten sind diese Fotografien zwar aufgrund der Initiative der Klägerin, aber dennoch unter Mitwirkung unabhängiger Dritter entstanden. Den Fotografien kann folglich ein erhöhter Beweiswert attestiert werden. Kommt der Gutachter gestützt auf diese Beweismittel zum Schluss, dass das Schadensbild so bestanden haben muss, ist dies nicht zu bemängeln. Die Einwände der Beklagten verfangen nicht. Gestützt auf die Ausführungen des Gutachters sowie die angerufenen Urkunden gelingt es der Klägerin demnach zu beweisen, dass das von ihr behauptete Schadensbild an den streitgegenständlichen A._____-Filialen bestanden hat. Die pauschalen Bestreitungen der Beklagten vermögen den Beweis nicht zu erschüttern.

Sodann hat der Gutachter gestützt auf die vorgenannten Akten festgehalten, dass die Schadensbilder an den verschiedenen Filialen sehr ähnlich gewesen seien (act. 95 Ziff. 5.5.2). Auf die von ihm festgestellten Unterschiede ist soweit relevant im Zusammenhang mit dem Zusammenwirken der verschiedenen möglichen Ursachen einzugehen (dazu hinten E. 5.6.2.4).

5.6.2.3. Baumängel als Ursache der Schäden (natürlicher Kausalzusammenhang)

a. Die Klägerin macht geltend, dass sämtliche von ihr eingeklagten Baumängel zum entstandenen Schaden beigetragen haben. Zum Beweis offeriert sie – nebst dem Parteigutachten J.____ – ein gerichtliches Gutachten (etwa act. 1 Rz. 105 ff.; act. 30 Rz. 205). Wie ausgeführt (vorne E. 5.6.2.1) sind die Darstellungen der Klägerin genügend substantiiert, weshalb darüber Beweis abzunehmen war. Nebst dem gerichtlichen Gutachten offerierte die Klägerin jeweils J.____ und Dr. T.____ als sachverständige Zeugen (act. 1 Ziff. 13 ff. und Ziff. 131 ff.). Grundsätzlich handelt es sich bei den angerufenen Zeugen um Fachpersonen, die in der Lage wären, einen Kausalzusammenhang zu beurteilen. Allerdings hat die Klägerin von beiden Zeugen Privatgutachten erstellen lassen, welche sie in den vorliegenden Prozess eingebracht hat. Ihre eigene Argumentation basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen der Privatgutachten. Gerade bezüglich der Frage des Kausalzusammenhangs hat sie sich in erster Linie die knappen Ausführungen der Privatgutachter zu eigen gemacht und keine darüber hinaus gehenden Behauptungen aufgestellt. Unter diesen Umständen fehlt es den angerufenen Zeugen an der erforderlichen Neutralität, um als sachverständige Zeugen gelten zu können. Eine

allgemeine Zeugeneinvernahme ist ebenfalls nicht erforderlich, zumal nicht ersichtlich ist, inwiefern die Zeugen über die Inhalte ihrer erstatteten Privatgutachten und des einzuholenden gerichtlichen Gutachtens hinausgehende Aussagen machen sollten.

b. Die Beklagte behauptet als Ursache für die Feuchtigkeit die Erstellung der Filialböden im Rüttelbettverfahren. Dieses habe bei sämtlichen Filialen auf Weisung der Klägerin angewendet werden müssen. Dabei werde Restfeuchtigkeit eingeschlossen, die dann über die Wände entweiche (act. 10 Ziff. 105 und 108). Die Klägerin bestreitet nicht, dass die Böden im Rüttelbettverfahren erstellt worden sind. Sie macht lediglich geltend, dass sie diesbezüglich nicht abgemahnt worden sei (act. 30 Rz. 148). Dass das Rüttelbettverfahren zur Anwendung gekommen ist, ist folglich unbestritten. Es stellt sich lediglich die Frage, wer für die Problematik einzustehen hat. Auch diesbezüglich gilt, dass der Beklagten die Planung und die Überwachung der Bauarbeiten oblegen hat. Wem diese Verantwortung sonst zugekommen sein sollte, behauptet die Beklagte nicht. Sie hat folglich auch für die negativen Folgen der Erstellung im Rüttelbettverfahren einzustehen. Von der Haftung befreien könnte sie sich einzig aufgrund einer Abmahnung. Auch in diesem Zusammenhang führt die Beklagte aber nicht aus, wer wann gegenüber wem abgemahnt haben soll (vgl. dazu auch vorne E. 5.5.1). Demnach kann sie sich nicht von der Haftung befreien. Immerhin ist aber auch unbestritten geblieben, dass es sich bei der Anwendung des Rüttelbettverfahrens um eine Weisung der Klägerin gehandelt hat. Entsprechend trägt die Klägerin auch diesbezüglich eine Mitverantwortung (vorne E. 5.5.3)

Weiter behauptet die Beklagte, das Schadensbild sei auf eine intensive und unsorgfältige Nutzung zurückzuführen. Insbesondere seien die Filialen stellenweise mit einem Schlauch gereinigt worden, worauf die innere Feuchte zurückzuführen sei (act. 10 Ziff. 19, Ziff. 24, Ziff. 47, Ziff. 57, Ziff. 63, Ziff. 69, Ziff. 84; Ziff. 87; act. 34 Ziff. 125 ff.). Diese möglichen Ursachen werden von der Klägerin nur pauschal bestritten (act. 30 Rz. 128). Der unsorgfältige Gebrauch der Filialen findet etwa in den Protokollen der gemeinsamen Begehungen und der amtlichen Befunde eine Stütze. Immerhin ist darin verschiedentlich von «mechanischen Beschädigun-

gen» die Rede (act. 3/37 S. 1; act. 3/54 S. 1 und act. 3/96 S. 1). Diese Formulierung, die immerhin aus Protokollen stammt, die im Auftrag der Klägerin erstellt wurden, stellt ein klares Indiz dar, dass die Beschädigungen (auch) andere Ursachen haben könnten.

Schliesslich wird von der Beklagten auf erfolgte Um- und Erweiterungsbauten hingewiesen. Die Schäden seien auf diese Veränderungen im Bereich der äusseren Fassaden zurückzuführen. Dies betreffe sämtliche Filialen (act. 10 Ziff. 24, Ziff. 27, Ziff. 42, Ziff. 52, Ziff. 57, Ziff. 63, Ziff. 69, Ziff. 78, Ziff. 84, Ziff. 97). Die Klägerin bestreitet nicht, dass an den Filialen C._____, E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ Arbeiten ausgeführt worden sind. Auch ergibt sich aus dem unbestrittenen Sachverhalt, dass die baulichen Massnahmen die Fassaden verändert haben. Welche Bereiche von den Arbeiten betroffen waren, ergibt sich sodann aus den von der Klägerin eingereichten Übersichten (act. 31/10-15). So wird auch im Protokoll der gemeinsamen Begehung der Filiale E._____ ausgeführt, gewisse Schäden könnten auf spätere Arbeiten zurückzuführen sein (act. 3/67).

Die Beklagte hat für ihre Behauptungen an sich kein Gutachten zum Beweis offeriert. Da die Beweislast für den Kausalzusammenhang grundsätzlich bei der Klägerin liegt und diese Frage auch davon abhängt, ob die Schäden durch andere Ursachen verursacht worden sind, waren dem Gutachter auch diese möglichen Ursachen zur Beurteilung vorzulegen.

c. Die der natürlichen Kausalität zugrunde liegenden Sachverhaltselemente können im vorliegenden Fall ohne Fachwissen nicht beurteilt werden (act. 58 E. 7.4.2.1). Entsprechend ist in der Folge auf die Ausführungen des Gerichtsexperten abzustellen, soweit diese schlüssig und nachvollziehbar sind. Der Gerichtsexperte hat sich in seinem Gutachten mit sämtlichen möglichen Ursachen für das festgestellte Schadensbild befasst. In einem ersten Schritt ist festzuhalten, welche Ursachen zur Entstehung der Schäden beigetragen haben. Sodann ist in einem zweiten Schritt (hinten E. 5.6.2.4) zu ermitteln, wie diese Ursachen zusammengespielt haben.

Gemäss dem Gutachten stellt die mangelhaft geplante und ausgeführte Sockelabdichtung eine Ursache für die entstandenen Schäden an den streitgegenständlichen A.____-Filialen dar (act. 96 Ziff. 5.6.1). Fehlende Kapillarschnitte haben nach der Aussage des Gutachters die entstandenen Schäden im Sockelbereich bei sämtlichen Filialen begünstigt (act. 96 Ziff. 5.6.2). Sie sind demnach ebenfalls als Mitursache für die Schäden anzusehen. Weiter hat der Gutachter die fehlende Perimeterdämmung in der Form des Einbaus von EPS- an Stelle von XPS-Platten bei den A.____-Filialen C.____ und D.____ als relevante Mitursache bezeichnet, wobei dies nur in bescheidenem Masse zum Schadensbild beigetragen habe (act. 96 Ziff. 5.6.3). Ebenfalls relevante Mitursachen stellen die fehlenden Schwedenschnitte (act. 96 Ziff. 5.6.7), die fehlenden bzw. ungenügenden Gleitlager (act. 96 Ziff. 5.6.8) und der unzureichend ausgeführte Putz (act. 96 Ziff. 5.6.9) dar. Diese Ursachen sind demnach geeignet den festgestellten Schaden zu verursachen bzw. dessen Entstehung zu begünstigen.

Dagegen hält der Gutachter fest, dass eine ungenügende Perimeterdämmung in der Form des Einbaus einer zu dünnen Schicht keine Auswirkungen auf das an den A.____-Filialen G.____ und I.____ bestehenden Schadensbild gehabt habe. Er begründet dies damit, dass sich ein solcher Mangel in der Regel durch Kondenswasserbildung und Pilzbefall bemerkbar mache, was bei diesen Filialen nicht dokumentiert worden sei (act. 96 Ziff. 5.6.4). Die Klägerin hat in ihrer Stellungnahme festgehalten, dass durchaus Feuchtigkeitsschäden bei diesen Filialen vorgelegen hätten, und hat insbesondere auf konkrete Fotografien verwiesen (act. 121 Rz. 43 ff.). Ergänzend hat der Gutachter dazu festgehalten, dass die Fotografie der A.____-Filiale G.____ Feuchtigkeit an einer Stelle zeige, bei der der Zusammenhang zu einer zu dünnen Dämmschicht sehr unwahrscheinlich sei (act. 133 Ziff. 3.6.4a1). Hingegen sei der auf Foto 8 und 9 der Filiale I.____ (act. 3/126) ersichtliche Schaden auf eine Kombination verschiedener Ursachen zurückzuführen, wobei eine zu dünne Dämmschicht als mögliche Ursache genannt wird (act. 133 Ziff. 3.6.4a2). Somit ist gestützt auf das Gutachten erstellt, dass die zu dünne Dämmschicht einzig bei der A.____-Filiale I.____ eine kausale Teilursache für den entstandenen Schaden darstellen kann. Bei der A.____-Filiale

G._____ liegen dagegen keine Schäden vor, welche auf eine zu dünne Dämmschicht zurückzuführen wären.

Auch die fehlende Netzeinbettung bei der Filiale G._____ hat gemäss dem Gutachter keinen Einfluss auf den entstandenen Schaden gehabt (act. 96 Ziff. 5.6.5). Der Einwand der Klägerin, dass diverse Risse im Gebäudeinnern gerügt und protokolliert worden seien (act. 121 Rz. 46), verfängt nicht. Der Gutachter hat festgehalten, dass die Schäden auf die Feuchtigkeit zurückzuführen seien und deshalb einen Zusammenhang mit der Netzeinbettung ausgeschlossen sei, welche einen Einfluss auf die Zugkräfte im Putzsystem habe (act. 96 Ziff. 5.6.5). Mit dieser Abgrenzung setzt sich die Kritik der Klägerin nicht auseinander.

Sodann hält der Gutachter fest, dass die fehlenden Rinnen und ungenügenden Schwellenhöhen bei den A._____-Filialen C._____, E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ die Durchfeuchtung des Sockelbereichs und somit die Entstehung von Schäden begünstigt hätten (act. 96 Ziff. 5.6.6). Gleichzeitig hält er im Ergänzungsgutachten fest, dass die Türschwellen ihre wichtigste Funktion, den Wetter- und Wasserschutz, wahrgenommen hätten, zumal davon auszugehen sei, dass grössere Wassereintritte bei Gewitterregen oder Schmelzwasser nach Schneefällen gerügt worden wären (act. 166 Ziff. 1.6.6a). Insgesamt ist damit belegt, dass diese Baumängel zwar dazu geeignet sind, einen Einfluss auf das entstandene Schadensbild zu haben, aber dieser Einfluss im konkreten Fall eher gering ist.

Schliesslich ist nach den Ausführungen des Gutachters auch ein ungenügendes Bodengefälle weg von der Fassade als Mitursache anzusehen (act. 96 Ziff. 5.6.10). Allerdings ist in prozessualer Hinsicht zu beachten, dass es der Klägerin nicht gelungen ist zu beweisen, dass die Bodengefälle weg von den Fassaden ungenügend ausgeführt worden sind (vorne E. 5.3.12.2). Dies hat aber auch zur Folge, dass ungenügende Bodengefälle – auch wenn diese grundsätzlich dazu geeignet wären – keine Mitursache für die entstandenen Schäden darstellen können.

d. Bezüglich der von der Beklagten vorgebrachten Alternativursachen hält der Gutachter fest, dass die Erstellung der Böden im Rüttelbettverfahren keine Mitur-

sache für das entstandene Schadensbild darstelle. Zur Begründung führt er sodann aus, welche Folgen bzw. Schäden möglich wären und dass solche nicht dokumentiert worden seien (act. 96 Ziff. 5.6.11). Dies stellt folglich keine Mitursache dar.

Dagegen sieht der Gutachter mechanische Beschädigungen bzw. einen unsachgemässen Gebrauch als mögliche Mitursache bei verschiedenen Filialen, insbesondere im Innern der Filiale C._____ und der Filiale D._____ (act. 96 Ziff. 5.6.12). Auf Nachfrage präziserte der Gutachter sodann, dass «auch bei anderen Filialen» mechanische Beschädigungen vorliegen würden (act. 133 S. 7 Frage 6.12a) und das Ausmass der Schäden durch mechanische Beschädigungen aufgrund der Akten nicht festgestellt werden könne. Dokumentiert worden seien mehrere Schäden bei der A._____ -Filiale F._____ sowie jeweils ein Schaden bei den Filialen G._____ und H._____ (act. 133 Ziff. 6.12a f.). Somit stellen mechanische Beschädigungen bei den A._____ -Filialen C._____, D._____, F._____ und H._____ eine relevante Mitursache dar. Keine mechanischen Beschädigungen hat der Gutachter bei den A._____ -Filialen E._____, G._____ und I._____ festgestellt.

Die Reinigung mit dem Schlauch, welche die Beklagte bei der A._____ -Filiale C._____ als mögliche Ursache vorgebracht hat, bezeichnet der Gutachter als geeignet, zum entstandenen Schadensbild beizutragen (act. 96 Rz. 5.6.13). Dass er es für unwahrscheinlich hält, dass eine solche Reinigung erfolgt sein soll, ist nicht Gegenstand des Gutachtens und damit nicht weiter zu berücksichtigen.

Schliesslich verneint der Gutachter einen Einfluss von vorgenommenen Um- bzw. Erweiterungsbauarbeiten auf das entstandene Schadensbild (act. 96 Rz. 5.6.14). Entsprechend fällt auch dies als mögliche Mitursache ausser Betracht.

e. Zusammenfassend ist gestützt auf die Parteibehauptungen sowie das gerichtliche Gutachten und die Ergänzungen desselben bewiesen, dass folgende Ursachen kausal für die entstandenen Schäden an den A._____ -Filialen sind bzw. eine relevante Mitursache für die Entstehung dieser Schäden darstellen:

Relevante (Mit-)Ursachen:	G	D	E	F	G	H	I
Baumängel							
fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung	X	X	X	X	X	X	X
fehlender Kapillarschnitt	X	X	X	X	X	X	X
fehlende bzw. ungenügende Perimeterdämmung (EPS statt XPS)	X	X					
fehlende bzw. ungenügende Perimeterdämmung (zu dünne Schicht)							X
fehlende Netzeinbettung							
Ungenügende Schwellenhöhe bzw. fehlende entwässernde Rinnen bei den Ausgängen der Filialen	X		X	X	X	X	X
fehlende Schwedenschnitte	X	X	X	X	X	X	X
fehlende bzw. ungenügende Gleitlager	X	X	X	X	X	X	X
unzureichender Putz	X	X	X	X	X	X	X
ungenügendes Bodengefälle weg von den Fassaden							
Alternative Ursachen:							
Boden im Rüttelbettverfahren							
Mechanische Beschädigungen bzw. unsachgemässer Gebrauch	X	X		X		X	
Reinigung mit Schlauch	X						
Um- bzw. Erweiterungsbauarbeiten							

5.6.2.4. Zusammenwirken der verschiedenen Teilursachen (multikausaler Verlauf)

a. In einem zweiten Schritt ist das Zusammenwirken dieser verschiedenen Teilursachen bei der Entstehung des einheitlichen Schadensbilds zu beurteilen. Massgebend können dabei nur noch diejenigen Baumängel sein, für die der natürliche Kausalzusammenhang bei den einzelnen Filialen bewiesen worden ist. Diese Frage hat sowohl einen naturwissenschaftlichen als auch einen rechtlichen Aspekt. Aus naturwissenschaftlicher Sicht ist das eigentliche Zusammenspiel der Teilursachen zu beurteilen. Der rechtliche Aspekt umfasst die Frage nach der Zuordnung des Schadens zu den einzelnen Ursachen bzw. der Festlegung einer Haftungsquote, zumal die Beklagte nach dem Gesagten (vorne E. 5.3) nicht für alle Scha-

densursachen im gleichen Masse einzustehen hat. Das Bundesgericht hat festgehalten, dass es der Klägerin ohne Fachkenntnis gar nicht möglich sei, eine Aufteilung der Anteile an der Schadensverursachung vorzunehmen (act. 58 E. 7.4.2). In Nachachtung dieses Entscheids ist das Vorbringen, die behaupteten Mängel hätten die Schäden – im Sinne eines multikausalen Verlaufs – gemeinsam verursacht, als genügend anzusehen. Die Klägerin hat zum Beweis ein Gutachten offeriert (act. 1 Rz. 221 i.V.m. Rz. 120 ff.). Im gleichen Sinne ist auch für die pflichtgemässe Ausübung des Ermessens bei der Festlegung des Schadenersatzes durch das Gericht Fachwissen erforderlich. Entsprechend ist nicht nur zu ermitteln, ob die verschiedenen möglichen Mitursachen einen Anteil am nachmaligen Schaden an den einzelnen Filialen haben, sondern auch, in welchem Ausmass der Schaden auf die einzelnen relevanten Baumängel zurückzuführen ist.

Dem Gutachter wurden für jede Filiale die Fragen vorgelegt, ob gewisse Elemente des Schadensbilds einer bestimmten Ursache zugeordnet werden können und wie die relevanten Mitursachen bei der Schadensverursachung zusammengewirkt haben (act. 85 Ziff. 7; act. 129 Ziff. 4). Insbesondere zur Experteninstruktion zum Ergänzungsgutachten bringt die Beklagte generell vor, mit der Fragestellung an den Gutachter werde der Sachverhalt erweitert (act. 132). Dem kann – wie auch die Klägerin festhält (act. 152 Rz. 18) – nicht gefolgt werden. Zutreffend ist, dass das Gericht dem Gutachter teilweise Ergänzungsfragen vorgelegt hat, die von keiner der Parteien beantragt worden sind. Dies ist ohne Weiteres zulässig (Art. 188 Abs. 2 ZPO). Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern mit der Fragestellung des Gerichts der Sachverhalt erweitert worden sein soll. Wie das Bundesgericht verbindlich festgehalten hat – was auch die Beklagte anerkennt (act. 132 S. 1) – muss das Gericht gestützt auf die abgenommenen Beweise den Anteil der relevanten Mängel am geltend gemachten Schaden nach seinem Ermessen festsetzen (act. 58 E. 7.4.2.2). Dabei geht es nicht bloss um eine Überprüfung einer von der Klägerin vorgebrachten Haftungsquote, zumal die diesbezüglichen Vorbringen der Klägerin als genügend anzusehen sind (act. 58 E. 7.4.2). Vielmehr hat das Gericht sein Ermessen frei wahrzunehmen, wozu es wiederum auf das Fachwissen des Gutachters angewiesen ist. Schliesslich ist die ergänzende Fragestellung lediglich eine Präzisierung der bereits in der ersten Experteninstruktion gestellten Fragen, womit

auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beklagten vorliegt. Zusammenfassend ist für die Beurteilung des Zusammenwirkens der verschiedenen Teilursachen auf die Ausführungen des Gutachters abzustellen.

b. Der Gutachter hat seine Erkenntnisse für jede Filiale in einer Tabelle zusammengefasst, wobei er für die verschiedenen entstandenen Schäden nach Kategorien (Putzablösungen im Sockelbereich, Risse bei Wandecken innen, Risse beim Übergang Wand/Decke innen, Risse in Wänden entlang von Steinfugen und Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich innen) jeweils aufgeführt hat, welche Mitursachen zu welchem Anteil zum entsprechenden Schaden beigetragen haben (act. 96 Ziff. 5.7.1 ff.). Auf Nachfrage hat er sodann im Ergänzungsgutachten den Einfluss der verschiedenen Mängel auf das gesamte Schadensbild bei den einzelnen Filialen im Sinne einer Quote bestimmt (act. 133 S. 19 ff.).

Die Beklagte zieht die vom Gutachter ermittelten Anteile generell in Zweifel. Sie hält fest, dass die Quoten nicht nachvollziehbar seien, da sich das Schadensbild unterscheiden müsste, wenn jeweils unterschiedliche Ursachen in unterschiedlichem Ausmass zum Schaden geführt hätten. So lege auch der Gutachter entgegen seiner Antwort zur Frage 5.5.2 stark von einander abweichende Schadensbilder dar (act. 120 Rz. 25 f.). Diese Kritik am Gutachten geht fehl. Entgegen der Klägerin hat der Gutachter keine übereinstimmenden sondern lediglich sehr ähnliche Schadensbilder festgestellt (act. 96 Ziff. 5.5.2). Entsprechend ist auch nachvollziehbar, dass die verschiedenen möglichen Ursachen nicht bei allen Filialen gleichermassen zusammengewirkt haben. Ohnehin deuten die Abweichungen gerade auf eine sorgfältige Tätigkeit des Gutachters hin, wäre es doch angesichts der vergleichbaren Schadensbilder einfacher gewesen, die Ursachen für sämtliche Filialen pauschal gleich anzugeben. Seine Antworten zeugen davon, dass er sich mit den einzelnen Filialen auseinandergesetzt hat und die Ursachenanteile spezifisch ermittelt hat. Schliesslich stellt die starke oder leichte Abweichung stets auch eine Wertungsfrage dar. Dass er – als Fachmann – das Schadensbild als vergleichbar bezeichnet, obwohl dieses aus Sicht der Beklagten teilweise stark abweicht, stellt demnach ebenfalls keinen Grund dar, das Gutachten in Frage zu stellen. Die von beiden Parteien bemängelte fehlende Begründung der Aufteilung (act. 120 Rz. 25;

act. 121 Rz. 49 ff.) hat der Gutachter im Ergänzungsgutachten nachgeholt (act. 133 S. 8 ff.); darauf ist im Zusammenhang mit den jeweiligen Filialen im einzelnen einzugehen.

Schliesslich bezweifelt die Beklagte auch, dass die verschiedenen Ursachen gesamthaft jeweils den Gesamtschaden zwingend zu 100% verursacht haben müssen (act. 141 Rz. 3). Die Kritik der Beklagten ist verfehlt, hält doch der Gutachter an keiner Stelle fest, dass die Anteile an der Schadensverursachung zwingend 100% betragen müssten. Zudem hat er gerade in Bezug auf die Schäden im Inneren nebst den vorliegend strittigen Ursachen auch «weiteren Ursachen» einen Anteil zugeschrieben (act. 133 S. 19 ff.).

c. Eine Konkretisierung der gutachterlichen Darstellung ist im Zusammenhang mit den von ihm festgestellten Anteilen an der Verursachung des Gesamtschadens erforderlich. Dabei hat der Gutachter jeweils den Anteil der fehlenden bzw. ungenügenden Gleitlager mit demjenigen «weitere[r] Ursachen (z.B. Setzungen)» zusammengefasst (act. 133 S. 19 ff.). Selbstredend hat die Beklagte für weitere Ursachen, welche weder genauer definiert noch von der Klägerin behauptet werden, nicht einzustehen. Insbesondere wenn es sich um Ursachen handelt, die unabhängig von der korrekten Bauweise auftreten können. An sich wären für die Schadensschätzung die Anteile der Gleitlager und der weiteren Ursachen auszuscheiden, wobei für die Schätzung auf die Aufstellungen des Gutachters zu den einzelnen Schadenskategorien zurückgegriffen werden könnte (act. 96 S. 24 ff.). Dabei wäre stets ein Vergleich mit den fehlenden Schwedenschnitten, welche der Gutachter separat ausgeschieden hat, und eine Gegenüberstellung zu den dort gar nicht zugeordneten Anteilen möglich, was eine relativ genaue Schätzung zuliesse. Da die Beklagte für die ungenügenden und fehlenden Gleitlager allerdings ohnehin nicht einzustehen hat (vorne E. 5.3.10.5), rechtfertigt es sich, auf eine konkrete Ausscheidung zu verzichten.

d. Der Gutachter hat bei den Filialen C._____, D._____, F._____, H._____ und I._____ ein ungenügendes Bodengefälle weg von den Fassaden als relevante Mitursache für die eingetretenen Schäden an den Filialen bezeichnet (act. 96 S. 24 ff.). Dies basiert auf der Annahme, dass die Bodengefälle weg von der Fas-

sade ungenügend ausgeführt worden sind. Wie gezeigt, gelingt der Klägerin der Beweis, dass das Bodengefälle ungenügend war, nicht (vorne E. 5.3.12.2). Entsprechend kann ein mangelhaft ausgeführtes Bodengefälle in rechtlicher Hinsicht auch keine Mitursache für den entstandenen Schaden an den A.____-Filialen darstellen. Der Wegfall einer Mitursache bewirkt, dass der Anteil der übrigen Mitursachen bei der Schadensverursachung höher zu gewichten ist (dazu sogleich).

Weiter hat der Gutachter eine fehlende Netzeinbettung bei den A.____-Filialen C.____, E.____ und F.____ als relevante Ursache für den entstandenen Schaden an den Filialen angesehen (act. 96 S. 24 ff.). Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei diesen drei Filialen eine fehlende Netzeinbettung seitens der Klägerin nicht behauptet worden ist. Entsprechend kann diese in rechtlicher Hinsicht auch keine Mitursache für den entstandenen Schaden an den A.____-Filialen darstellen. Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, dass das Schadensbild an der Filiale nach der fachmännischen Meinung des Gutachters auf ein Fehlen hindeutet. Auch dies hat zur Folge, dass der Anteil der übrigen Mitursachen bei der Schadensverursachung höher zu gewichten ist.

Schliesslich hat der Gutachter den natürlichen Kausalzusammenhang für mechanische Beschädigungen einzig bei den Filialen C.____, D.____, F.____ und H.____ bejaht. Entsprechend können mechanische Beschädigungen auch nur bei diesen Filialen als Mitursache berücksichtigt werden.

e. Der Gutachter hat bei der A.____-Filiale C.____ die fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (40%), den unzureichenden Putz (30%), fehlende Kapillarschnitte, unzureichendes Bodengefälle und fehlende Netzeinbettung (7%), Mechanische Beschädigungen und Gebrauch (3%), fehlende Schwedenschnitte (5%) sowie fehlende Gleitlager und weitere Ursachen (15%) als relevante Teilursachen identifiziert (act. 133 S. 19 Frage 7.1.2b). Der Gutachter hat sodann die Ursachen für die einzelnen Schadenskategorien ermittelt (act. 96 Ziff. 5.7.1.2) und schlüssig begründet, weshalb er zu diesem Ergebnis gekommen ist (act. 133 S. 8 Frage 7.1.2a). Insbesondere hat er dabei festgehalten, dass eine ungenügende Perimeterdämmung bei einer korrekten Abdichtung und einem wirksamen Spritzwasserschutz kaum zu einem Schaden führen würde.

Die Klägerin stellt in Frage, dass der Anteil an der Verursachung durch die mechanischen Beschädigungen und des mangelhaften Bodengefälles weg von der Fassade gleich hoch sein soll (act. 121 Rz. 51). Der Gutachter hat dies in seinem Ergänzungsgutachten näher begründet (act. 133 S. 8 Frage 7.1.2a), wozu sich die Klägerin nicht mehr geäußert hat. Ohnehin kann nach dem Gesagten das mangelhafte Bodengefälle in rechtlicher Hinsicht nicht als Mitursache angesehen werden, womit ein Vergleich der beiden Ursachen obsolet wird.

Wie gezeigt, ist der vom Gutachter dem mangelhaften Bodengefälle und der fehlenden Netzeinbettung als Mitursache zugeschriebene Anteil auf die übrigen Mitursachen aufzuteilen. Dabei steht dem Gericht ein gewisses Ermessen zu, welches in Anlehnung an die Erkenntnisse des Gutachters wahrzunehmen ist. Der Gutachter hat beiden Aspekten je einen Anteil von 5% an den Putzablösungen im Sockelbereich zugewiesen (act. 96 S. 24). Entfallen die beiden Mitursachen, wird der Anteil der ungenügenden Sockelabdichtung (+4%, total 44%), des fehlenden Kapillarschnitts (+1%, total 6%), des unzureichenden Putzes (+4%, total 44%) sowie der mechanischen Beschädigungen (+1%, total 6%) an der Verursachung dieses Schadens grösser.

Die Anteile am Gesamtschaden verschieben sich ermessensweise wie folgt: fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (+2%, total 42%), unzureichender Putz (+2%, total 32%), fehlende Kapillarschnitte (ohne Bodengefälle und Netzeinbettung, -4% total 3%), mechanische Beschädigungen und Gebrauch (3%), fehlende Schwedenschnitte (5%) sowie fehlende Gleitlager und weitere Ursachen (15%).

Damit ist erstellt, dass die verschiedenen möglichen Teilursachen im vorgeannten Sinne bei der Verursachung des Schadens an der A. _____-Filiale C. _____ zusammengewirkt haben.

f. Bei der A. _____-Filiale D. _____ hat der Gutachter die fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (40%), den unzureichenden Putz (30%), fehlende Kapillarschnitte, unzureichendes Bodengefälle und fehlende Netzeinbettung (5%; wobei unter Berücksichtigung der Anteile an den einzelnen Schadenskategorien bei die-

ser Filiale lediglich das Bodengefälle relevant ist, act. 96 Ziff. 5.7.2.2), Mechanische Beschädigungen (8%), fehlende Schwedenschnitte (2%) sowie fehlende Gleitlager und weitere Ursachen (15%) als relevante Teilursachen identifiziert (act. 133 S. 19 Frage 7.2.2c). Der Gutachter hat sodann die Ursachen für die einzelnen Schadenskategorien ermittelt (act. 96 Ziff. 5.7.2.2) und schlüssig begründet, weshalb er zu diesem Ergebnis gekommen ist (act. 133 S. 9 Frage 7.2.1a f.). Insbesondere hat er erläutert, weshalb er die ungenügende Perimeterdämmung nicht als Mitursache für die entstandenen Schäden ansieht (act. 166 S. 5 Frage 7.2.2c).

Die Klägerin bemängelt einen Widerspruch im Gutachten. So habe der Gutachter festgehalten, dass am Fassadenverputz und im Sockelbereich, mit Ausnahme einer Stelle, keine Mängel und Schäden festgestellt worden seien. Dies stehe im Widerspruch zu den festgestellten und gerügten Mängeln in der Mängelrüge der Klägerin sowie den Feststellungen des Gutachters, welcher auf die Mängelrüge abstelle (act. 142 Rz. 41 ff.). Entgegen der Beklagten wurde der vermeintliche Widerspruch mit der Beantwortung der Ergänzungsfrage aufgelöst. Diese hat darauf abgezielt zu ermitteln, worauf die Antwort des Gutachters basiert. Das hat er mit der Antwort zur Ergänzungsfrage offengelegt (act. 133 S. 9 Frage 7.2.1a). Daraus ergibt sich, dass er sich bei den Schadstellen lediglich auf die fotografisch dokumentierten Schäden bezogen hat und – entgegen seiner Wortwahl – nicht auf die an der Filiale vorhandenen Baumängel. So hat er explizit festgehalten, dass «im Sockelbereich aussen ein erhöhter bis hoher Feuchte-Wert festgestellt» worden sei. Dass er dies als Schaden bzw. Mangel ansieht, ergibt sich denn auch aus der Aufstellung der Mitursachen am Gesamtschaden. Darin weist er 83% der Anteile am Gesamtschaden den Ursachen für die Schäden im Sockelbereich zu (act. 133 S. 19 Frage 7.2.2b).

Wie gezeigt, ist der vom Gutachter dem ungenügenden Bodengefälle als Mitursache zugeschriebene Anteil auf die übrigen Mitursachen aufzuteilen, wobei dem Gericht ein gewisses Ermessen zusteht. Der Gutachter hat dem ungenügenden Bodengefälle einen Anteil von 10% an den Putzablösungen im Sockelbereich zugewiesen (act. 96 S. 25). Entfällt die Mitursache, wird der Anteil der ungenügenden Sockelabdichtung (+6%, total 56%), des unzureichenden Putzes (+3%, total

33%) sowie der mechanischen Beschädigungen (+1%, total 11%) an der Verursachung dieses Schadens grösser.

Die Anteile am Gesamtschaden verschieben sich ermessenweise wie folgt: fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (+3%, total 43%), unzureichender Putz (+2%; total 32), fehlende Kapillarschnitte, Bodengefälle und Netzeinbettung (-5%, total 0%), mechanische Beschädigungen (8%), fehlende Schwedenschnitte (2%) sowie fehlende Gleitlager und weitere Ursachen (15%).

Damit ist erstellt, dass die verschiedenen möglichen Teilursachen im vorgenannten Sinne bei der Verursachung des Schadens an der A. _____-Filiale D. _____ zusammengewirkt haben.

g. Bei der A. _____-Filiale E. _____ hat der Gutachter die fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (40%), den unzureichenden Putz (45%), fehlende Kapillarschnitte, unzureichende Bodengefälle und fehlende Netzeinbettung (5%, wobei unter Berücksichtigung der Anteile an den einzelnen Schadenskategorien bei dieser Filiale lediglich die fehlende Netzeinbettung relevant ist, act. 96 Ziff. 5.7.3.2) sowie fehlende Gleitlager und weitere Ursachen (10%) als relevante Teilursachen identifiziert (act. 133 S. 20 Frage 7.3.2b). Der Gutachter hat sodann die Ursachen für die einzelnen Schadenskategorien ermittelt (act. 96 Ziff. 5.7.3.2) und schlüssig begründet, weshalb er zu diesem Ergebnis gekommen ist (act. 133 S. 11 f. Frage 7.3.2a; act. 166 S. 5 f. Frage 7.3.2c).

Die Klägerin moniert einen Widerspruch im Gutachten, zumal der Gutachter an anderer Stelle ausgeführt habe, Schwedenschnitte hätten den Schaden wohl verhindern können. Weshalb er den fehlenden Schwedenschnitten keinen Anteil am Schaden zurechne, sei deshalb nicht ersichtlich (act. 142 Rz. 44). In seinem (zweiten) Ergänzungsgutachten vom 28. Oktober 2024 hat der Gutachter schlüssig begründet, weshalb er zu seiner Einschätzung gekommen ist (act. 166 S. 5 f. Frage 7.3.2c), wozu sich die Klägerin nicht mehr geäußert hat. Lediglich der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die Feststellungen des Gutachters nicht widersprüchlich sind. Alleine weil eine Ursache grundsätzlich geeignet ist, einen Schaden zu verursachen, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass sie auch im Zu-

sammenspiel mit weiteren Ursachen noch einen Einfluss auf einen entstandenen Schaden hatte.

Wie gezeigt, ist der vom Gutachter der fehlenden Netzeinbettung als Mitursache zugeschriebene Anteil auf die übrigen Mitursachen aufzuteilen, wobei dem Gericht ein gewisses Ermessen zusteht. Der Gutachter hat der fehlenden Netzeinbettung einen Anteil von 10% an den Putzablösungen im Sockelbereich zugewiesen (act. 96 S. 26). Entfällt diese Mitursache, wird der Anteil der ungenügenden Sockelabdichtung (+5%, total 45%) und des unzureichenden Putzes (+5%, total 55%) an der Verursachung dieses Schadens grösser.

Die Anteile am Gesamtschaden verschieben sich ermessensweise wie folgt: fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (+2%, total 42%), unzureichender Putz (+3%, total 48%), fehlende Kapillarschnitte, Bodengefälle und Netzeinbettung (-5%, total 0%) sowie fehlende Gleitlager und weitere Ursachen (10%).

Damit ist erstellt, das die verschiedenen möglichen Teilursachen im vorgeannten Sinne bei der Verursachung des Schadens an der A._____-Filiale E._____
zusammengewirkt haben.

h. Der Gutachter hat bei der A._____-Filiale F._____ die fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (40%), den unzureichenden Putz (40%), fehlende Kapillarschnitte, Bodengefälle und Netzeinbettung (10%, wobei unter Berücksichtigung der Anteile an den einzelnen Schadenskategorien bei dieser Filiale die fehlenden Kapillarschnitte nicht relevant sind, act. 96 Ziff. 5.7.3.2) sowie fehlende Gleitlager und weitere Ursachen (10%) als relevante Teilursachen identifiziert (act. 133 S. 20 Frage 7.4.2b). Der Gutachter hat sodann die Ursachen für die einzelnen Schadenskategorien ermittelt (act. 96 Ziff. 5.7.4.2) und schlüssig begründet, weshalb er zu diesem Ergebnis gekommen ist (act. 133 S. 12 ff. Frage 7.4.2a). Insbesondere hat er ausgeführt, weshalb er zum Schluss gekommen ist, dass die fehlenden Schwedenschnitte keinen Einfluss auf den entstandenen Schaden hatten (act. 166 S. 6 Frage 7.4.2c). Damit ist auch der Einwand der Klägerin (act. 142 Rz. 45) obsolet.

Wie gezeigt, ist der vom Gutachter dem mangelhaften Bodengefälle und der fehlenden Netzeinbettung als Mitursache zugeschriebene Anteil auf die übrigen Mitursachen aufzuteilen, wobei dem Gericht ein gewisses Ermessen zusteht. Der Gutachter hat beiden Aspekten je einen Anteil von 10% an den Putzablösungen im Sockelbereich zugewiesen (act. 96 S. 27). Entfallen die beiden Mitursachen, wird der Anteil der ungenügenden Sockelabdichtung (+10%, total 50%) und des unzureichenden Putzes (+10%, total 50%) an der Verursachung dieses Schadens grösser.

Die Anteile am Gesamtschaden verschieben sich ermessensweise wie folgt: fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (+5%, total 45%), unzureichender Putz (+5%, total 45%), fehlende Kapillarschnitte, Bodengefälle und Netzeinbettung (-10%, total 0%) sowie fehlende Gleitlager und weitere Ursachen (10%).

Damit ist erstellt, dass die verschiedenen möglichen Teilursachen im vorgenannten Sinne bei der Verursachung des Schadens an der A. _____-Filiale F. _____ zusammengewirkt haben.

i. Der Gutachter hat bei der A. _____-Filiale G. _____ die fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (40%), den unzureichenden Putz (40%) die fehlenden Schwedenschnitte (5%) sowie die fehlenden Gleitlager und weitere Ursachen (15%) als relevante Teilursachen identifiziert (act. 133 S. 20 Frage 7.4.2b). Der Gutachter hat sodann die Ursachen für die einzelnen Schadenskategorien ermittelt (act. 96 Ziff. 5.7.5.2) und schlüssig begründet, weshalb er zu diesem Ergebnis gekommen ist (act. 133 S. 14 f. Frage 7.5.2a). Insbesondere hat er erläutert, weshalb er die zu dünn ausgeführte Dämmschicht nicht als Mitursache für den Schaden ansieht (act. 133 S. 5 Frage 6.4a).

Die Parteien haben sich nach Vorliegen des Ergänzungsgutachtens und der darin enthaltenen Erläuterungen der Aufstellung des Gutachter mit dieser Fragestellung nicht konkreter auseinandergesetzt. Entsprechend ist erstellt, dass die verschiedenen möglichen Teilursachen im vorgenannten Sinne bei der Verursachung des Schadens an der A. _____-Filiale G. _____ zusammengewirkt haben.

j. Bei der A. _____-Filiale H. _____ hat der Gutachter die fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (35%), den unzureichenden Putz (35%), fehlende Kapillarschnitte, ungenügendes Bodengefälle und fehlende Netzeinbettung (10%, wobei unter Berücksichtigung der Anteile an den einzelnen Schadenskategorien bei dieser Filiale lediglich das ungenügende Bodengefälle relevant ist, act. 96 Ziff. 5.7.6.2), mechanische Beschädigungen und Gebrauch (5%), fehlende Schwedenschnitte (5%) sowie fehlende Gleitlager und weitere Ursachen (10%) als relevante Teilursachen identifiziert (act. 133 S. 21 Frage 7.6.2c). Der Gutachter hat sodann die Ursachen für die einzelnen Schadenskategorien ermittelt (act. 96 Ziff. 5.7.6.2) und schlüssig begründet, weshalb er zu diesem Ergebnis gekommen ist (act. 133 S. 15 f. Frage 7.6.2a). Insbesondere hat er ausgeführt, weshalb er zum Schluss gekommen ist, dass mechanische Beschädigungen eine Mitursache für die Schäden an dieser Filiale darstellen (act. 133 S. 16 f. Frage 7.6.2b). Die Parteien haben sich nach Vorliegen des Ergänzungsgutachtens und der darin enthaltenen Erläuterungen der Aufstellung des Gutachters mit dieser Fragestellung nicht konkreter auseinandergesetzt.

Wie gezeigt, ist der vom Gutachter dem ungenügenden Bodengefälle als Mitursache zugeschriebene Anteil auf die übrigen Mitursachen aufzuteilen, wobei dem Gericht ein gewisses Ermessen zusteht. Der Gutachter hat dem ungenügenden Bodengefälle weg von den Fassaden einen Anteil von 10% an den Putzablösungen im Sockelbereich zugewiesen (act. 96 S. 29). Entfällt diese Mitursache, wird der Anteil der ungenügenden Sockelabdichtung (+5%, total 55%) und des unzureichenden Putzes (+5%, total 45%) grösser.

Die Anteile am Gesamtschaden verschieben sich ermessensweise wie folgt: fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (+5%, total 40%), unzureichender Putz (+5%, total 40%), fehlende Kapillarschnitte, Bodengefälle und fehlende Netzeinbettung (-10%, total 0%), Mechanische Beschädigungen und Gebrauch (5%), fehlende Schwedenschnitte (5%) sowie fehlende Gleitlager und weitere Ursachen (10%).

Entsprechend ist erstellt, dass die verschiedenen möglichen Teilursachen im vorgenannten Sinne bei der Verursachung des Schadens an der A.____-Filiale H.____ zusammengewirkt haben.

k. Der Gutachter hat bei der A.____-Filiale I.____ die fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (35%), den unzureichenden Putz (35%), fehlende Kapillarschnitte, ungenügendes Bodengefälle und fehlende Netzeinbettung (5%, wobei unter Berücksichtigung der Anteile an den einzelnen Schadenskategorien bei dieser Filiale lediglich das ungenügende Bodengefälle relevant ist, act. 96 Ziff. 5.7.6.2), mechanische Beschädigungen und Gebrauch (5%), fehlende Schwedenschnitte (5%) sowie fehlende Gleitlager und weitere Ursachen (15%) als relevante Teilursachen identifiziert (act. 133 S. 19 Frage 7.7.2c). Der Gutachter hat sodann die Ursachen für die einzelnen Schadenskategorien ermittelt (act. 96 Ziff. 5.7.7.2) und schlüssig begründet, weshalb er zu diesem Ergebnis gekommen ist (act. 133 S. 17 f. Frage 7.7.2a f.). Die Parteien haben sich nach Vorliegen des Ergänzungsgutachtens und der darin enthaltenen Erläuterungen der Aufstellung des Gutachters mit dieser Fragestellung nicht konkreter auseinandergesetzt.

Wie gezeigt, ist der vom Gutachter dem mangelhaften Bodengefälle und den mechanischen Beschädigungen als Mitursache zugeschriebene Anteil auf die übrigen Mitursachen aufzuteilen, wobei dem Gericht ein gewisses Ermessen zusteht. Der Gutachter hat dem ungenügenden Bodengefälle weg von den Fassaden einen Anteil von 10 % an den Putzablösungen im Sockelbereich zugewiesen (act. 96 S. 30). Entfällt diese Mitursache, wird der Anteil der ungenügenden Sockelabdichtung (+5%, total 45%) sowie des unzureichenden Putzes (+5%, total 55%) grösser. Den mechanischen Beschädigungen hat er einen Anteil von 10% an den Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich innen zugeschrieben (act. 96 S. 30). Entfällt diese Mitursache, ist diese Schadenskategorie vollständig auf die ungenügende Sockelabdichtung zurückzuführen.

Die Anteile am Gesamtschaden verschieben sich ermessensweise wie folgt: fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung (+7%, total 42%), ungenügender Putz (+3%, total 38%), fehlende Kapillarschnitte, Bodengefälle und Netzeinbettung (- 5%, total 0%), mechanische Beschädigungen und Gebrauch (-5%, total 0%), feh-

lende Schwedenschnitte (5%) sowie fehlende Gleitlager und weitere Ursachen (15%).

Entsprechend ist erstellt, dass die verschiedenen möglichen Teilursachen im vorgenannten Sinne bei der Verursachung des Schadens an der A.____-Filiale I.____ zusammengewirkt haben.

5.6.3. Fazit

Zusammenfassend ergibt sich aus dem Gutachten, dass die fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung, die fehlenden Kapillarschnitte, die fehlenden Schwedenschnitte, die fehlenden Gleitlager, der ungenügende Putz sowie mechanische Beschädigungen und die Reinigung mit einem Schlauch geeignet sind, um den an den streitgegenständlichen A.____-Filialen entstandenen Schaden zu verursachen. Ebenfalls dazu geeignet ist die fehlerhafte Perimeterdämmung in beiden hier relevanten Formen, jedoch nur zu einem geringen Ausmass. Sodann begünstigen die fehlenden entwässernden Rinnen bei schwellenlosen Zugängen die Entstehung des Schadens. Für diese möglichen Ursachen ist damit ein natürlicher Kausalzusammenhang gegeben. Dagegen ist nicht erstellt, dass die fehlende Netzeinbettung, die Erstellung der Böden im Rüttelbettverfahren oder allfällige Um- und Erweiterungsbauarbeiten eine natürlich kausale Ursache der entstandenen Schäden darstellen.

Von den genannten möglichen Ursachen haben die fehlende bzw. ungenügende Sockelabdichtung, die fehlenden Gleitlager und der ungenügende Putz bei sämtlichen streitgegenständlichen A.____-Filialen in unterschiedlichem Ausmass zur Entstehung des Schadens beigetragen. Zudem haben teilweise fehlende Kapillarschnitte (C.____), fehlende Schwedenschnitte (C.____, D.____, G.____, H.____ und I.____) und mechanische Beschädigungen (C.____, D.____, H.____) einen Einfluss gehabt.

5.7. Schaden und Schadenersatz

Die Klägerin macht mit ihrer Klage die Kosten für die Behebung der Mängel geltend (act. 1 Rz. 118 ff.). Diese setzen sich aus verschiedenen Positionen zu-

sammen. Aufgrund der abwehrenden Haltung der Beklagten sei es laut der Klägerin erforderlich gewesen, Bestand und Umfang der Mängel zwecks Beweissicherung festzuhalten. Dabei handle es sich um notwendige Auslagen, weshalb die Kosten durch die Beklagte zu tragen seien (act. 1 Rz. 119 ff.; sogleich E. 5.7.4). Daneben habe die Beklagte für die Kosten der erneuten Planung einzustehen, da sie sich geweigert habe, diese selbst auszuführen (act. 1 Rz. 131 ff.; hinten E. 5.7.5). Auch die Durchführung der Sanierung habe die Beklagte verweigert, weshalb sie auch diese Kosten zu ersetzen habe (act. 1 Rz. 137 ff.; hinten E. 5.7.6). Schliesslich sei für die Klägerin der Beizug eines Rechtsvertreters (act. 1 Rz. 162 ff.; hinten E. 5.7.7) und eines Privatgutachters (act. 1 Rz. 173 ff.; hinten E. 5.7.8) zwingend erforderlich gewesen, sodass auch diese Kosten zu ersetzen seien.

Die Beklagte bestreitet ihre Haftung für die eingeklagten Kosten.

5.7.1. Rechtliches

Die Haftung der Beklagten basiert auf zwei verschiedenen Grundlagen. Für die Planungsfehler (ungenügende Sockelabdichtung und ungenügende Schwellenhöhe) richtet sich der Schadenersatzanspruch nach Werkvertragsrecht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bauherr durch einen mangelhaften Plan in aller Regel keinen Schaden erleidet. Im Vordergrund stehen die Kosten der Verbesserung des Bauwerks, also der Behebung der Baumängel, welche einen Mangelfolgeschaden darstellen (DENZLER/HOCHSTRASSER, a.a.O., N 9.82 ff.; GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1855 ff.). Die Bemessung des Schadenersatzanspruchs richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften von Art. 42 ff. OR i.V.m. Art. 99 Abs. 3 OR. Demnach ist dieser begrenzt durch den tatsächlich erlittenen Schaden und ist vom Gericht nach den konkreten Umständen festzusetzen (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1897 ff.).

Die Haftung für die unsorgfältige Bauleitung (ungenügende Sockelabdichtung, fehlerhafte Perimeterdämmung und ungenügende Schwellenhöhe) ist dagegen nach dem Auftragsrecht zu beurteilen. Der Umfang des Schadenersatzanspruchs richtet sich nach dem positiven Interesse – der Auftraggeber ist so zu stellen, wie wenn der Vertrag korrekt erfüllt worden wäre – und ist betraglich grund-

sätzlich nicht beschränkt. Anwendbar sind auch diesbezüglich die Vorschriften von Art. 42 ff. OR (OSER/WEBER, a.a.O., N 30 zu Art. 398 OR; LOCHER, a.a.O., N 10.164).

Nach dem Gesagten ist für die Bestimmung der Schadenshöhe bzw. des Schadenersatzanspruchs nicht relevant, ob sich der Anspruch der Klägerin nach Werkvertrag oder Auftrag richtet. Im Resultat ist der zu ersetzende Schaden in beiden Situationen nach Art. 42 ff. OR festzusetzen. Sodann ist die Art des entstandenen Schadens zu berücksichtigen. Die von der Klägerin geltend gemachten Schadenspositionen betreffen die Behebung von Mängeln an einem Bauwerk. Die Verwandtschaft zum Nachbesserungsrecht gemäss Art. 368 OR ist unverkennbar. Im Rahmen der Schadensfestsetzung nach richterlichem Ermessen gemäss Art. 42 Abs. 2 OR – welche vorliegend aufgrund des multikausalen Verlaufs des Schadensfalls zur Anwendung kommt (vgl. act. 58 E. 7.4.2.2) – ist dies ebenfalls zu berücksichtigen. Demnach hat der Besteller Anrecht auf Ersatz der für ein vertragsgemässes, mangelfreies Werk erforderlichen Massnahmen (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1713 ff.). Verweigert der Unternehmer die Nachbesserung und ist der Besteller zur Ersatzvornahme berechtigt, hat er Anspruch auf die erforderlichen Kosten, die unter Vermeidung unnötigen Aufwands entstanden sind (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1809 ff.). Mit anderen Worten sind dem Bauherrn die für die Mangelbehebung notwendigen Arbeiten zu angemessenen Preisen zu ersetzen. Dies ergibt sich auch aus der Erforderlichkeit eines Kausalzusammenhangs. Immerhin kann nur derjenige Schaden kausal sein, welcher durch die Behebung des dadurch entstandenen Baumangels entstanden ist. Entsprechend rechtfertigt es sich, auch wenn es sich beim zu behebenden Mangel in juristischer Sicht nicht um einen Werkmangel handelt, bei der Schadenersatzbestimmung nach Art. 42 Abs. 2 OR die Grundsätze von Art. 368 OR analog anzuwenden. Folglich sind nur diejenigen Schadenspositionen zu berücksichtigen, welche für die Behebung der Baumängel bzw. der Schäden an den A._____ -Filialen notwendig und angemessen sind.

5.7.2. Ausgangslage

Nach der verbindlichen Feststellung des Bundesgerichts hat die Klägerin in genügender Weise dargelegt, welche Kosten für welche Arbeiten angefallen sind.

Demnach sind in den eingeholten Offerten (zum damaligen Zeitpunkt noch nicht sanierte Filialen) bzw. den gestellten Rechnungen (sanierte Filialen) regelmässig die (wesentlichen) erforderlichen Arbeitsschritte erfasst. Eine Zuordnung zu den einzelnen Mängeln ist nicht erforderlich (act. 58 E. 7.4.2.2). Dies ändert aber nichts daran, dass die Klägerin die einzelnen Arbeiten zu substantiieren hat, damit die Gegenseite (und letztlich auch das Gericht) prüfen kann, ob sie diese Arbeiten auch tatsächlich für notwendig hält und die Notwendigkeit gegebenenfalls substantiiert bestreiten kann. Zum Beweis der entstandenen Kosten hat die Klägerin ein Gutachten offeriert (act. 1 Rz. 136 ff.).

Ist ein Schaden auf verschiedene Ursachen zurückzuführen und hat die Beklagte nicht für alle Ursachen einzustehen, hat das Gericht den Schadenersatz bzw. den Anteil der bejahten Mängel am geltend gemachten Schaden nach seinem Ermessen festzusetzen (act. 58 E. 7.4.2.2). Für die pflichtgemässe Ausübung des Ermessens ist ein gewisses Fachwissen erforderlich. Dieses ist durch das eingeholte gerichtliche Gutachten sichergestellt.

Der festgestellte Schaden ist von der Beklagten grundsätzlich im Verhältnis der von ihr zu verantwortenden Ursachen zu den Gesamtursachen zu tragen (vgl. act. 58 E. 7.4.2.2). Grundlage für die Bestimmung des Schadenersatzanspruchs sind dabei die Ausführungen zum multikausalen Verlauf (vorne E. 5.6.2.4). Vorbehalten sind Schadenselemente, die einer bestimmten Ursache zugeordnet werden können und insbesondere die Kosten, die im Zusammenhang mit der Nachbesserung der mangelhaft ausgeführten Elemente entstehen. Solche Kosten – soweit sie aufgrund der Rechnungen ausgeschieden werden können – sind bei einer anteilmässigen Bestimmung des Schadenersatzes auszuklammern und konkret zuzuordnen.

Die Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, dass es sich bei den Kosten für die Sanierung der im Zeitpunkt der Rechtsschriften noch nicht sanierten Filialen um einen zukünftigen Schaden handle, welcher nicht zu ersetzen sei (act. 10 Ziff. 131; Prot. S. 59). Dem kann so nicht gefolgt werden. Wie ausgeführt liegen verschiedene Baumängel an den einzelnen Filialen vor (vorne E. 5.6.2.2 f.). Damit ist der Schaden eingetreten. Die Rechtsprechung zur Bevorschussung der Ersatzvor-

nahme ist vorliegend nicht einschlägig, da bei der Haftung aus Werkvertrag Mangelgeschäden zu beurteilen sind und im Auftragsrecht kein Nachbesserungsrecht vorgesehen ist. Dass sich der Schaden erst später finanziell ausgewirkt hat, ist im Zusammenhang mit dem Zinsanspruch zu berücksichtigen, vermag aber einen Schadensersatz nicht auszuschliessen.

5.7.3. Ohnehinkosten

Die Beklagte macht nicht ohne Grund geltend, ein Teil der Kosten wäre ohnehin angefallen. Dies leitet sie daraus ab, dass die ausgeführte Variante, die von der Klägerin ursprünglich gewählt und bezahlt wurde, kostengünstiger sei als die den Regeln der Baukunde entsprechende Ausführung. Eine zusätzliche Sockelabdichtung hätte bei der Klägerin höhere Kosten verursacht, dies sowohl bei der Planung als auch bei der Bauausführung. Diese Ohnehinkosten, welche die Beklagte auf 50% der geltend gemachten Kosten schätze, habe sie nicht zu ersetzen (act. 10 Ziff. 130). Für die Ausscheidung der Ohnehinkosten offeriert die Beklagte ein gerichtliches Gutachten (act. 34 Ziff. 232). Die Klägerin bestreitet, dass in den geltend gemachten Kosten Ohnehinkosten enthalten seien. Es handle sich um einen Mangelgeschaden, bei dem es keine Ohnehinkosten geben könne (act. 30 Rz. 260 f.).

Zudem hat die Beklagte in ihrer Stellungnahme zum Beweisergebnis neu vorgebracht, dass die Klägerin nicht belegt habe, dass sämtliche Filialen saniert worden seien. Mittlerweile sei die Lebensdauer der Filialen bereits erreicht oder überschritten, weshalb die Ohnehinkosten bei den noch nicht sanierten Filialen 100% betragen würden (Prot. S. 60). Weshalb diese Vorbringen nach Aktenschluss gestützt auf Art. 229 aZPO noch zulässig sein sollen, hat die Beklagte nicht ausgeführt. Entsprechend kann diese neue Behauptung nicht berücksichtigt werden.

Wäre bei richtiger Vertragserfüllung das Bauwerk teurer geworden, ist dies bei der Bemessung des Schadenersatzes zu berücksichtigen. Bei Kosten, die dem Bauherrn auch bei anfänglich korrekter Erstellung entstanden wären, handelt es sich um Ohnehinkosten. Eine Besserstellung des Bauherrn bei nachträglicher Verbesserung ist nicht vorgesehen. Entsprechend stellen Ohnehinkosten keinen Scha-

den dar und sind in Abzug zu bringen. Die Beweislast für die Höhe der Ohnehinkosten trägt der Unternehmer, der diese geltend macht (DENZLER/HOCHSTRASSER, a.a.O., N 9.169 ff.; GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1728; Urteil des Bundesgerichts vom 1. April 2015, 4A_541/2014, E. 3.1).

An sich kann dieser Beweislast nicht mit einer pauschalen Behauptung von Ohnehinkosten nachgekommen werden. Vielmehr hätte die Beklagte detailliert aufzuführen, welche Kosten aufgrund der teureren Ausführung angefallen sind. Das Bundesgericht hat im vorliegenden Verfahren die Behauptungen der Klägerin zu den Kostenpositionen mit Verweis auf das erforderliche Fachwissen als genügend angesehen (act. 58 E. 7.4.2.2). Dies ist auch für die Beurteilung der Behauptungen der Beklagten relevant. Mit Blick auf die Substantiierungsanforderungen an die Klägerin kann von der Beklagten nicht verlangt werden, dass sie die (teilweise pauschalen) Rechnungen und Offerten hinsichtlich der technischen Zusammenhänge analysiert und Mutmassungen anstellt, welche Arbeiten inwiefern eine Verbesserung bedeutet haben. Dies gilt insbesondere auch, weil aufgrund der Rechnungen gar nicht klar ist, welche Ausführung letztlich gewählt worden ist (dazu auch vorne E. 5.3.4 ff.).

Dem allgemeinen Einwand der Klägerin – zu konkreten Positionen oder der Höhe der Ohnehinkosten äussert sie sich nicht, wobei dies aufgrund der pauschalen Behauptung der Beklagten auch nicht erforderlich ist –, Ohnehinkosten gäbe es keine, weil es sich um einen Mangelfolgeschaden handle (act. 30 Rz. 261), kann nicht gefolgt werden. Ohnehinkosten sind immer dann zu berücksichtigen, wenn der Bauherr durch die ursprünglichen Versäumnisse seiner Vertragspartner Kosten einsparen konnte. Weshalb dies bei einem Mangelfolgeschaden anders sein soll, ist nicht ersichtlich. Bei der Berücksichtigung von Ohnehinkosten handelt es sich um einen Anwendungsfall der Vorteilsanrechnung, welche bei der Berechnung des Schadens stets anzuwenden ist (ROLAND BREHM, Berner Kommentar Obligationenrecht Art. 41-61, 5. Aufl. Bern 2021, N 27 ff. zu Art. 42 OR). Der Bauherr hat kein Anrecht auf ein besseres als das bezahlte Werk auf Kosten des Unternehmers bzw. Planers. Dieser Vorteil soll durch die Anrechnung der Ohnehinkosten ausgeglichen werden. Auch aus dem von der Klägerin zitierten Entscheid des Bundesgerichts

kann nichts zu ihren Gunsten abgeleitet werden. Dieses hatte die Haftung eines Bauingenieurs zu beurteilen, der der Bauherrin kürzere Pfähle als die erforderlichen vorgeschlagen hat (Urteil des Bundesgerichts vom 1. April 2015, 4A_541/2014, Sachverhalt).

Die Berechnung der Ohnehinkosten erfolgt mittels einer Gegenüberstellung der Kosten für die «fehlerhafte» Erstellung und denjenigen für eine «korrekte» Erstellung. Die Differenz ist vom Schaden in Abzug zu bringen (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 1. April 2015, 4A_541/2014 E. 3.1). Auch wenn die Behauptungsdichte diesbezüglich beiderseits relativ dünn ist, ist die Darstellung der Parteien in Nachachtung des Urteils des Bundesgerichts als genügend anzusehen.

Im Grundsatz hat der gerichtliche Gutachter festgehalten, dass bei einer Ausführung nach den Regeln der Baukunde wirksamere Abdichtungsarbeiten und zusätzliche Massnahmen und Materiallieferungen angefallen wären. Etliche dieser Arbeiten seien in den Werkverträgen der Baumeister- und Gipserarbeiten enthalten (act. 96 Ziff. 5.8.1.1 f.). Solche Kosten fallen im Rahmen der Sanierung erneut an und stellen entsprechend keine Ohnehinkosten dar. Dagegen sind andere Arbeiten in den ursprünglichen Werkverträgen nicht enthalten gewesen. Dabei handelt es sich demnach um Ohnehinkosten, die bei der Klägerin auch angefallen wären, wenn die A.____-Filialen von Anfang an nach den geltenden Regeln der Baukunde ausgeführt worden wären. Der Gutachter hat für die streitgegenständlichen Filialen ermittelt, in welchem Umfang die Arbeiten nicht in den ursprünglichen Werkverträgen enthalten waren und welche Kosten dafür angefallen wären. Dies ergibt für die einzelnen Filialen folgende Kosten (act. 96 Ziff. 5.8.1.2.1 ff.):

Filiale	Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit	Bitumen – Dickbeschichtung	Sockelputz im Spritzwasserbereich	Kapillarschnitt	Spritzwasserschutz	Total Kosten
C. _____	enthalten	enthalten	enthalten	120m x CHF 14.–	145 m x CHF 38.–	CHF 7'190.–
D. _____	enthalten	90 m x CHF 9.–	enthalten	90 m x CHF 14.–	85 m x CHF 38.–	CHF 5'300.–
E. _____	120 m x CHF 12.–	120 m x CHF 9.–	enthalten	120 m x CHF 14.–	120 m x CHF 38.–	CHF 8'760.–
F. _____	150 m x CHF 12.–	110 m x CHF 7.–	enthalten	110 m x CHF 14.–	105 m x CHF 38.–	CHF 8'100.–
G. _____	140 m x CHF 12.–	94 m x CHF 7.–	enthalten	94 m x CHF 14.–	94 m x CHF 38.–	CHF 7'226.–
H. _____	140 m x CHF 12.–	enthalten	enthalten	140 m x CHF 14.–	100 m x CHF 38.–	CHF 7'440.–
I. _____	150 m x CHF 12.–	150 m x CHF 4.–	enthalten	150 m x CHF 14.–	55 m x CHF 38.–	CHF 6'590.–

Die abschliessende Bestimmung der Ohnehinkosten erfolgt im Rahmen der Schadensschätzung nach Art. 42 Abs. 2 OR. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich lediglich in dem Umfang um Ohnehinkosten handeln kann, in welchem entsprechende Kosten tatsächlich in den Rechnungen und Offerten enthalten sind. Gleichzeitig ist die Höhe der Ohnehinkosten nach oben auf den vom Gutachter für die entsprechende Position genannten Betrag beschränkt. Wenn bei einer regelkonformen Ausführung im Rahmen der ursprünglichen Erstellung geringere Kosten angefallen wären, als bei einer späteren Verbesserung des Bauwerks, stellen nur die tatsächlich eingesparten Kosten Ohnehinkosten dar.

5.7.4. Beweissicherungsmassnahmen

5.7.4.1. Parteidarstellungen

Soweit das kantonale Recht dies vorsieht, hat die Klägerin eigener Darstellung zufolge eine amtliche Feststellung durchführen lassen (F._____, H._____), wobei auch die Beklagte die Möglichkeit der Teilnahme erhalten habe. Die entstandenen Kosten würden im üblichen Rahmen liegen und seien einzig aufgrund der

Mangelhaftigkeit der Arbeiten angefallen. Auch sei es durchaus angemessen gewesen, eine amtliche Feststellung anzustreben, die mit weit geringeren Kosten als eine vorsorgliche Beweisführung verbunden gewesen sei. Die amtliche Feststellung sei entsprechend notwendig gewesen und die Kosten seien durch die Beklagte zu ersetzen (act. 1. Rz. 120 ff.; act. 30 Rz. 248 f.).

Für die amtlichen Feststellungen werden folgende Beträge geltend gemacht:

- F._____: CHF 916.50 (act. 1 Rz. 122)
- H._____: CHF 636.10 (act. 1 Rz. 126)

An den übrigen Standorten sei eine amtliche Feststellung im kantonalen Recht nicht vorgesehen. Entsprechend habe die Klägerin vor Beginn der Mängelbehebung gemeinsame Begehungen durchführen lassen. Die Beklagte sei jeweils zur Teilnahme eingeladen worden. Die Klägerin habe die Begehungen durch die AA.____ AG durchführen lassen. Mit dieser habe sie für sämtliche streitbetroffenen Filialen eine mündliche Vereinbarung abgeschlossen, wonach die Planung und Begleitung der Sanierung für ein Pauschalhonorar von jeweils CHF 14'000.– zuzüglich MWSt. übernommen werde. Die Begehungen seien in diesem Betrag enthalten, zusätzlich Kosten seien nicht angefallen. Die Aufwendungen für die Vorbereitungsarbeiten im Rahmen der Honorarpauschale seien angemessen (act. 1 Rz. 128 ff.; act. 30 Rz. 149).

Die Beklagte bestreitet den Nutzen der amtlichen Feststellung. Diese habe über zwei Jahre nach der Mängelrüge stattgefunden und könne damit den Zustand in jenem Zeitpunkt nicht beweisen. Die Höhe der Kosten werde nicht bestritten, diese ergebe sich aus dem anwendbaren Gebührentarif. Ohnehin werde die Mangelhaftigkeit der Filialen sowie die Verantwortlichkeit der Beklagten bestritten, sodass sie nicht für die Kosten einzustehen habe (act. 10 Ziff. 123 ff.; act. 34 Ziff. 219 f.). Die privaten Begehungen seien ebenfalls nicht erforderlich gewesen, zumal auch diese keinen Zustand im Zeitpunkt der Mängelrügen zu belegen vermöchten (act. 10 Ziff. 129; act. 34 Ziff. 221).

5.7.4.2. Würdigung

a. Die für die amtlichen Feststellungen angefallenen Kosten sind unbestritten geblieben und durch die eingereichten Rechnungen (act. 3/83; act. 3/111) auch belegt. Wie die Klägerin sodann selbst festhält, sind für die gemeinsamen Begehungen mit der AA._____ AG keine eigenständigen Kosten angefallen, eigentliche Kosten für die Beweissicherungsmassnahmen der entsprechenden Filialen sind folglich keine zu prüfen.

b. Grundsätzlich sind Beweissicherungsmassnahmen in einer Situation wie der vorliegenden durchaus als notwendig zu erachten. Entsprechend können auch die entstehenden Kosten dem Verursacher angelastet werden. In Frage zu stellen ist einzig – wie die Beklagte zu Recht vorbringt – der Zeitpunkt der Massnahmen. Nachdem der Klägerin bereits im Oktober 2013 die angebliche Mangelhaftigkeit der Filialen bekannt war, hat sie zwischen eineinhalb und zwei Jahren zugewartet, bis sie den Zustand der Filialen hat aufnehmen lassen. Insofern stellt sich die Frage, ob damit überhaupt ein rechtlich relevanter Zustand erfasst werden konnte, wobei Beweissicherungsmassnahmen, die dies nicht erreichen können, auch nicht erforderlich sind.

Dass die Klägerin die Beweissicherungsmassnahmen nicht umgehend einleitet, erscheint nachvollziehbar. So sind zunächst Abklärungen erforderlich, ob und wie weit allenfalls Verantwortlichkeiten anerkannt werden. Eine eigentliche Dokumentation des Schadens, wie dies mit der amtlichen Feststellung möglich ist, ist erst für die prozessuale Durchsetzung erforderlich. Ausserhalb des Verfahrens kann die Feststellung zwar nützlich sein für die Akzeptanz der Gegenseite, ein eigentliches Erfordernis für eine aussergerichtliche Einigung stellt sie aber nicht dar. So ist auch nicht ersichtlich, dass die Beklagte eine neutrale Feststellung der Mängel beantragt oder angeregt hätte. Vielmehr hat sie stets ihre Verantwortlichkeit bestritten (etwa act. 10 Ziff. 105; act. 12/39). Weiter ist nicht ersichtlich und wird insbesondere von der Beklagten nicht substantiiert behauptet, dass und wie sich das Schadensbild zwischen Auftreten des Schadensbilds und amtlicher Feststellung verändert haben soll. Sie hat auch keine tauglichen Beweismittel für die Frage des Nutzens der amtlichen Feststellung offeriert und einzig pauschal auf sämtliche

genannten Beweismittel und eine Parteibefragung verwiesen. Damit hat sie die Anforderungen an die Beweisverbindung (dazu vorne E. 1.3.3) nicht erfüllt. Ohne wesentliche Änderungen im Schadensbild kann der Klägerin aber auch ein Zuwarten nicht vorgeworfen werden. Die Klägerin hat in dem Moment, in dem eine amtliche Feststellung erforderlich wurde, diese veranlasst. Das so erlangte Beweismittel hat seinen Zweck im vorliegenden Verfahren erfüllt. Es hat dazu beigetragen, dass das von der Klägerin behauptete Schadensbild als bewiesen erachtet wird (vorne E. 5.6.2).

Insgesamt ergibt sich aus dem Gesagten, dass das Einholen einer amtlichen Feststellung durch die Klägerin im vorliegenden Verfahren notwendig und angemessen war.

c. Eine eigentliche Zuordnung der Kosten auf die einzelnen Ursachen ist bei einer allgemeinen Befundaufnahme nicht möglich. Der Aufwand des Gemeindeamanns kann nicht auf die einzelnen bestehenden Schäden aufgeteilt werden, zumal seine Aufgabe darin bestand, jeweils die ganze Filiale zu besichtigen und Schäden zu dokumentieren. Diese Aufgabe hat er ohne jegliche Wertung wahrgenommen und letztlich seinen Aufwand verrechnet. Entsprechend sind in pflichtgemässer Ausübung des Ermessens die Anteile an der Verursachung des Gesamtschadens massgebend.

Bei der A.____-Filiale F.____ ist die ungenügende Sockelabdichtung im Umfang von 45% als Ursache für den Gesamtschaden anzusehen. Für die weiteren im multikausalen Verlauf relevanten Ursachen hat die Beklagte nicht einzustehen (vorne E. 5.7.2 und E. 5.6.2.4.h). Aufgrund des Selbstverschuldens der Klägerin hat die Beklagte zudem nur 75% der dadurch verursachten Kosten, also insgesamt 33.75% (75% von 45%) zu tragen (vorne E. 5.5.4). Demnach ist der Schadenersatzanspruch der Beklagten bezüglich der Kosten für die Beweisaufnahme bei der A.____-Filiale F.____ auf **CHF 309.32** (33.75% von CHF 916.50) festzusetzen.

Bei der A.____-Filiale H.____ ist die ungenügende Sockelabdichtung im Umfang von 40% als Ursache für den Gesamtschaden anzusehen. Für die weiteren im multikausalen Verlauf relevanten Ursachen hat die Beklagte nicht einzustehen

(vorne E. 5.7.2 und E. 5.6.2.4.j). Aufgrund des Selbstverschuldens der Klägerin hat die Beklagte zudem nur 75% der dadurch verursachten Kosten, also insgesamt 30% (75% von 40%) zu tragen (vorne E. 5.5.4). Demnach ist der Schadenersatzanspruch der Beklagten bezüglich der Kosten für die Beweisaufnahme bei der A.____-Filiale H.____ auf **CHF 190.83** (30% von CHF 636.10) festzusetzen.

5.7.5. Kosten für die erneute Planung und Bauleitung

5.7.5.1. Parteidarstellungen

Die Klägerin macht geltend, für die Planung und Bauleitung der Sanierungsmassnahmen die AA.____ AG mündlich beauftragt zu haben. Mit dieser habe sie eine Pauschalvereinbarung abgeschlossen. Für ein Pauschalhonorar von jeweils CHF 14'000.– zuzüglich Mehrwertsteuer pro Filiale seien der AA.____ AG sämtliche Leistungen im Zusammenhang mit der Sanierung der einzelnen Filialen übertragen worden. Dazu seien die Besichtigungen und Begehungen, die Einholung und Prüfung der Offerten der für die Arbeiten beigezogenen Unternehmer, die Vergabe, die örtliche Bauleitung sowie die Erstellung von Abrechnungen zu zählen. Diese Kosten seien in der Höhe durchaus angemessen und lägen im üblichen Rahmen. Eine gesonderte Aufstellung, für welche Leistungen die Kosten anfallen, existiere nicht, dies sei dem Charakter des Pauschalhonorars geschuldet. Für die bereits sanierten Filialen habe die Klägerin diesen Betrag auch bereits bezahlt. Betreffend der übrigen Filialen habe sie mit der AA.____ AG dieselbe Vereinbarung abgeschlossen. Die Kosten seien entsprechend bereits bezifferbar und ebenfalls zu ersetzen. Soweit Umbauten erfolgt seien, sei dies bei den Sanierungsarbeiten berücksichtigt worden; sachfremde Arbeiten seien keine enthalten (act. 1 Rz. 131 ff.; act. 30 Rz. 251 ff.).

Die Beklagte bestreitet die mündlich abgeschlossenen Verträge. Die Klägerin habe die Verträge offen zu legen, damit überhaupt nachvollzogen werden könne, welche Ausgaben angemessen wären. Selbst ein Pauschalhonorar bedinge zudem eine Kalkulationsgrundlage. Zu berücksichtigen sei zudem, dass es sich – selbst wenn von Schäden ausgegangen würde – bei einem Grossteil der geltend gemachten Kosten um Ohnehinkosten handeln würde. Diese wären auch dann angefallen,

wenn die Beklagte von Anfang an die von der Klägerin nun verlangten Massnahmen eingeplant hätte. Gestützt auf die eingereichten Offerten sei es nicht möglich, diese Ohnehinkosten auszuscheiden. Die Beklagte veranschlage diese bei mindestens 50% der geltend gemachten Kosten. Weiter seien die Filialen teilweise nicht saniert, sondern komplett umgebaut worden. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass dies auf Kosten der Beklagten erfolgen soll. Gewisse Schadenspositionen würden aber bei einem Umbau entfallen. Bestritten werde zudem, dass die Leistungen der AA. _____ AG überhaupt mit den vorliegend geltend gemachten Mängeln in einem Zusammenhang stehen (act. 10 Ziff. 130 ff.; act. 34 Ziff. 221 ff.). Ausserdem sei zu berücksichtigen, dass die Filiale I. _____ aufgrund eines erstellten Anbaus höchstens an zwei Fassadenseiten zu sanieren war. Dabei falle ein massgeblich anderer Aufwand an (act. 34 Ziff. 221). Es sei unglaublich und widerspreche den Gepflogenheiten im Geschäftsverkehr, dass solche Verträge mündlich abgeschlossen werden. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Klägerin keine zusätzlichen Leistungen zu erbringen habe, sondern die Kosten der AA. _____ AG sachfremde Totalsanierungen und Ausbaumassnahmen enthielten (act. 10 Ziff. 129; act. 34 Ziff. 221)

5.7.5.2. Würdigung

a. Die Klägerin hat ausgeführt, welche Arbeiten sie der AA. _____ AG übertragen hat (act 1 Rz. 131), was nach den Ausführungen des Bundesgerichts als genügende Behauptung anzusehen ist. Die Notwendigkeit und Angemessenheit dieser Kosten ist in genügender Weise bestritten worden.

Der Einwand der Beklagten, dass es unglaublich und realitätsfremd sei, dass mündliche Verträge bestehen (act. 10 Rz. 131), kann jedenfalls keinen Einfluss auf die Beurteilung der Notwendigkeit und Angemessenheit haben. Auch wenn der Beklagten dahingehend zuzustimmen ist, dass mündliche Verträge bei Bauarbeiten, zumal betreffend eine Mehrzahl von Bauprojekten, durchaus ungewöhnlich sein dürften, besteht kein Schriftformerfordernis. Die Klägerin trägt lediglich ein höheres Beweisrisiko, als sie dies bei entsprechenden schriftlichen Verträgen vergegenwärtigen müsste. W. _____, Verwaltungsratspräsident und damals Geschäftsführer der AA. _____ AG, hat im Rahmen der Zeugenbefragung bestätigt,

dass der AA. _____ AG die Aufträge zur Bauleitung im Zusammenhang mit der Sanierung der streitgegenständlichen A. _____-Filialen mündlich erteilt worden sind (Prot. S. 56). Damit ist der Bestand der Verträge bewiesen. Daran vermag auch die Tatsache, dass offenbar eine schriftliche Offerte existiert (Prot. S. 55 f.), die im Verfahren nicht vorgelegt wurde (vgl. der Einwand der Beklagten Prot. S. 59), nichts ändern.

b. Dass die Vertragsparteien sodann für sämtliche sieben Filialen in casu denselben Pauschalpreis vereinbart haben, auch wenn der Aufwand nicht bei allen exakt derselbe gewesen sein mag, ist ohne Belang. Die Vertragsparteien sind frei bei der Vereinbarung eines Pauschalpreises. Sie können einen solchen auch über mehrere Filialen global vereinbaren. Weshalb eine individuelle Betrachtung vorliegend zentral sein soll, führt die Beklagte nicht aus (Prot. S. 60). In Bezug auf den Schadenersatz ist lediglich zu verlangen, dass die vereinbarten Kosten angemessen sind. W. _____ hat bestätigt, dass für die streitgegenständlichen Filialen ein einheitlicher Pauschalpreis verlangt worden ist (Prot. S. 56). Weiter hat der gerichtliche Gutachter festgehalten, dass die anfallenden Arbeiten für Planung und Bauleitung bei allen Filialen vergleichbar seien (act. 96 Ziff. 5.8.2.2). Dieselbe Einschätzung hat der Zeuge W. _____ abgegeben; unterschiedlichen Arbeitsaufwand basiere einzig aufgrund der Wege (Prot. S. 57). Dies ist auch nachvollziehbar, zumal sich diese Aufwendungen weniger unterscheiden dürften als diejenigen für die eigentlichen Arbeiten. Die Klägerin hält fest, dass für sie nicht ersichtlich sei, inwiefern etwas kleinere Schäden an gewissen weniger exponierten Stellen für die Kostenschätzung relevant seien (act. 121 Rz. 76). Diesbezüglich hat der Gutachter klar festgehalten, dass das geringere Schadensausmass keinen oder wenn überhaupt nur einen geringen Einfluss auf die Planungs- und Bauleitungskosten habe (act. 133 S. 23 Frage 8.2.3d). In seinen Kostenschätzungen hat er diesen Aspekt nicht berücksichtigt (act. 96 Ziff. 7.8.2.3; act. 133 S. 22 Frage 8.2.3b f.).

c. Die Klägerin behauptet einen Pauschalpreis für die Planung und Bauleitung von CHF 14'000.- zzgl. MWSt. pro Filiale. Dies bestätigte auch W. _____ in seiner Zeugenaussage (Prot. S. 56). Vorab ist dazu festzuhalten, dass bei einem Pauschalhonorar der effektiv anfallende Aufwand nicht relevant ist. Das Risiko für einen

Mehraufwand liegt beim Unternehmer (vgl. etwa ANTON EGLI/HUBERT STÖCKLI, in: STÖCKLI/SIEGENTHALER [Hrsg.], Planerverträge, 2. Aufl., Zürich 2019, N 8.19). Dies ist auch bei der Beurteilung der Angemessenheit zu berücksichtigen. Entscheidend ist demnach nicht, ob die Leistungen zu einem tieferen Preis erbracht werden könnten, sondern vielmehr, ob angesichts der zu erwartenden Leistungen der vereinbarte Pauschalpreis angemessen erscheint. Immerhin ist dem Unternehmer für die Übernahme des Risikos eine Entschädigung zuzugestehen. Die Höhe der angemessenen Kosten stellt einen Ermessensentscheid des Gerichts dar, wobei die Kalkulation des Gutachters die Grundlage darstellt.

Die Beklagte hält zur Honorarhöhe fest, dass keine nachvollziehbare Kalkulationsgrundlage vorliege. Eine schriftliche Offerte habe offenbar existiert, sei aber nicht eingereicht worden. Zudem ergebe sich aus der Zeugenbefragung, dass bei der Preisbildung sachfremde Leistungen enthalten seien. So seien auch Filialen in AJ._____ oder im AK._____ bei der Pauschalpreisberechnung inkludiert worden, was mit den streitgegenständlichen Filialen nichts zu tun habe (Prot. S. 59 f.). Das fehlende Vorliegen einer schriftlichen Offerte vermag die Glaubhaftigkeit der Aussage des Zeugen nicht zu erschüttern, auch wenn eine solche wohl existiert haben dürfte. Immerhin hat der Zeuge den behaupteten Betrag von sich aus bestätigt und ist nicht ersichtlich, inwiefern er aus der Angabe eines falschen Betrages einen Vorteil erlangen könnte. Woraus die Beklagte ableitet, dass sachfremde Arbeiten in den Offerten sein sollen, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Konkret moniert die Beklagte einzig, dass bei der Honorarberechnung auch Filialen mit deutlich weiteren Entfernungen mit berücksichtigt worden seien. Dabei ist zutreffend, dass der Zeuge, die Entfernungen als wesentlicher Unterschied beim angefallenen Arbeitsaufwand genannt hat. Die Beklagte blendet aber aus, dass nach der Aussage des Zeugen auch deutlich näher gelegene Filialen (AJ._____) mitberücksichtigt wurden. Zudem ist der Spesenaufwand bei der Bestimmung der angemessenen Kosten nur geringfügig zu berücksichtigen (dazu sogleich). Insgesamt liegen keine Anzeichen dafür vor, dass bei der Honorarfestlegung ein zusätzlicher Aufwand für nicht streitgegenständliche Filialen einen übermässigen Einfluss gehabt hätte.

Den unterschiedlichen Aufwand leitet der Zeuge im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Distanzen zu den einzelnen Filialen ab.

Der Gutachter hat ausgeführt, dass die Planungs- und Bauleitungsaufgaben zu einem Preis von CHF 8'000.– bis CHF 10'000.– gut zu bewältigen gewesen wären (act. 96 Ziff. 5.8.2.3). Auf Nachfrage hat er präzisiert, dass darin die Mehrwertsteuer nicht enthalten sei, und er hat eine konkrete Berechnung vorgenommen, welche einen Betrag von CHF 9'240.– exkl. Mehrwertsteuer ergibt (act. 133 S. 22 Frage 8.2.3a f.). Die Klägerin hat dazu festgehalten, dass zentrale Leistungen (Einholen und Prüfen der Offerten der beigezogenen Unternehmer; Ausarbeitung Vergabeantrag; örtliche Bauleitung; Planung/Koordinierung/Nachbearbeitung des Augenscheins; Ausführungskontrolle und Abnahmen sowie Erstellung der Abrechnungen) in der Aufstellung des Gutachters nicht enthalten seien. Ebenfalls unklar sei, inwiefern Spesen berücksichtigt worden seien (act. 142 Rz. 47). Wie bereits in der Verfügung vom 1. Oktober 2024 festgehalten (act. 161 E. 5.6.2.1), erlaubt die Aufstellung des Gutachters und die Stellungnahme der Klägerin dem Gericht die Höhe der angemessenen Kosten zu schätzen, zumal es sich letztlich um einen Ermessensentscheid handelt. Ein Zuschlag für nicht berücksichtigte Arbeiten ist auch ohne weitere Ergänzung des Gutachtens möglich. Die Aussage der Klägerin ist nur teilweise zutreffend. Bereits ausdrücklich in der Tabelle des Gutachters enthalten sind die Ausführungskontrolle (insgesamt 24 Stunden) und die Abnahmen (insgesamt 12 Stunden). Sodann wird von der Klägerin nicht näher ausgeführt, welche weiteren Aufgaben die örtliche Bauleitung enthalten soll, sodass diese durch die Ausführungskontrollen und Abnahmen als abgedeckt anzusehen sind. Ebenfalls ist ein Augenschein mit den Unternehmern enthalten. Dabei ist davon auszugehen, dass die vier Stunden pro Unternehmer auch die Vor- und Nachbereitung mit umfassen. Allerdings ist diesbezüglich festzuhalten, dass nebst dem Augenschein vor der Auftragsvergabe auch die gemeinsame Begehung mit der Beklagten und weiteren potentiell verantwortlichen Unternehmern durch die AA. _____ AG im Rahmen der Pauschalauftrags organisiert wurde (vorne E. 5.7.4.2). Dies ist zu berücksichtigen, wobei sich aus den Protokollen der gemeinsamen Begehung eine durchschnittliche Dauer derselben von knapp 40 Minuten ergibt (act. 3/37; act. 3/54;

act. 3/67; act. 3/96 und act. 3/126), womit inklusive Vor- und Nachbereitung rund drei Stunden als angemessen erscheinen.

Die weiteren von der Klägerin in ihrer Stellungnahme genannten Arbeiten (Einholen und Prüfen der Offerten der beigezogenen Unternehmer, Ausarbeitung Vergabeantrag und Erstellung der Abrechnungen) sind in der Kalkulation des Gutachters nicht enthalten. Dass diese Arbeiten im Auftrag enthalten waren, hat die Klägerin von Anfang an vorgebracht (act. 1 Rz. 131) und W._____ in seiner Zeugenaussage bestätigt (Prot. S. 56). Keine Ausführungen hat die Klägerin dazu gemacht, in welchem Umfang diese Arbeiten in der Regel anfallen sollen, wobei eine konkrete Angabe aufgrund des vereinbarten Pauschalpreises nicht erforderlich war. Bei der Schätzung des angemessenen Aufwands rechtfertigt es sich, sich an der Kalkulation des Gutachters zu orientieren. In diesem Sinne erscheint für das Einholen und Prüfen der Offerten sowie die Ausarbeitung des Vergabeantrags ein Zeitaufwand von jeweils sechs Stunden – angelehnt an den Aufwand für die Rechnungskontrolle – angemessen. Ebenfalls an der Rechnungskontrolle orientiert sich der Zuschlag für die Abrechnung, wobei hier davon auszugehen ist, dass nach der Kontrolle der Rechnungen die Abrechnung an sich lediglich noch rund 3 Stunden in Anspruch nehmen dürfte.

Die Spesen, die von der Klägerin zu Recht als in der Kalkulation nicht enthalten moniert sind, sind im Rahmen einer Pauschalvereinbarung nicht konkret zu berechnen. Immerhin ist aber – wie bereits erwähnt – bei der Frage nach der Angemessenheit auch dies im Ermessensentscheid zu berücksichtigen.

d. Der Gutachter führt weiter aus, dass bei der Sanierung der streitgegenständlichen A._____ -Filialen von Wiederholungseffekten profitiert werden konnte. Der Aufwand der Bauleitung habe nach den ersten aufgeführten Sanierungsarbeiten verringert werden können, weil die Arbeiten mit wenigen Ausnahmen durch dieselben Unternehmer ausgeführt worden seien (act. 133 S. 22 Frage 8.2.3c). Diese Erkenntnisse seien in die Kostenschätzung eingeflossen. Eine genauere Abschätzung des Aufwandes sei nicht möglich (act. 166 S. 7 Frage 8.2.3f). Daraus kann keine der Parteien etwas zu ihren Gunsten ableiten. Immerhin handelt es sich bei der Kalkulation des Gutachters um eine ungefähre Kostenschätzung. Dass bei ei-

ner solchen verschiedene Aspekte berücksichtigt werden, die nicht individuell beziffert werden können, liegt in der Natur der Sache.

e. Der Einwand der Beklagten, es handle sich teilweise um Ohnehinkosten, verfängt in diesem Zusammenhang nicht. Die Argumentation der Beklagten basiert darauf, dass die Ausführung der Sockelabdichtung in der Form in der die Klägerin sie nun wünscht, teurer gewesen wäre als die ursprünglich ausgeführte. Dies gilt für die Planung und Bauleitung nicht. Die Parteien haben einen Pauschalpreis vereinbart (act. 3/2-10 jeweils Ziff. 5.1). In diesem Pauschalpreis wäre grundsätzlich auch die Planung der genügenden Sockelabdichtung enthalten gewesen. Die Klägerin hat folglich mit der letztlich ausgeführten Variante bezüglich der Planung und Bauleitung nichts gespart, bzw. es wären auch bei einer anderen Ausführung keine höheren Kosten angefallen. Dass durch die zusätzliche Planung der Aufwand der Beklagten grösser geworden wäre, ist nicht relevant. Es kann deshalb nicht von Ohnehinkosten die Rede sein.

Sodann wendet die Beklagte ein, dass in den Pauschalbeträgen auch Kosten für andere, mit der Sanierung der streitgegenständlichen Mängel und Folgeschäden in keinem Zusammenhang stehenden, Arbeiten enthalten seien (act. 10 Ziff. 129). Dies wird von der Klägerin bestritten (act. 30 Rz. 251 ff.). Dem beklagti-schen Einwand kann nicht gefolgt werden. Es bestehen keine Anzeichen dafür, dass die AA. _____ AG auch sachfremde Arbeiten im Rahmen der vorliegend relevanten Aufträge ausgeführt hätte. Dies wurde auch von W. _____ im Rahmen seiner Zeugenaussage bestätigt (Prot. S. 57). Entgegen der Beklagten (Prot. S. 59). Insbesondere kann dies nicht aus den Akontorechnungen abgeleitet werden (so die Beklagte Prot. S. 58 und 60; vgl. etwa act. 3/143). Vielmehr zeigt gerade diese Rechnung, dass mehrere Aufträge zwar parallel bearbeitet worden sind, die Abrechnung derselben aber separat erfolgt ist. Sodann liegt der vereinbarte Pauschalpreis unter Berücksichtigung der vorgenannten Zuschläge nicht derart über dem vom Gutachter als mögliche Kosten genannten Betrag, dass bereits daraus die Integration sachfremder Arbeiten abgeleitet werden könnte.

f. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Gutachter zwar ausführt, dass die Arbeiten im Zusammenhang mit der Planung und Bauleitung der Sanierungs-

arbeiten mutmasslich zu einem tieferen Betrag hätten ausgeführt werden können, dabei aber verschiedene Arbeiten im Umfang von rund 18 Stunden nicht berücksichtigt hat. Werden diese Stunden zur Kostenschätzung des Gutachters addiert, ergibt dies einen Betrag von CHF 11'760.–. Unter Berücksichtigung der Natur einer Pauschalvereinbarung, insbesondere der Risikotragung und der Inkludierung von Spesen, erscheint damit ein Betrag von CHF 13'000.– für die Planung und Bauleitung der Sanierung der streitgegenständlichen A.____-Filialen ermessensweise als notwendig und angemessen.

Die Beklagte hat für diesen Betrag nach Massgabe ihrer Verantwortung einzustehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein wesentlicher Teil der Planung auch die Behebung der ursprünglich mangelhaften Ausführung betrifft. Insbesondere bei der Sockelabdichtung musste die Ausführung überprüft und in der Folge entschieden werden, wie der Mangel zu beheben ist. Dies schlägt sich in den vorne ermittelten Anteilen der Beklagten an der Schadensverursachung (E. 5.6.2.4) nicht nieder. Entsprechend rechtfertigt es sich, in Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR, für die Verbesserung der ursprünglich mangelhaft erstellten Elemente einen Pauschalbetrag von CHF 3'000.– pro Filiale der Beklagten aufzuerlegen, während sie für den Rest der angemessenen Kosten nach Massgabe ihres Anteils an der Verursachung des Gesamtschadens einzustehen hat.

Dabei hat die Beklagte jeweils den Verursachungsanteil der ungenügenden Sockelabdichtung zu tragen, während sie für die weiteren im multikausalen Verlauf relevanten Ursachen nicht einzustehen hat (vorne E. 5.7.2 und E. 5.6.2.4). Aufgrund des Selbstverschuldens der Klägerin hat die Beklagte bei den Filialen E.____, F.____, G.____, H.____ und I.____ zudem nur 75% der dadurch verursachten Kosten zu tragen (vorne E. 5.5.4). Antragsgemäss ist der Klägerin darüber hinaus ein Mehrwertsteuerzuschlag von 8% zu gewähren, zumal es sich dabei um den im Zeitpunkt der Leistungserbringung für die bereits sanierten Filialen sowie der Klageerhebung massgebenden Mehrwertsteuersatz handelt.

5.7.5.3. Fazit

Nach dem Gesagten sind die für die erneute Planung und Bauleitung geltend gemachten Kosten von CHF 14'000.– zuzüglich 8% Mehrwertsteuer pro Filiale im Umfang von CHF 13'000.– (zuzüglich MWSt.) als notwendig und angemessen anzusehen. Davon hat die Beklagte für folgende Beträge einzustehen:

- Filiale C._____: CHF 3'000.– + CHF 4'200.– (42% Verursachungsanteil [vorne E. 5.6.2.4.e] von CHF 10'000.–) + CHF 576.– (8% MWSt.) = **CHF 7'776.–**
- Filiale D._____: CHF 3'000.– + CHF 4'300.– (43% Verursachungsanteil [vorne E. 5.6.2.4.f] von CHF 10'000.–) + CHF 584.– (8% MWSt.) = **CHF 7'884.–**
- Filiale E._____: CHF 3'000.– + CHF 3'150.– (75% von 42% Verursachungsanteil [vorne E. 5.6.2.4.g] = 31.5% von CHF 10'000.–) + CHF 492.– (8% MWSt.) = **CHF 6'642.–**
- Filiale F._____: CHF 3'000.– + CHF 3'375.– (75% von 45% Verursachungsanteil [vorne E. 5.6.2.4.h] = 33.75% von CHF 10'000.–) + CHF 510.– (8% MWSt.) = **CHF 6'885.–**
- Filiale G._____: CHF 3'000.– + CHF 3'000.– (75% von 40% Verursachungsanteil [vorne E. 5.6.2.4.i] = 30% von CHF 10'000.–) + CHF 480.– (8% MWSt.) = **CHF 6'480.–**
- Filiale H._____: CHF 3'000.– + CHF 3'000.– (75% von 40% Verursachungsanteil [vorne E. 5.6.2.4.j] = 30% von CHF 10'000.–) + CHF 480.– (8% MWSt.) = **CHF 6'480.–**
- Filiale I._____: CHF 3'000.– + CHF 3'150.– (75% von 42% Verursachungsanteil [vorne E. 5.6.2.4.k] = 31.5% von CHF 10'000.–) + CHF 492.– (8% MWSt.) = **CHF 6'642.–**

5.7.6. Sanierungskosten

5.7.6.1. Parteidarstellungen

Die Klägerin fordert weiter Ersatz für die Sanierungskosten der einzelnen Filialen. Nachdem sich die Beklagte geweigert habe, die Mängel zu beheben, habe die Klägerin die Arbeiten selber in die Wege geleitet und an Dritte vergeben. Notwendig seien Baumeister-, Gipser-, Abdichtungs- und Spenglerarbeiten gewesen. Dabei liege, soweit die Filialen noch nicht saniert seien, zur Substantiierung ihrer Forderung jeweils eine Offerte vor (act. 1 Rz. 137 ff.).

Im Einzelnen macht die Klägerin für die bereits sanierten drei Filialen folgende Kosten geltend:

- Baumeisterarbeiten E. _____: CHF 39'504.40 (act. 1 Rz. 145; act. 3/153-155)
- Gipserarbeiten E. _____: CHF 26'072.40 (act. 1 Rz. 146; act. 3/153; act. 3/157+158)
- Abdichtungs- und Spenglerarbeiten E. _____: CHF 25'922.20 (act. 1 Rz. 147; act. 3/153; act. 3/159+160)
- Baumeisterarbeiten H. _____: CHF 25'551.89 (act. 1 Rz. 155; act. 3/168-169a)
- Gipserarbeiten H. _____: CHF 12'459.20 (act. 1 Rz. 156; act. 3/168; act. 3/170+171)
- Abdichtungs- und Spenglerarbeiten H. _____: CHF 20'633.90 (act. 1 Rz. 157; act. 3/168; act. 3/172+173)
- Baumeisterarbeiten I. _____: CHF 6'679.95 (act. 1 Rz. 159; act. 3/175-177)
- Gipserarbeiten I. _____: CHF 9'180.– (act. 1 Rz. 160; act. 3/175; act. 3/179+180)
- Abdichtungs- und Spenglerarbeiten I. _____: CHF 13'352.05 (act. 1 Rz. 161; act. 3/175; act. 3/182+183)

Weiter sollen für die noch zu sanierenden vier Filialen folgende Kosten anfallen:

- Spengler- und Abdichtungsarbeiten C. _____: CHF 28'581.25 (act. 1 Rz. 138; act. 3/148)
- Gipserarbeiten C. _____: CHF 13'500.– (act. 1 Rz. 139; act. 3/149)

- Baumeister- und Tiefbauarbeiten C._____: CHF 25'861.85 (act. 1 Rz. 140; act. 3/150)
- Abdichtungs- und Spenglerarbeiten D._____: CHF 18'215.30 (act. 1 Rz. 141; act. 3/150A)
- Gipserarbeiten D._____: CHF 11'800.– (act. 1 Rz. 142; act. 3/151)
- Baumeister- und Tiefbauarbeiten D._____: CHF 20'574.50 (act. 1 Rz. 143; act. 3/152)
- Abdichtungs- und Spenglerarbeiten F._____: CHF 22'402.55 (act. 1 Rz. 148; act. 3/162)
- Gipserarbeiten F._____: CHF 11'800.– (act. 1 Rz. 149; act. 3/163)
- Baumeister- und Tiefbauarbeiten F._____: CHF 23'291.25 (act. 1 Rz. 150; act. 3/164)
- Abdichtungs- und Spenglerarbeiten G._____: CHF 19'803.95 (act. 1 Rz. 151; act. 3/165)
- Gipserarbeiten G._____: CHF 10'260.– (act. 1 Rz. 152; act. 3/166)
- Baumeister- und Tiefbauarbeiten G._____: CHF 18'972.25 (act. 1 Rz. 153; act. 3/167)

In der Replik hält die Klägerin daran fest, dass eine Substantiierung über Offerten zulässig sei. Es werde ausserdem bestritten, dass die Beklagte dazu bereit gewesen sei, eine Mängelbehebung zu prüfen. Weiter bleibt die Klägerin bei den von ihr geltend gemachten Kosten gemäss den Offerten. Bei den gerügten Positionen für Dacharbeiten handle es sich nicht um Dacharbeiten, sondern um andere Arbeiten im gleichen Leistungskatalog (act. 30 Rz. 264 ff.). Zu den behaupteten Ohnehinkosten bringt die Klägerin vor, die Beklagte habe sich zur mängelfreien Planung verpflichtet. Der Schaden aus den Baumängeln stelle ein Mangelfolgeschaden dar, Ohnehinkosten gebe es entsprechend nicht (act. 30 Rz. 261; vgl. dazu vorne E. 5.7.3).

Die Beklagte bestreitet generell, dass die in den Offerten und Rechnungen enthaltenen Arbeiten der Sanierung der gerügten Mängel dienen bzw. gedient haben. Mängel im Zusammenhang mit der Dachentwässerung und den Anschlussblechen seien keine gerügt worden, entsprechende Positionen würden daher bestritten. Ebenso seien keine erforderlichen Arbeiten an den Flachdächern ersichtlich. Auch unterlasse es die Klägerin darzulegen, für welche Mängel die jeweiligen Positionen anfallen sollen. Es sei aufgrund der Behauptungen nicht ersichtlich, in

welchem Zusammenhang die Arbeiten stünden bzw. was saniert werden solle. Die Offerten seien nicht zur Überprüfung geeignet, zumal die Plangrundlagen fehlen würden. Hinsichtlich der Verputzarbeiten bestreite sie weiter, dass eine Sanierung der kompletten Fassade gerechtfertigt sei. Sie bestreitet die einzelnen Positionen der Rechnungen und Offerten explizit (act. 10 Ziff. 137 ff.; act. 34 Ziff. 235 ff.). Betreffend der bereits sanierten Filialen stellt sie zudem in Frage, dass mündliche Werkverträge abgeschlossen worden sein sollen, dies sei unüblich und unglaubwürdig. Ebenso werde bestritten, dass angefallene Mehrkosten ohne Weiteres akzeptiert wurden (act. 10 Ziff. 143 ff.; act. 34 Ziff. 245 ff.). Weiter bestreitet die Beklagte, dass bei den Offerten berücksichtigt worden sei, wenn nicht sämtliche Fassaden saniert werden mussten resp. müssten. So seien die Kosten für die Verputzarbeiten an den Filialen D._____, F._____, G._____ und H._____ exakt gleich hoch. Dies lasse sich nicht erklären, wenn berücksichtigt werde, dass einzig bei der Filiale D._____ sämtliche Fassaden saniert werden müssen (act. 34 Ziff. 226 ff.).

5.7.6.2. Berechtigung zur Ersatzvornahme

Für die Mangelbehebung hat sich der Besteller in erster Linie an den Unternehmer zu halten. Er ist nur dann berechtigt, die Arbeiten anderweitig ausführen zu lassen, wenn dieser die Mangelbehebung verweigert (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1713 ff.). Die Beklagte hat mit Schreiben vom 22. Juli 2015 gegenüber der Klägerin festgehalten, dass keine Ansprüche der Klägerin bestünden. Nach der verbindlichen Feststellung des Bundesgerichts hat sie damit ihre Mitwirkung an der Mangelbehebung definitiv verweigert (act. 58 E. 7.3) und für die durch die Arbeit Dritter entstandenen Kosten einzustehen.

5.7.6.3. Allgemeine Bestreitung durch die Beklagten

Die Beklagte bestreitet hinsichtlich sämtlicher Rechnungen bzw. Offerten in allgemeiner Art, dass die Arbeiten für die Sanierung der eingeklagten Mängel erforderlich gewesen seien, wobei sie sämtliche bestrittenen Arbeiten aufführt (act. 10 Ziff. 137 ff.). Im Sinne des Entscheids des Bundesgerichts ist diese Bestreitung allgemeiner Art als genügend anzusehen. Der Klägerin wird zugestanden, dass sie die genaue Zuordnung der einzelnen Arbeiten bzw. Rechnungspositionen

zu den eingeklagten Mängeln nicht kennen kann. Hinsichtlich der Bestreitung sind unter Berücksichtigung der Gleichbehandlung der Parteien die gleichen Anforderungen zu stellen. Es kann also auch von der Beklagten nicht verlangt werden, die wissenschaftlich-technischen Aspekte des Schadens im Detail zu kennen. Im Rahmen der Beweiswürdigung ist zu berücksichtigen, dass das Gutachten die Behauptungs- und Bestreitungslast nicht aushebelt. Mit anderen Worten darf die Begutachtung die eigentlichen Behauptungen nicht ersetzen.

5.7.6.4. Spengler- und Abdichtungsarbeiten

a. Die Spengler- und Abdichtungsarbeiten liess die Klägerin durch die AL. _____ AG ausführen bzw. offerieren. Die einzelnen Arbeiten ergeben sich aus den Rechnungen bzw. Offerten (act. 3/148; act. 3/150A; act. 3/159; act. 3/162; act. 3/165; act. 3/172; act. 3/182) und wurden von der Klägerin so auch in ihre Klageschrift übernommen (act. 1 Rz. 138, Rz. 141, Rz. 147, Rz. 148, Rz. 151, Rz. 157 und Rz. 161).

b. Der Gutachter hat festgehalten, dass die aufgeführten Arbeiten geeignet seien, um die Schäden an den streitgegenständlichen A. _____-Filialen zu beheben (act. 96 Ziff. 5.8.3.1.1). Entgegen der Beklagten handle es sich nicht um Arbeiten im Dachbereich. Vielmehr würden sich die Bezeichnungen auf den Normpositionenkatalog (NPK) beziehen, wobei es sich um Arbeiten handle, die vorliegend im Sockelbereich ausgeübt worden seien (act. 96 Ziff. 5.8.3.1.2). Wesentliche Unterschiede zwischen den erforderlichen Sanierungsarbeiten bestünden nicht (act. 96 Ziff. 5.8.3.1.3).

Allerdings hält der Gutachter auch fest, dass die Arbeiten der AL. _____ AG eine erhebliche Verbesserung der Abdichtung und des Spritzwasserschutzes des gesamten Sockelbereichs darstellen würden. Sie seien nicht nur zur Sanierung der Schäden nötig. Wenn bereits im Zeitpunkt des Neubaus eine Abdichtung mit Folien und ein wirksamer Spritzschutz eingebaut worden wären, wäre ein Grossteil der Kosten bereits damals entstanden und eine Sanierung wäre nicht nötig geworden (act. 96 Ziff. 5.8.3.1.4 f.). Entgegen dem Gutachter können die Kosten in rechtlicher Hinsicht nicht bereits deshalb als Ohnehinkosten angesehen werden. Bei der vor-

liegend ausgeführten bzw. auszuführenden Sanierung geht es nicht nur um die Behebung der entstandenen Schäden. Vielmehr sind und waren auch die Mängel an den ursprünglichen Bauten zu beheben. Wie der Gutachter selbst ausgeführt hat, war die Sockelabdichtung ungenügend und es war eine Verbesserung nötig. So hält er etwa fest, dass die Massnahmen zur Abdichtung nötig gewesen seien, weil Mauerwerk und Verputzsystem nicht genügend gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet worden sei (act. 96 Ziff. 5.8.3.2.2). Dies ergibt sich auch daraus, dass er die Kosten für die Flachdacharbeiten der fehlenden bzw. ungenügenden Sockelabdichtung zuordnet (act. 133 S. 30 f. Fragen 8.3.2.2a, 8.3.3.2a, 8.3.4.2a und 8.3.5.2a). Die Kosten für die «Verbesserung» stellen ebenfalls eine Schadensposition dar und sind von der Beklagten nach Massgabe ihrer Verantwortung grundsätzlich zu ersetzen (dazu sogleich).

c. Eine Verbesserung der Ausführung sieht der Gutachter darin, dass am Sockel eine Blechabdeckung angebracht worden sei, was dauerhafter sei als die ursprünglich ausgeschriebene und ausgeführte Version (act. 133 S. 24 ff. Frage 8.3.2.1a). Die Klägerin stellt in Frage, ob damit tatsächlich eine Verbesserung erreicht werden soll (act. 142 Rz. 50). Dabei liegt auf der Hand, dass eine zusätzlich Abdichtung eine Verbesserung darstellt. Zudem hat der Gutachter ausdrücklich angefügt, dass die Ausführung mit Blechsockeln dauerhafter ist als eine lediglich verputzte Lösung. Damit hat der Gutachter seine Resultate in genügender Weise begründet. Es wäre an der Klägerin, konkrete Vorbringen zu machen, welche diese Feststellung in Frage stellen würde; ein pauschales Bestreiten genügt nicht. Entsprechend ist mit dem Gutachter von einer Verbesserung auszugehen, welche über die ursprünglich geplanten Sockel hinausgehen. Wie ausgeführt, war dies aber auch nötig, um eine den Regeln der Baukunde entsprechende Abdichtung zu erreichen. Insbesondere hält der Gutachter fest, dass eine Abdichtung des Bauwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Nachhinein auf einfache Art und Weise nicht mehr möglich sei (act. 96 S. 25 Frage 8.3.4.1a). Entsprechend hat die Klägerin nicht jegliche Kosten selbst zu tragen, welche eine Verbesserung des Bauwerks darstellen. Als Ohnehinkosten sind diese lediglich dann zu qualifizieren, wenn es sich um Arbeiten handelt, für welche dem Bauherrn im Rahmen der ursprünglichen Erstellung Mehrkos-

ten entstanden wären, die nun im Zusammenhang mit der Sanierung erstmals entstanden sind.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, inwiefern die Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauten tiefer ausgefallen wären. Der Gutachter hat für verschiedene Arbeiten festgehalten, welche Kosten im Rahmen der Erstellung der Filialen entstanden wären, wenn diese in jenem Zusammenhang ausgeführt worden wären. Er hat dabei auch ausgeführt, welche Arbeiten an sich bereits in den Werkverträgen der ursprünglichen Unternehmer enthalten waren (vorne E. 5.7.3). Wie bereits in jenem Zusammenhang ausgeführt, stellt diese Feststellung eine Obergrenze der anzurechnenden Ohnehinkosten dar. Dass die Massnahmen nicht im Rahmen der ursprünglichen Bauarbeiten erstellt worden ist, kann der Klägerin nicht angelastet werden. Entsprechend können auch nur diejenigen Kosten als Ohnehinkosten bei ihr verbleiben, welche ihr auch dann entstanden wären, wenn die Massnahme bereits von Anfang an ergriffen worden wäre. Dies betrifft im Zusammenhang mit den Spengler- und Abdichtungsarbeiten die Kosten für die die Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit, die Bitumenbeschichtungen und die Blechabdeckungen.

d. Für den Gegenbeweis bezüglich der Angemessenheit und Notwendigkeit der entstandenen Kosten hat die Beklagte die Plangrundlagen der Sanierungsarbeiten offeriert und deren Edition beantragt (act. 34 Ziff. 236). Dass eine Sanierung und insbesondere die Verbesserung der ungenügenden Sockelabdichtung erforderlich war, bedarf keines weiteren Beweises. Sodann war es dem Gutachter möglich, gestützt auf die vorgelegten Beweismittel eine Aussage zur Notwendigkeit und Angemessenheit der Arbeiten zu machen. Unter diesen Umständen ist eine Edition der Plangrundlagen für die Sanierung obsolet. Die Pläne könnten an der Aussage des Gutachters nichts ändern und entsprechend kann damit auch der Beweis des Gegenteils nicht erbracht werden.

Schliesslich ergibt sich aus den Ausführungen des Gutachters, dass in den Rechnungen und Offerten der AL. _____ AG keine sachfremden Arbeiten enthalten sind (act. 96 Ziff. 5.8.3.1.1 f.f).

e. Im Zusammenhang mit den Offerten für die noch nicht sanierten A.____- Filialen C.____, D.____, F.____ und G.____ hat der Gutachter jeweils festgehalten, dass die Position 651 Fensterbank und Schwellendabdeckung mit grosser Wahrscheinlichkeit im Zusammenhang mit der ungenügenden Schwellenhöhe offeriert worden sei (act. 96 Ziff. 5.8.3.2.2, 5.8.3.3.2, 5.8.3.4.2 und 5.8.3.5.2). Dass er keine Schäden auf diesen Mangel zurückführen kann, ist nicht relevant, zumal die Arbeiten der Beseitigung des Mangels an sich bzw. der Herstellung eines regelkonformen Zustands dienen (so auch die Klägerin, act. 142 Rz. 54 ff.). Entsprechend hat die Beklagte diese Kosten aufgrund ihrer Verantwortung für die ungenügende Schwellenhöhe (vorne E. 5.3.8.4) vollumfänglich zu tragen.

Des Weiteren hält er fest, dass die Blechsockel (Position 671) und die Abdichtungen mit bitumenhaltigen Dichtungsbahnen und Gussasphalt (Position 400) auf die ungenügende Sockelabdichtung zurückzuführen seien (act. 96 Ziff. 5.8.3.2.2, 5.8.3.3.2, 5.8.3.4.2 und 5.8.3.5.2). Wie gezeigt, steht dabei die Erstellung einer regelkonformen Sockelabdichtung im Vordergrund (so auch die Klägerin act. 142 Rz. 54 ff.), weshalb die Beklagte gemäss ihrer Verantwortung für diesen Baumanangel dafür einzustehen hat, wobei allfällige Ohnehinkosten in Abzug zu bringen sind. Im Ergänzungsgutachten vom 25. März 2024 teilte der Gutachter die Arbeiten jeweils in einen Anteil Abdichtung und einen Anteil Blechsockel auf. Zur Abdichtung führte er aus, es könne nicht abgeschätzt werden, in welchem Umfang die Arbeiten eine zusätzliche Verbesserung der Dauerhaftigkeit darstellen würde (act. 133 S. 24 ff. Fragen 8.3.2.1a, 8.3.3.1a, 8.3.4.1a und 8.3.5.1a). Da die Beklagte für die Höhe der Ohnehinkosten beweispflichtig ist, sind demnach lediglich diejenigen Ohnehinkosten abzuziehen, welche der Gutachter konkret identifiziert hat (vorne E. 5.7.3), zumindest soweit sie die in den Offerten unter diesem Titel enthaltenen Kosten nicht übersteigen. Die Kosten für die Blechsockel bezeichnet er vollumfänglich als Ohnehinkosten (act. 133 S. 24 ff., Fragen 8.3.2.1b, 8.3.3.1b, 8.3.4.1b und 8.3.5.1b). Diesbezüglich kann auf das zuvor Gesagte verwiesen werden: Es handelt sich lediglich in jenem Betrag um Ohnehinkosten, welcher auch bei der ursprünglichen Erstellung der Blechsockel angefallen wäre (vorne E. 5.7.3).

Insgesamt bezeichnet der Gutachter die offerierten Kosten als aufgrund der Situation angemessen (act. 96 Ziff. 5.8.3.2.3, 5.8.3.3.3, 5.8.3.4.3, und 5.8.3.5.3).

f. Hinsichtlich der bereits sanierten A.____-Filialen E.____, H.____ und I.____ verneint der Gutachter die Möglichkeit einer Zuordnung der entstandenen Kosten. Da lediglich Rechnungsdeckblätter und keine detaillierten Abrechnungen für die Arbeiten vorliegen würden, sei nicht ersichtlich, für welche Kosten die Leistungen verrechnet worden seien (act. 96 Ziff. 5.8.3.6.1 ff.). Die Klägerin bringt vor, ein Heranziehen anderer Offerten der AL.____ AG für ähnliche offerierte bzw. ausgeführte Spengler- und Abdichtungsarbeiten könne Aufschluss über die vorgenommenen Arbeiten und die Zusammensetzung geben. (act. 121 Rz. 93). Dies hat der Gutachter auch gemacht. Er hält für alle drei betroffenen Filialen fest, dass sich die Kosten im Vergleich mit den übrigen Filialen in einem ähnlichen Rahmen bewegen würden (act. 96 Ziff. 5.8.3.6.2, 5.8.3.7.2 und 5.8.3.8.2). Auf Nachfrage hat er sodann festgehalten, dass davon auszugehen sei, dass dieselben Abdichtungsarbeiten wie bei den noch nicht sanierten Filialen notwendig gewesen wären und die Spenglerarbeiten zu einer erheblich dauerhafteren Lösung als die ursprünglich ausgeschriebene Version geführt hätten (act. 133 S. 26 ff. Fragen 8.3.6.2a, 8.3.7.2a und 8.3.8.2a). Zudem hat er gestützt auf die Vergabeanträge der AA.____ AG – welche auch von der Klägerin angerufen wurden (act. 1 Rz. 147, 157 und 161) – dieselbe Abgrenzung zwischen Abdichtungs- und Spenglerarbeiten wie bei den noch nicht sanierten Filialen gemacht und wiederum erstere als notwendige Arbeiten und letztere als Ohnehinkosten bezeichnet (act. 133 S. 27 ff. Fragen 8.3.6.2b f., 8.3.7.2b f. und 8.3.8.2b f.).

Insgesamt lässt sich aus den Ausführungen des Gutachters schliessen, dass er aus den Offerten der AL.____ AG bei den A.____-Filialen C.____, D.____, F.____ und I.____ durchaus Schlüsse für die Rechnungen derselben Unternehmerin für die Arbeiten an den A.____-Filialen E.____, F.____ und G.____ ziehen kann. So hat er selbst festgestellt, dass das Schadensbild bei den verschiedenen Filialen vergleichbar sei (vogne E. 5.6.2.2). Dies hat im Zusammenhang mit den hier relevanten Arbeiten erst recht zu gelten, zumal es wie gesagt in erster Linie um eine Behebung der Baumängel, in Form der Sanierung der mangelhaft

erstellten Sockelabdichtung geht. Diese wurde bei sämtlichen Filialen gleich ausgeführt. Die Differenzen im Schadensbild spiegeln sich nach dem Gutachter aber auch in den Kosten wieder (act. 96 Ziff. 5.8.3.8.2). Im Übrigen bewegen sich die Kosten in einem ähnlichen Rahmen (act. 96 Ziff. 5.8.3.6.2 und 5.8.3.7.2). Unter Berücksichtigung seiner übrigen Ausführungen ist die Aussage des Gutachters, dass er davon ausgehe, dass bei allen Filialen dieselben Arbeiten erforderlich gewesen wären (act. 133 S. 26 ff. Fragen 8.3.6.2a, 8.3.7.2a und 8.3.8.2a), so zu verstehen, dass er die Kosten – analog zu den noch nicht sanierten Filialen – im Grundsatz als notwendig und angemessen ansieht.

Dennoch kann die Aussage, dass eine genaue Zuordnung der Kosten nicht möglich sei (act. 96 Ziff. 5.8.3.6.1, 5.8.3.7.1 und 5.8.3.8.1), nicht ignoriert werden. Der Gutachter signalisiert damit, dass eine gewisse Unsicherheit bezüglich der Höhe der notwendigen Kosten besteht. Dies steht nicht im Widerspruch zu seiner generellen Feststellung und lässt sich auch ohne Weiteres mit der Darstellung der Klägerin vereinen. Die Klägerin hat – auch nach der verbindlichen Feststellung des Bundesgerichts (act. 58 E. 7.4.1) – die ausgeführten Arbeiten substantiiert vorgebracht (act. 1 Rz. 147, 157 und 161). Sie hat aber keine Angaben zu den ausgeführten Mengen gemacht. Dieser Umstand ist zu Lasten der Klägerin zu werten. Dass die Arbeiten bzw. die entstandenen Kosten vollumfänglich notwendig und angemessen waren, kann sie damit nicht beweisen. Dieser Unsicherheit ist im Rahmen der Schadensschätzung nach Art. 42 Abs. 2 OR Rechnung zu tragen. Dabei rechtfertigt es sich, ermessensweise von den geltend gemachten Rechnungsbeträgen – nach Abzug der Ohnehinkosten – unter dem Titel der Angemessenheit der Kosten einen Anteil von 20% in Abzug zu bringen, welchen die Klägerin selbst zu tragen hat.

Hinsichtlich der Ohnehinkosten kann im Grundsatz auf das zuvor zu den noch nicht sanierten Filialen ausgeführte verwiesen werden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die diesbezüglich beweisbelastete Beklagte mangels konkreter Angaben zu den geleisteten Arbeiten und Mengen gar nicht in der Lage war, konkrete Vorbringen zu den Ohnehinkosten zu machen. Auch lässt sich nicht überprüfen, in welchem Umfang nun tatsächlich Ohnehinkosten angefallen sind, bzw. Arbeiten in

den Rechnungen enthalten sind. Da dies alleine auf die fehlenden Angaben der Klägerin zurückzuführen ist, rechtfertigt es sich, diejenigen Kosten als Ohnehinkosten abzuziehen, welche nach der Darstellung des Gutachters auch bei der ursprünglichen Erstellung angefallen wären (vorne E. 5.7.3).

Schliesslich ist davon auszugehen, dass auch bei diesen Filialen Arbeiten im Zusammenhang mit der Position 651 Fensterbank und Schwellenabdeckung angefallen sind, für welche die Beklagte vollumfänglich einzustehen hätte. Mangels konkreter Angaben zu den geleisteten Arbeiten, kann aber auch dieser Anteil nicht ausgeschieden werden. Entsprechend rechtfertigt es sich, die Beklagte vollumfänglich nach Massgabe ihrer (geringeren) Verantwortung für die ungenügende Sockelabdichtung für schadenersatzpflichtig zu erklären.

g. Nach dem Gesagten ist die Beklagte für die Abdichtungs- und Spenglerarbeiten im Rahmen der Sanierung der streitgegenständlichen A.____-Filialen im folgenden Umfang schadenersatzpflichtig:

Bei der A.____-Filiale C.____ hat die AL.____ AG für die Abdichtungs- und Spenglerarbeiten am 16. Juni 2016 die Offerte Nr. 93403-01-1 in der Höhe von CHF 28'581.25 gestellt (act. 3/148). Darin enthalten ist ein Rabatt von 5%, ein Skontoabzug von 2% sowie die Mehrwertsteuer von 8% (act. 3/148 S. 1), was auch bei der Bestimmung der einzelnen Teilbeträge zu berücksichtigen ist. Unter der Position 651, Fensterbank und Schwellenabdeckungen, wurden Leistungen von CHF 240.– offeriert. Ebenfalls zu diesen Kosten zu zählen ist die Position 652 (Pos. 652.300-652.581), Mehrleistungen und Zubehör zu Fensterbank- und Schwellenabdeckungen mit Kosten von insgesamt CHF 667.50 (act. 3/148 S. 3). Unter Berücksichtigung von Rabatt, Skonto und Mehrwertsteuer ergibt dies einen Betrag von gerundet CHF 912.45, für welchen die Beklagte aufgrund ihrer Verantwortung für die ungenügende Schwellenhöhe (vorne E. 5.3.8.4) vollumfänglich einzustehen hat. Daneben wurden weitere Spenglerarbeiten von CHF 12'555.– bzw. CHF 12'623.80 inkl. Rabatt, Skonto und MWSt. offeriert (act. 3/148 S. 1), welche vom Gutachter als Ohnehinkosten bezeichnet wurden (act. 133 S. 24 Frage 8.3.2.1b). Wie gezeigt, stellen lediglich die vom Gutachter als bei der Erstellung anfallende Zusatzkosten für den Spritzwasserschutz im Umfang von CHF 5'510.–

(zzgl. MWSt. von CHF 440.80 = CHF 5'950.80; vorne E. 5.7.3) Ohnehinkosten dar. Im übrigen Umfang von CHF 6'673.– (inkl. MWSt. = CHF 12'623.80-5'950.80) sind die Kosten auf die Ausbesserung des ungenügend abgedichteten Sockels zurückzuführen (vorne E. 5.7.6.4.e). Ebenfalls auf diesen zurückzuführen sind die Kosten für die Abdichtungsarbeiten im Umfang von CHF 14'963.– bzw. CHF 15'045.– inkl. Rabatt, Skonto und MWSt. (act. 3/148 S. 1). In jenem Zusammenhang (Sperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit, Bitumen Dick-Beschichtung) hat der Gutachter für die Filiale C._____ keine Ohnehinkosten ausgeschieden (vorne E. 5.7.3). Für die aufgrund der ungenügenden Sockelabdichtung entstandenen Kosten hat die Beklagte vollumfänglich einzustehen (vorne E. 5.3.4.5 und E. 5.5.4). Somit hat die Beklagte für die Abdichtungs- und Spenglerarbeiten bei der Filiale C._____ insgesamt im Umfang von **CHF 22'630.45** (CHF 912.45 + CHF 6'673.– + CHF 15'045.–) einzustehen. Im Mehrumfang trägt die Klägerin die Kosten selbst.

Bei der A._____ -Filiale D._____ hat die AL._____ AG für die Abdichtungs- und Spenglerarbeiten am 16. Juni 2016 die Offerte Nr. 93400-01-1 in der Höhe von CHF 18'215.30 gestellt (act. 3/148). Darin enthalten ist ein Rabatt von 5%, ein Skontoabzug von 2% sowie die Mehrwertsteuer von 8% (act. 3/150a S. 1), was auch bei der Bestimmung der einzelnen Teilbeträge zu berücksichtigen ist. Unter der Position 651, Fensterbank und Schwellenabdeckungen, wurden Leistungen von CHF 144.– offeriert. Ebenfalls zu diesen Kosten zu zählen ist die Position 652 (Pos. 652.300-652.581), Mehrleistungen und Zubehör zu Fensterbank- und Schwellenabdeckungen mit Kosten von insgesamt CHF 375.– (act. 3/150a S. 3). Unter Berücksichtigung von Rabatt, Skonto und Mehrwertsteuer ergibt dies einen Betrag von gerundet CHF 521.85, für welchen die Beklagte aufgrund ihrer Verantwortung für die ungenügende Schwellenhöhe (vorne E. 5.3.8.4) vollumfänglich einzustehen hat. Daneben wurden weitere Spenglerarbeiten von CHF 6'950.– bzw. CHF 6'988.10 inkl. Rabatt, Skonto und MWSt. offeriert (act. 3/150a S. 1), welche vom Gutachter als Ohnehinkosten bezeichnet wurden (act. 133 S. 25 Frage 8.3.3.1b). Wie gezeigt, stellen lediglich die vom Gutachter als bei der Erstellung anfallende Zusatzkosten für den Spritzwasserschutz im Umfang von CHF 3'230.– (zzgl. MWSt. von CHF 258.40 = CHF 3'488.40; vorne E. 5.7.3) Ohnehinkosten dar. Im übrigen Umfang von CHF 3'499.70 (inkl. MWSt. = CHF 6'988.10 - 3'488.40) sind

die Kosten auf die Ausbesserung des ungenügend abgedichteten Sockels zurückzuführen (vorne E. 5.7.6.4.e). Ebenfalls auf diesen zurückzuführen sind die Kosten für die Abdichtungsarbeiten im Umfang von CHF 10'647.– bzw. CHF 10'705.35 inkl. Rabatt, Skonto und MWSt. (act. 3/150a S. 1). Der Gutachter hat ausgeführt, dass bei einer korrekten Erstellung der Klägerin CHF 810.– (zzgl. MWSt. von CHF 64.80 = CHF 874.80) Mehrkosten für die Bitumen Dick-Beschichtung angefallen wären. Die Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit hätte keine weiteren Kosten verursacht (vorne E. 5.7.3). Dabei handelt es sich um Ohnehinkosten, zumal in der Offerte CHF 2'619.– (exkl. MWSt.) für Bitumen-Abdichtungen enthalten sind (act. 3/150a S. 8). Diese sind in Abzug zu bringen, weshalb hinsichtlich der Abdichtungsarbeiten lediglich ein Betrag von CHF 9'830.55 (inkl. MWSt. = CHF 10'705.35 - CHF 874.80) relevant ist. Für die aufgrund der ungenügenden Sockelabdichtung entstandenen Kosten hat die Beklagte vollumfänglich einzustehen (vorne E. 5.3.4.5 und E. 5.5.4). Somit hat die Beklagte für die Abdichtungs- und Spenglerarbeiten bei der Filiale **D._____** insgesamt im Umfang von **CHF 13'852.10** (CHF 521.85 + CHF 3'499.70 + CHF 9'830.55) einzustehen. Im Mehrumfang trägt die Klägerin die Kosten selbst.

Bei der A._____ -Filiale **G._____** hat die AL._____ AG für die Abdichtungs- und Spenglerarbeiten am 16. Juni 2016 die Offerte Nr. 93402-01-1 in der Höhe von CHF 22'402.55 gestellt (act. 3/162). Darin enthalten ist ein Rabatt von 5%, ein Skontoabzug von 2% sowie die Mehrwertsteuer von 8% (act. 3/162 S. 1), was auch bei der Bestimmung der einzelnen Teilbeträge zu berücksichtigen ist. Unter der Position 651, Fensterbank und Schwellenabdeckungen, wurden Leistungen von CHF 240.– offeriert. Ebenfalls zu diesen Kosten zu zählen ist die Position 652 (Pos. 652.300-652.581), Mehrleistungen und Zubehör zu Fensterbank- und Schwellenabdeckungen mit Kosten von insgesamt CHF 667.50 (act. 3/162 S. 3). Unter Berücksichtigung von Rabatt, Skonto und Mehrwertsteuer ergibt dies einen Betrag von gerundet CHF 912.40, für welchen die Beklagte aufgrund ihrer Verantwortung für die ungenügende Schwellenhöhe (vorne E. 5.3.8.4) vollumfänglich einzustehen hat. Daneben wurden weitere Spenglerarbeiten von CHF 9'275.– bzw. CHF 9325.85 inkl. Rabatt, Skonto und MWSt. offeriert (act. 3/162 S. 1), welche vom Gutachter als Ohnehinkosten bezeichnet wurden (act. 133 S. 25 Frage 8.3.4.1b).

Wie gezeigt, stellen lediglich die vom Gutachter als bei der Erstellung anfallende Zusatzkosten für den Spritzwasserschutz im Umfang von CHF 3'990.– (zzgl. MWSt. von CHF 319.20 = CHF 4'309.20; vorne E. 5.7.3) Ohnehinkosten dar. Im übrigen Umfang von CHF 5'016.65 (inkl. MWSt. = CHF 9'325.85 - 4'309.20) sind die Kosten auf die Ausbesserung des ungenügend abgedichteten Sockels zurückzuführen (vorne E. 5.7.6.4.e). Ebenfalls auf diesen zurückzuführen sind die Kosten für die Abdichtungsarbeiten im Umfang von CHF 12'098.– bzw. CHF 12'164.30 inkl. Rabatt, Skonto und MWSt. (act. 3/162 S. 1). Der Gutachter hat ausgeführt, dass bei einer korrekten Erstellung der Klägerin CHF 770.– (zzgl. MWSt. von CHF 61.60 = CHF 831.60) Mehrkosten für die Bitumen Dick-Beschichtung angefallen wären (vorne E. 5.7.3). Dabei handelt es sich um Ohnehinkosten, zumal in der Offerte CHF 3'385.– (exkl. MWSt.) für Bitumen-Abdichtungen enthalten sind (act. 3/162 S. 8). Diese sind in Abzug zu bringen, weshalb hinsichtlich der Abdichtungsarbeiten lediglich ein Betrag von CHF 11'332.70 (inkl. MWSt. = CHF 12'164.30 - CHF 831.30) relevant ist. Daneben hat der Gutachter die Mehrkosten für eine Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit mit CHF 1'800.– beziffert (vorne E. 5.7.3). Da nicht ersichtlich ist, inwiefern entsprechende Kosten auch in der Offerte der AL. _____ AG (act. 162) enthalten sind, gelingt es der Beklagten nicht, diesbezüglich weitere Ohnehinkosten zu beweisen. Für die aufgrund der ungenügenden Sockelabdichtung entstandenen Kosten hat die Beklagte zu einem Anteil von 75% einzustehen (vorne E. 5.3.4.5 und E. 5.5.4). Somit hat die Beklagte für die Abdichtungs- und Spenglerarbeiten bei der Filiale **F. _____** insgesamt im Umfang von **CHF 13'174.41** (CHF 912.40 + CHF 8'499.52 [75% von CHF 11'332.70] + CHF 3'762.49 [75% von CHF 5'016.65]) einzustehen. Im Mehrumfang trägt die Klägerin die Kosten selbst.

Bei der A. _____-Filiale **F. _____** hat die AL. _____ AG für die Abdichtungs- und Spenglerarbeiten am 16. Juni 2016 die Offerte Nr. 93401-01-1 in der Höhe von CHF 19'803.95 gestellt (act. 3/165). Darin enthalten ist ein Rabatt von 5%, ein Skontoabzug von 2% sowie die Mehrwertsteuer von 8% (act. 3/165 S. 1), was auch bei der Bestimmung der einzelnen Teilbeträge zu berücksichtigen ist. Unter der Position 651, Fensterbank und Schwellenabdeckungen, wurden Leistungen von CHF 240.– offeriert. Ebenfalls zu diesen Kosten zu zählen ist die Position 652 (Pos.

652.300-652.581), Mehrleistungen und Zubehör zu Fensterbank- und Schwellenabdeckungen mit Kosten von insgesamt CHF 667.50 (act. 3/165 S. 3). Unter Berücksichtigung von Rabatt, Skonto und Mehrwertsteuer ergibt dies einen Betrag von gerundet CHF 912.40, für welchen die Beklagte aufgrund ihrer Verantwortung für die ungenügende Schwellenhöhe (vorne E. 5.3.8.4) vollumfänglich einzustehen hat. Daneben wurden weitere Spenglerarbeiten von CHF 7'368.– bzw. CHF 7'408.40 inkl. Rabatt, Skonto und MWSt. offeriert (act. 3/162 S. 1), welche vom Gutachter als Ohnehinkosten bezeichnet wurden (act. 133 S. 26 Frage 8.3.5.1b). Wie gezeigt, stellen lediglich die vom Gutachter als bei der Erstellung anfallende Zusatzkosten für den Spritzwasserschutz im Umfang von CHF 3'572.– (zzgl. MWSt. von CHF 285.75 = CHF 3'857.76; vorne E. 5.7.3) Ohnehinkosten dar. Im übrigen Umfang von CHF 3'550.64 (inkl. MWSt. = CHF 7'408.40 - 3'857.76) sind die Kosten auf die Ausbesserung des ungenügend abgedichteten Sockels zurückzuführen (vorne E. 5.7.6.4.e). Ebenfalls auf diesen zurückzuführen sind die Kosten für die Abdichtungsarbeiten im Umfang von CHF 11'420.50 bzw. CHF 11'483.10 inkl. Rabatt, Skonto und MWSt. (act. 3/165 S. 1). Der Gutachter hat ausgeführt, dass bei einer korrekten Erstellung der Klägerin CHF 658.– (zzgl. MWSt. von CHF 52.64 = CHF 710.64) Mehrkosten für die Bitumen Dick-Beschichtung angefallen wären (vorne E. 5.7.3). Dabei handelt es sich um Ohnehinkosten, zumal in der Offerte CHF 2'991.– (exkl. MWSt.) für Bitumen-Abdichtungen enthalten sind (act. 3/165 S. 8). Diese sind in Abzug zu bringen, weshalb hinsichtlich der Abdichtungsarbeiten lediglich ein Betrag von CHF 10'772.46 (inkl. MWSt. = CHF 11'483.10 - CHF 710.64) relevant ist. Daneben hat der Gutachter die Mehrkosten für eine Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit mit CHF 1'680.– beziffert (vorne E. 5.7.3). Da nicht ersichtlich ist, inwiefern entsprechende Kosten auch in der Offerte der AL._____ AG (act. 165) enthalten sind, gelingt es der Beklagten nicht, diesbezüglich weitere Ohnehinkosten zu beweisen. Für die aufgrund der ungenügenden Sockelabdichtung entstandenen Kosten hat die Beklagte zu einem Anteil von 75% einzustehen (vorne E. 5.3.4.5 und E. 5.5.4). Somit hat die Beklagte für die Abdichtungs- und Spenglerarbeiten bei der Filiale **G._____** insgesamt im Umfang von **CHF 11'654.78** (CHF 912.45 + CHF 2'662.98 [75% von CHF 3'550.64] +

CHF 8'079.35 [75% von CHF 10'772.46]) einzustehen. Im Mehrumfang trägt die Klägerin die Kosten selbst.

Für die Spengler- und Abdichtungsarbeiten anlässlich der Sanierung der A.____-Filiale E.____ stellte die AL.____ AG am 30. Juni 2015 eine Akontorechnung über CHF 18'100.– (act. 3/159 S. 4) sowie am 30. September 2015 die Schlussrechnung über CHF 7'822.20 (act. 3/159 S. 1). Insgesamt sind der Klägerin damit Kosten in der Höhe von CHF 25'922.20 inkl. MWSt. (= CHF 18'100.– + CHF 7'822.20) entstanden. Wie ausgeführt, sind davon die vom Gutachter festgestellten Ohnehinkosten für die Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit von CHF 1'440.–, die Bitumen Dick-Beschichtung von CHF 1'080.– sowie den Spritzwasserschutz von CHF 4'560.– in Abzug zu bringen (vorne E. 5.7.6.4.f und E. 5.7.3). Dies ergibt einen Abzug von CHF 7'080.– bzw. CHF 7'646.40 inkl. MWSt., womit sich die massgebenden Kosten auf CHF 18'275.80 reduzieren. Davon sind in Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR ermessensweise weitere 20% in Abzug zu bringen (vorne E. 5.7.6.4.f). Für den Restbetrag von CHF 14'620.64 (80% von CHF 18'275.80) hat die Beklagte aufgrund ihrer Mitverantwortung für die ungenügende Sockelabdichtung im Umfang von 75% einzustehen (vorne E. 5.3.4.5 und E. 5.5.4). Damit schuldet die Beklagte für die Spengler- und Abdichtungsarbeiten bei der A.____-Filiale E.____ einen Schadenersatz von **CHF 10'965.48** (75% von CHF 14'620.64).

Für die Spengler- und Abdichtungsarbeiten anlässlich der Sanierung der A.____-Filiale H.____ stellte die AL.____ AG am 31. Juli 2015 eine Akontorechnung über CHF 9'000.– (act. 3/172 S. 1), am 14. September 2015 eine Akontorechnung über CHF 9'100.– (act. 3/172 S. 2) sowie am 15. Januar 2016 die Schlussrechnung über CHF 2'533.90 (act. 3/172 S. 3). Insgesamt sind der Klägerin damit Kosten in der Höhe von CHF 20'633.90 inkl. MWSt. (= CHF 9'000.– + CHF 9'100.– + CHF 2'533.90) entstanden. Wie ausgeführt, sind davon die vom Gutachter festgestellten Ohnehinkosten für die Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit von CHF 1'680.– sowie den Spritzwasserschutz von CHF 3'800.– in Abzug zu bringen (vorne E. 5.7.6.4.f und E. 5.7.3). Die Bitumen Dick-Beschichtung hat die Klägerin bereits im Rahmen der ursprünglichen Erstellung bezahlt, weshalb diesbezüglich

keine Ohnehinkosten vorliegen. Dies ergibt einen Abzug von CHF 5'480.– bzw. CHF 5'918.40 inkl. MWSt., womit sich die massgebenden Kosten auf CHF 14'715.50 reduzieren. Davon sind in Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR ermessensweise weitere 20% in Abzug zu bringen (vorne E. 5.7.6.4.f). Für den Restbetrag von CHF 11'772.40 (80% von CHF 14'715.50) hat die Beklagte aufgrund ihrer Mitverantwortung für die ungenügende Sockelabdichtung im Umfang von 75% einzustehen (vorne E. 5.3.4.5 und E. 5.5.4). Damit schuldet die Beklagte für die Spengler- und Abdichtungsarbeiten bei der A._____-Filiale H._____ einen Schadenersatz von **CHF 8'829.30** (75% von CHF 11'772.40).

Für die Spengler- und Abdichtungsarbeiten anlässlich der Sanierung der A._____-Filiale I._____ stellte die AL._____ AG am 23. Dezember 2015 eine Akontorechnung über CHF 10'900.– (act. 3/182 S. 2) sowie am 14. Januar 2016 die Schlussrechnung über CHF 2'452.05 (act. 3/182 S. 1). Insgesamt sind der Klägerin damit Kosten in der Höhe von CHF 13'352.05 inkl. MWSt. (= CHF 10'900.– + CHF 2'452.05) entstanden. Wie ausgeführt, sind davon die vom Gutachter festgestellten Ohnehinkosten für die Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit von CHF 1800.–, die Bitumen Dick-Beschichtung von CHF 600.– sowie den Spritzwasserschutz von CHF 2'090.– in Abzug zu bringen (vorne E. 5.7.6.4.f und E. 5.7.3). Dies ergibt einen Abzug von CHF 4'490.– bzw. CHF 4'849.20 inkl. MWSt., womit sich die massgebenden Kosten auf CHF 8'502.85 reduzieren. Davon sind in Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR ermessensweise weitere 20% in Abzug zu bringen (vorne E. 5.7.6.4.f). Für den Restbetrag von CHF 6'802.28 (80% von CHF 8'502.85) hat die Beklagte aufgrund ihrer Mitverantwortung für die ungenügende Sockelabdichtung im Umfang von 75% einzustehen (vorne E. 5.3.4.5 und E. 5.5.4). Damit schuldet die Beklagte für die Spengler- und Abdichtungsarbeiten bei der A._____-Filiale I._____ einen Schadenersatz von **CHF 5'101.71** (75% von CHF 6'802.28).

5.7.6.5. Gipsarbeiten

a. Für die Gipsarbeiten hat die Klägerin verschiedene Unternehmen beigezogen. Die Arbeiten in E._____ wurden von der AH._____ AG (act. 3/157) und diejenigen in H._____ durch die AG._____ AG ausgeführt (act. 3/170). Die AM._____

ag sanierte die Filiale I. _____ (act. 3/179) und erstellte die Offerten für die übrigen Filialen (act. 3/149; act. 3/151; act. 3/163; act. 3/166). Die einzelnen Arbeiten ergeben sich aus den Rechnungen bzw. Offerten und wurden von der Klägerin so auch in ihre Klageschrift übernommen, wobei sie bei den zu einem Pauschalpreis offerierten Arbeiten genauere Ausführungen zu den einzelnen Arbeitsschritten gemacht hat.

b. Der Gutachter hat zu den Gipserarbeiten für die A. _____-Filiale E. _____ festgehalten, dass die Arbeiten gemäss Rechnung der AH. _____ AG vom 22. Juli 2015 geeignet und notwendig gewesen seien, um die Schäden zu beseitigen. Arbeiten, die nicht dieser Sanierung gedient hätten, seien wahrscheinlich nicht enthalten (act. 96 Ziff. 5.8.4.1.1 f.). Ohnehinkosten konnte der Gutachter keine identifizieren. Die Sanierungsarbeiten seien bereits im ursprünglichen Leistungsverzeichnis des Werkvertrags enthalten gewesen, jedoch nicht mängelfrei ausgeübt worden (act. 96 Ziff. 5.8.4.1.3). Der Gutachter führt aber auch aus, dass aufgrund der fehlenden Mengenangaben in der Rechnung eine Beurteilung der Angemessenheit nicht möglich sei (act. 96 Ziff. 5.8.4.1.5). Die Klägerin bringt dagegen vor, dass eine Vergabe von Gipserarbeiten als Pauschale üblich sei. Ausserdem habe sie die Rechnung im Detail erläutert, was eine Beurteilung der Angemessenheit möglich mache. Alternativ hätte der Gutachter die Kosten pauschal mit ähnlichen Gipserarbeiten einer entsprechenden Sanierung vergleichen können (act. 121 Rz. 107 f.). Dieser Ansicht ist nicht zu folgen. Kann der Gutachter eine Frage gestützt auf die ihm vorgelegten Beweismittel nicht beantworten, muss er keine Mutmassungen anstellen. Vielmehr muss – bzw. darf – er die entsprechende Frage nicht beantworten und hat dafür zu begründen, weshalb er sie nicht beantworten kann (HASENBÖHLER, a.a.O., N 7.213). Genau dies hat der Gutachter vorliegend gemacht. Entgegen der Klägerin war dabei die Vergabe als Pauschale – wobei der Gutachter von einer Rechnungsstellung nach Aufwand spricht (act. 96 Ziff. 5.8.4.1.5) – nicht entscheidend. Der Gutachter hat festgehalten, dass sich die Frage nach der Angemessenheit der Kosten aufgrund der fehlenden Mengenangaben nicht beantworten lässt. Die Einwände der Klägerin sind dabei nicht zu hören. In erster Linie verweist diese auf ihre Darstellung in der Klageschrift. Inwiefern diese Erläuterung (act. 1 Rz. 146) über die in der Rechnung der AH. _____ AG (act. 3/157) enthaltenen Angaben hin-

ausgehen soll, ist nicht ersichtlich und wird von der Klägerin auch nicht dargelegt. Es ist aber auch nicht die Aufgabe des Gutachters, gestützt auf die vorgelegten Beweismittel eigenständig zu ermitteln, welche Sanierungsarbeiten konkret nötig waren, und faktisch eine Vergleichsofferte für die erforderlichen Arbeiten zu erstellen. Ohnehin erscheint fraglich, ob dies nach der bereits durchgeführten Sanierung überhaupt noch möglich wäre, zumal der Gutachter den Sanierungsbedarf im Nachhinein nicht mehr ermitteln könnte. Demnach gelingt es der Klägerin nicht, zu beweisen, dass die von der AH. _____ AG in Rechnung gestellten Kosten für die Gipsarbeiten im Rahmen der Sanierung der A. _____-Filiale E. _____ angemessen waren. Entsprechend hat die Beklagte für diese Kosten nicht einzustehen.

c. Zu den Gipsarbeiten für die A. _____-Filiale H. _____ hat der Gutachter ebenfalls ausgeführt, dass die in der Rechnung der AG. _____ AG vom 26. August 2015 enthaltenen Arbeiten geeignet und notwendig gewesen seien, um die Schäden zu beheben. Arbeiten, die nicht dieser Sanierung gedient hätten, seien keine enthalten (act. 96 Ziff. 5.8.4.2.1 f.). Ohnehinkosten würden keine vorliegen, zumal die Arbeiten bereits im Leistungsverzeichnis des ursprünglichen Werkvertrags enthalten gewesen, jedoch nicht mängelfrei ausgeführt worden seien (act. 96 Ziff. 5.8.4.2.3). Die Kosten seien auch angemessen, wobei der Einheitspreis einer Position eher hoch sei (act. 96 Ziff. 5.8.4.2.5). Dabei kann der etwas hohe Einheitspreis für eine Einzelposition nichts daran ändern, dass der Gutachter die Kosten insgesamt als angemessen ansieht.

Die Arbeiten sind nach der Darstellung des Gutachters auf die ungenügende Sockelabdichtung, die fehlenden Kapillarschnitte, eine fehlende Netzeinbettung und den unzureichenden Putz zurückzuführen (act. 96 Ziff. 5.8.4.2.4; act. 133 S. 31 Frage 8.4.2.4.a). Aus den Ausführungen des Gutachters ergibt sich sodann, dass Arbeiten sowohl im Aussen- als auch im Innenbereich im Bereich des Sockels ausgeführt worden sind (act. 96 Ziff. 5.8.4.2.2). Bei den Gipsarbeiten steht die Beseitigung der entstandenen Schäden im Vordergrund. In seiner Aufstellung zu den relevanten Ursachen für die Schäden an der A. _____-Filiale H. _____ hat der Gutachter für die Putzablösungen im Sockelbereich aussen und die Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich innen mehr oder weniger dieselben Ursachen genannt

(act. 96 Ziff. 5.7.6.2; vorne E. 5.6.2.4.j). Es erscheint deshalb angemessen, die Schadensschätzung nach Massgabe jener Haftungsquoten vorzunehmen.

Dementsprechend sind für die im Aussenbereich angefallenen Arbeiten die für die Putzablösungen im Sockelbereich relevanten Mitursachen massgebend, womit 55% der Kosten auf die ungenügende Sockelabdichtung und 45% auf den unzureichenden Putz zurückzuführen sind (vorne E. 5.6.2.4.j). Die Arbeiten im Innenbereich wurden zu 80% durch die ungenügende Sockelabdichtung und zu 20% durch mechanische Beschädigungen verursacht (vorne E. 5.6.2.4.j act. 96 Ziff. 5.7.6.2). Von diesen Ursachen hat die Beklagte für die ungenügende Sockelabdichtung teilweise einzustehen (vorne E. 5.3.4.5 und E. 5.5.4). Die Rechnung der AG. _____ AG beläuft sich auf insgesamt CHF 12'012.– bzw. CHF 12'459.20 (inkl. Rabatt, Skonto und MWSt.; act. 3/170 S. 1). Davon sind CHF 1'030.– (Pos. 100+130) als allgemeine Arbeiten anzusehen, während für die Arbeiten im Aussenbereich CHF 8'918.– (Pos. 140-370) und im Innenbereich CHF 2'064.– (Pos. R901.114) angefallen sind (act. 3/170 S. 2 f.). Werden die allgemeinen Arbeiten anteilmässig aufgeteilt, ergibt dies einen Anteil von CHF 9'754.40 (CHF 8'918.– + CHF 836.40) bzw. CHF 10'117.55 (inkl. Rabatt, Skonto und MWSt.) für die Aussenarbeiten und von CHF 2'257.60 (CHF 2'064.– + CHF 193.60) bzw. CHF 2'341.65 (inkl. Rabatt, Skonto und MWSt.) für die Innenarbeiten. Nach Massgabe ihrer Verantwortung für die ungenügende Sockelabdichtung hat die Beklagte im Umfang von CHF 4'173.49 (41.25% [75% von 55%] von CHF 10'117.55) für die Arbeiten im Aussenbereich und im Umfang von CHF 1'404.99 (60% [75% von 80%] von CHF 2'341.65) für die Arbeiten im Innenbereich einzustehen. Dies ergibt einen Schadenersatzanspruch für die Gipserarbeiten im Rahmen der Sanierung der A. _____-Filiale H. _____ von **CHF 5'578.48**.

d. Für die Gipserarbeiten an den A. _____-Filialen **C. _____**, **D. _____**, **F. _____** und **G. _____** hat die Klägerin jeweils eine Offerte der AM. _____ ag vorgelegt, welche auch die Gipserarbeiten bei der A. _____-Filiale **I. _____** ausgeführt hat. Dazu hat der Gutachter festgehalten, dass er die Eignung und Notwendigkeit der Arbeiten aufgrund fehlender Details zu den Arbeiten nicht beurteilen könne (act. 96 Ziff. 5.8.4.3.1). Ebenso könne nicht beantwortet werden, ob darin Arbeiten enthal-

ten sind, die nicht der Sanierung der hier relevanten Schäden dienen würden (act. 96 Ziff. 5.8.4.3.2). Mangels Angaben sei es ihm auch nicht möglich, eine Aussage zur Angemessenheit der Kosten zu machen (act. 96 Ziff. 5.8.4.4.4, 5.8.4.5.2, 5.8.4.6.3, 5.8.4.7.3, 5.8.4.8.2). Die Klägerin bringt wiederum vor, dass in der Klageschrift die entsprechenden Offerten und Rechnungen detailliert erklärt worden seien, und stellt einen Vergleich mit anderen ähnlichen und marktüblichen Gipsarbeiten in den Raum (act. 121 Rz. 112 ff.). Diesbezüglich kann auf das bereits zur Filiale E._____ Ausgeführte verwiesen werden. In der Klageschrift sind keine Angaben zu den erforderlichen oder ausgeführten Arbeiten vorhanden, welche über die in den Offerten und der Rechnung bereits Enthaltenen hinausgehen würden. Insbesondere fehlt es an jeglichen Angaben zu Ausmassen oder erwartetem Aufwand (vgl. act. 1 Rz. 139, 142, 149, 152 und 160; act. 3/149, 3/151, 3/163, 3/166 und 3/179). Demnach gelingt der Klägerin der Beweis, dass die geltend gemachten Gipsarbeiten für die Sanierung der A._____ -Filialen C._____, D._____, F._____, G._____ und I._____ geeignet und notwendig und die damit verbundenen Kosten angemessen gewesen wären, nicht. Daran ändert auch die Zuordnung der Kosten auf verschiedene Schadensursachen durch den Gutachter nichts (act. 96 Ziff. 5.8.4.4.3, 5.8.4.5.1, 5.8.5.6.2, 5.8.4.7.2 und 5.8.4.8.1; act. 133 S. 31 Fragen 8.4.4.3a ff.). Eine Zuordnung zu bestimmten Ursachen ist auch für nicht relevante Kosten grundsätzlich möglich. Lediglich der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass eine genügende Substantiierung nicht mit dem Beweis einer Tatsache gleichgesetzt werden kann, weshalb auch kein Widerspruch zum Urteil des Bundesgerichts (act. 58) besteht. Somit hat die Beklagte für die Kosten der Gipsarbeiten an den A._____ -Filialen C._____, D._____, F._____, G._____ und I._____ nicht einzustehen.

5.7.6.6. Baumeisterarbeiten

a. Die Baumeisterarbeiten wurden durch die AN._____ AG (H._____; act. 3/169), die AO._____ AG (I._____; act. 3/176) und die AP._____ GmbH (E._____; act. 3/154) ausgeführt. Letztere erstellte auch die Offerten für die noch zu sanierenden Filialen (act. 3/150; act. 3/152; act. 3/154; act. 3/167). Auch hier hat

die Klägerin die einzelnen erforderlichen Arbeitsschritte in ihrer Klageschrift aufgeführt (act. 1 Rz. 137 ff.).

b. Der Gutachter hat betreffend der Baumeisterarbeiten für alle Filialen bzw. für jede Filiale einzeln festgehalten, dass die in den Rechnungen und Offerten enthaltenen Arbeiten notwendig gewesen seien, um die nachfolgenden Arbeiten für die Abdichtung, die Aussenwärmedämmung und die Spenglerarbeiten ausführen zu können. Arbeiten, die nicht der Sanierung der Schäden dienten, seien keine enthalten (act. 96 Ziff. 5.8.5.1.1 f., 5.8.5.2.1 f., 5.8.5.3.1 f., 5.8.5.4.1 f., 5.8.5.5.1, 5.8.5.6.1, 5.8.5.7.1 und 5.8.5.8.1). Sodann können die Arbeiten nicht als Ohnehin-kosten angesehen werden, da sie bei der ursprünglichen Erstellung nicht erforderlich gewesen wären (act. 96 Ziff. 5.8.5.1.3, 5.8.5.2.3, 5.8.5.3.3 und 5.8.5.4.3).

Ausserdem hält der Gutachter fest, dass die Arbeiten nötig seien, weil der Mauerfuss mangelhaft abgedichtet gewesen, der Fassadensockel mangelhaft ausgeführt worden sei und ein ungenügendes Bodengefälle weg von den Fassaden bestanden habe (act. 96 Ziff. 5.8.5.1.4, 5.8.5.2.4, 5.8.5.3.4 und 5.8.5.4.4). In seinem Ergänzungsgutachten vom 25. März 2024 hat er ergänzt, dass es sich um Arbeiten handle, die als Voraussetzung für die Sanierung der Sockelzone für die Dämm-, Abdichtungs- und Spenglerarbeiten nötig gewesen seien (act. 133 S. 35 Frage 8.5.1.4a ff.). Nach den Ausführungen des Gutachters waren die Baumeisterarbeiten demnach in erster Linie erforderlich, weil der zu sanierende Sockel freigelegt werden musste. Entsprechend sind auch diese Arbeiten auf die mangelhafte Sockelabdichtung bzw. die Behebung dieses Baumangels zurückzuführen, während die Sanierung der Folgeschäden nicht im Vordergrund steht. Nicht relevant ist dagegen das Bodengefälle. Die Arbeiten sind nach der Darstellung des Gutachters unabhängig von einem allfälligen Mangel in diesem Bereich notwendig geworden. Es rechtfertigt sich entsprechend, für die Bestimmung des Schadenersatzes die Verantwortung der Beklagten für die ungenügende Sockelabdichtung zu berücksichtigen.

Bezüglich der Angemessenheit der Kosten hat der Gutachter für sämtliche Filialen festgehalten, dass die Einheitspreise und Regieansätze angemessen erscheinen. Eine Bewertung der Notwendigkeit der aufgewendeten Stunden und

Mengen sei ohne Vorliegen eines Detailausmasses bzw. ohne Kenntnis des Arbeitsumfangs nicht möglich. Die Mengen bezeichnet er bei den Filialen C.____, D.____, E.____, F.____ und G.____ als plausibel (act. 96 Ziff. 5.8.5.1.5, 5.8.5.2.5, 5.8.5.3.5, 5.8.5.5.3, 5.8.5.6.3, 5.8.5.7.3 und 5.8.5.8.3). Dies ist so zu verstehen, dass die entstandenen Kosten zwar im Grundsatz angemessen sind, aber eine gewisse Unsicherheit im Zusammenhang mit der Höhe der Kosten besteht. Dass die Arbeiten bzw. die entstandenen Kosten vollumfänglich notwendig und angemessen wären, kann die Klägerin damit nicht beweisen. Dieser Unsicherheit ist im Rahmen der Schadensschätzung nach Art. 42 Abs. 2 OR Rechnung zu tragen. Anders als im Zusammenhang mit den Spengler- und Abdichtungsarbeiten (vorne E. 5.7.6.4.f) fehlen die Mengenangaben nicht vollständig. Dabei rechtfertigt es sich, ermessensweise von den geltend gemachten Rechnungsbeträgen unter dem Titel der Angemessenheit der Kosten einen Anteil von 10% in Abzug zu bringen, welchen die Klägerin selbst zu tragen hat.

Nach dem Gesagten hat die Beklagte im Grundsatz für die Kosten der Baumeister- und Tiefbauarbeiten nach Massgabe ihrer Verantwortung für die ungenügende Sockelabdichtung (C.____ und E.____ vollumfänglich, übrige Filialen 75% vorne E. 5.3.4.5 und E. 5.5.4) einzustehen, wobei von den geltend gemachten Kosten 10% aufgrund der vorgenannten Unsicherheiten in Abzug zu bringen sind.

c. Für die Baumeister- und Tiefbauarbeiten bei der A.____-Filiale **C.____** hat die AP.____ GmbH eine Offerte über CHF 25'861.85 gestellt (act. 3/150). Bezüglich Eignung, Notwendigkeit (act. 96 Ziff. 5.8.5.4.1 f. und 5.8.5.5.1) und Angemessenheit der Arbeiten (act. 96 Ziff. 5.8.5.5.3) kann auf das Gesagte verwiesen werden. Ebenso hinsichtlich der Ursachen für die entstandenen Kosten (act. 96 Ziff. 5.8.5.4.3 und 5.8.5.5.2). Für die Schadenersatzbemessung sind demnach Kosten in Höhe von CHF 23'275.67 massgebend (90% von CHF 25'861.85). Dies ergibt einen Schadenersatzanspruch für die Baumeister- und Tiefbauarbeiten im Rahmen der Sanierung der A.____-Filiale C.____ im Umfang von **CHF 23'275.67**.

d. Für die Baumeister- und Tiefbauarbeiten bei der A.____-Filiale **D.____** hat die AP.____ GmbH eine Offerte über CHF 21'109.40 gestellt (act. 3/152). Die Klägerin macht jedoch nur einen Betrag von CHF 20'574.50 geltend, worauf in der

Folge abzustellen ist (act. 1 Rz. 143). Bezüglich Eignung, Notwendigkeit (act. 96 Ziff. 5.8.5.4.1 f. und 5.8.5.6.1) und Angemessenheit der Arbeiten (act. 96 Ziff. 5.8.5.6.3) kann auf das Gesagte verwiesen werden. Ebenso hinsichtlich der Ursachen für die entstandenen Kosten (act. 96 Ziff. 5.8.5.4.3 und 5.8.5.6.2). Für die Schadenersatzbemessung sind demnach Kosten in Höhe von CHF 18'517.05 massgebend (90% von CHF 20'574.50). Dies ergibt einen Schadenersatzanspruch für die Baumeister- und Tiefbauarbeiten im Rahmen der Sanierung der A.____-Filiale D.____ im Umfang von **CHF 18'517.05**.

e. Bei der A.____-Filiale E.____ führte die AP.____ GmbH die Baumeister- und Tiefbauarbeiten aus und stellte dafür CHF 22'906.95 (act. 3/154 S. 2), CHF 8'332.04 (act. 3/154 S. 8) und CHF 8'723.54 (act. 3/154 S. 15) in Rechnung. Unter Berücksichtigung der gewährten Skontoabzüge sind der Klägerin Kosten in Höhe von CHF 39'504.40 entstanden. Die Kosten setzen sich aus einer nach Ausmass berechneten Schlussrechnung sowie zwei Rechnungen für Regierapporte zusammen. Die in den Regierapporten aufgeführten Arbeiten betreffen die Entfernung der Isolation und der darunter liegenden Backseine (act. 3/154 S. 10, 12 und 18) sowie das Freispitzen von Beton entlang der Fassade (act. 3/154 S. 16 f.). Diese Arbeiten könnten zwar grundsätzlich auch unter die Kategorie der «Demonstagen» fallen, doch ergibt sich aus der Schlussrechnung, dass dort andere Leistungen verrechnet worden sind (act. 3/154 S. 3 Pos. 117). Demnach sind die Regiearbeiten von den Arbeiten gemäss Schlussrechnung nicht umfasst und sind bei der Schadensberechnung ebenfalls zu berücksichtigen.

Bezüglich Eignung, Notwendigkeit (act. 96 Ziff. 5.8.5.1.1 f.) und Angemessenheit der Arbeiten (act. 96 Ziff. 5.8.5.1.5) kann auf das Gesagte verwiesen werden. Ebenso hinsichtlich der Ursachen für die entstandenen Kosten (act. 96 Ziff. 5.8.5.1.3 f.). Für die Schadenersatzberechnung sind demnach Kosten in Höhe von CHF 35'553.96 massgebend (90% von CHF 39'504.40). Dies ergibt einen Schadenersatzanspruch für die Baumeister- und Tiefbauarbeiten im Rahmen der Sanierung der A.____-Filiale E.____ im Umfang von **CHF 26'665.47** (75% von CHF 35'553.96).

f. Für die Baumeister- und Tiefbauarbeiten bei der A.____-Filiale **F.**____ hat die AP.____ GmbH eine Offerte über CHF 23'291.25 gestellt (act. 3/164). Bezüglich Eignung, Notwendigkeit (act. 96 Ziff. 5.8.5.4.1 f. und 5.8.5.7.1) und Angemessenheit der Arbeiten (act. 96 Ziff. 5.8.5.7.3) kann auf das Gesagte verwiesen werden. Ebenso hinsichtlich der Ursachen für die entstandenen Kosten (act. 96 Ziff. 5.8.5.4.3 und 5.8.5.7.2). Für die Schadenersatzbemessung sind demnach Kosten in Höhe von CHF 20'962.13 massgebend (90% von CHF 23'291.25). Dies ergibt einen Schadenersatzanspruch für die Baumeister- und Tiefbauarbeiten im Rahmen der Sanierung der A.____-Filiale **F.**____ im Umfang von **CHF 15'721.59** (75% von CHF 20'962.13).

g. Für die Baumeister- und Tiefbauarbeiten bei der A.____-Filiale **G.**____ hat die AP.____ GmbH eine Offerte über CHF 18'972.25 gestellt (act. 3/167). Bezüglich Eignung, Notwendigkeit (act. 96 Ziff. 5.8.5.4.1 f. und 5.8.5.8.1) und Angemessenheit der Arbeiten (act. 96 Ziff. 5.8.5.8.3) kann auf das Gesagte verwiesen werden. Ebenso hinsichtlich der Ursachen für die entstandenen Kosten (act. 96 Ziff. 5.8.5.4.3 und 5.8.5.8.2). Für die Schadenersatzbemessung sind demnach Kosten in Höhe von CHF 17'075.03 massgebend (90% von CHF 18'972.25). Dies ergibt einen Schadenersatzanspruch für die Baumeister- und Tiefbauarbeiten im Rahmen der Sanierung der A.____-Filiale **G.**____ im Umfang von **CHF 12'806.27** (75% von CHF 17'075.03).

h. Die Baumeister- und Tiefbauarbeiten im Rahmen der Sanierung der A.____-Filiale **H.**____ wurden durch die AN.____ AG ausgeführt. Diese stellte am 10. Juli 2015 die Rechnung RX14100045 für die Arbeiten «gemäss beiliegender Auftragsbestätigung» in Höhe von CHF 19'702.39 (act. 3/169 S. 1) sowie am 2. Oktober 2015 die Rechnung RX15100073 in der Höhe von CHF 5'849.50 für die Regearbeiten (act. 3/169 S. 3).

Die Beklagte bestreitet, dass die Klägerin Mehrkosten einfach so akzeptiert hat bzw. zu akzeptieren gehabt hätte (act. 10 Ziff. 154). Aus der Tatsache, dass keine schriftlichen Nachträge vorliegen, kann nichts zu Gunsten der Beklagten abgeleitet werden. So besteht keine Pflicht der Klägerin, berechnete Nachträge zu bestreiten. Allerdings liegt auch bei Nachträgen die Beweislast für das Vorliegen

einer Schadensposition bei der Klägerin. Dazu zählt auch die Frage, ob Nachtragsarbeiten nicht bereits von einem Werkvertrag bzw. den darin vereinbarten Pauschalpreisen umfasst sind.

Die Klägerin äussert sich zum Umfang des Werkvertrages nicht konkret. Sie führt nur aus, dieser basiere auf der Offerte, wobei die Nachträge mündlich abgeschlossen worden seien (act. 1 Rz. 155). Die Bestreitungen der Beklagten bezeichnet sie als unsubstantiiert (act. 30 Rz. 285). Dabei verkennt die Klägerin, dass sich die Bestreitungslast immer nach den Behauptungen der Gegenseite zu richten hat. Die Klägerin führt nur pauschal auf, dass die Nachträge berechtigt gewesen seien. Entsprechend genügt es auch, wenn die Beklagte konkret aber pauschal bestreitet, dass die Klägerin diese hätte anerkennen müssen. Der Inhalt des Werkvertrages ergibt sich einzig aus der Auftragsbestätigung. Demnach wurde die AN._____ AG mit der «Baustelleneinrichtung», «Demontagen», «Erdarbeiten und Aushub» sowie «Pflästerungen und Beläge» betraut (act. 1 Rz. 155; act. 3/169 S. 2). Welche konkreten Arbeiten und in welchem Umfang dabei vereinbart worden sind, ergibt sich aus der Auftragsbestätigung nicht. Eine weitere Grundlage, woraus der Inhalt des Werkvertrages abgeleitet werden könnte, nennt die Klägerin nicht. Die Arbeiten im Rahmen der Nachträge sind in den Regierapporten konkret aufgeführt. So betrifft der erste Rapport «Isolation anschneiden und entfernen; Beim Haupteingang Beton von Fundamente zurück schneiden; Mulde für Isolation bestellen» (act. 3/169 S. 4). Im zweiten Rapport werden die Arbeiten mit «Belag beim Notausgang schneiden und abbrechen; Magerbeton spitzen; hinter dem A._____ Isolation anschneiden und entfernen» bezeichnet (act. 3/169 S. 6). Der dritte Rapport betrifft die Arbeiten «Belag einbauen (Kaltbelag); Isolation fertig entfernen; Randsteine in Beton versetzen» (act. 3/169 S. 8). Sämtliche genannten Arbeiten können einer der Positionen in der Arbeitsbestätigung zugordnet werden. «Belag einbauen» und «Randsteine in Beton versetzen» sind Elemente, die unter die Pauschalposition «Pflästerungen und Beläge» gefasst werden können. Die übrigen Arbeiten gemäss den Regierapporten können der Position «Demontagen» zugeordnet werden. Inwiefern die Regierarbeiten – nach Art oder Umfang – über die werkvertraglich vereinbarten Arbeiten hinausgehen sollen, legt die Klägerin nicht dar. Da es sich um Arbeiten handelt, die nicht offensichtlich ausserhalb des Werkvertrags geleistet worden sind, wäre

aber genau dies erforderlich. Immerhin ist bei einem Werkvertrag zu einem Pauschalpreis grundsätzlich davon auszugehen, dass dieser sämtliche erforderlichen Leistungen umfasst, sodass Nachträge nur in begründeten Fällen erforderlich sind. Sodann erscheinen die Arbeiten in den Regierapporten nicht derart aussergewöhnlich für die Fassaden und Belagssanierung, dass eine Subsumtion unter den Werkvertrag geradezu ausgeschlossen wäre. Schliesslich lässt sich auch aus dem zeitlichen Aspekt nichts zu Gunsten der Klägerin ableiten, zumal sämtliche Arbeiten aus den Regierapporten (2., 3. und 6. Juli 2015) vor der Schlussrechnung datieren (10. Juli 2015; act. 3/169). Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Klägerin nicht in substantiierter Weise behauptet hat, weshalb die von der AN._____ AG in Rechnung gestellten Regiearbeiten Nachtragsarbeiten darstellen sollen, die nicht in der Pauschalsumme gemäss Auftragsbestätigung enthalten sind.

Der Gutachter hat zu den Arbeiten der AN._____ festgehalten, dass diese für die Sanierung der Schäden an der A._____ -Filiale H._____ geeignet und notwendig gewesen seien (act. 96 Ziff. 5.8.5.2.1). Zudem hat er ausgeführt, dass es sich nicht um Ohnehinkosten handle (act. 96 Ziff. 5.8.5.2.3) und die Arbeiten aufgrund des mangelhaft ausgeführten Fassadensockels nötig geworden seien (act. 96 Ziff. 5.8.2.4). Differenziert beantwortet hat er die Frage nach Arbeiten, die nicht der Sanierung der im vorliegenden Verfahren relevanten Schäden dienen. Dies könne für die Arbeiten gemäss Werkvertrag nicht beantwortet werden. Die Regiearbeiten seien dagegen notwendig (act. 96 Ziff. 5.8.5.2.2). Ebenso ist hinsichtlich der Frage nach der Angemessenheit der entstandenen Kosten zu differenzieren. Bei den in der Rechnung RX15100045 enthaltenen Kosten gemäss Auftragsbestätigung hat der Gutachter festgehalten, dass die Angemessenheit der Kosten aufgrund der Unterlagen nicht beurteilt werden könne. Demgegenüber bezeichnet er die der Rechnung RX15100073 zugrundeliegenden Regieansätze als angemessen, wobei die aufgewendeten Stunden ohne Kenntnis des Arbeitsumfangs nicht nachvollziehbar seien (act. 96 Ziff. 5.8.5.2.5). Hinsichtlich der Regiearbeiten kann auf das zuvor im Allgemeinen Ausgeführte verwiesen werden. Die entstandenen Kosten sind im Grundsatz als angemessen anzusehen, aufgrund der Unsicherheiten ist jedoch im Rahmen der Schadensschätzung ein Abschlag vorzunehmen (vorne E. 5.7.6.6.b). Dagegen kann der Klägerin der Beweis der Angemessenheit der Kosten gemäss

Auftragsbestätigung nicht gelingen, zumal die Antwort des Gutachters klar ist. Die Klägerin hat einzig darauf verwiesen, dass sich die Mengen, Einheitspreise und Angaben zu den Arbeiten aus den Regierapporten ergeben würden (act. 121 Rz. 120). Dies geht an der Antwort des Gutachters vorbei. Die in den Regierapporten aufgeführten Arbeiten hat der Gutachter gerade beurteilt und die dabei entstandenen Kosten als im Grundsatz angemessen bezeichnet. Dagegen sind für die Arbeiten gemäss Rechnung RX15100045 keine weitergehenden Angaben vorhanden, weder in der Auftragsbestätigung (act. 3/169 S. 2) noch in der entsprechenden Passage der Rechtsschriften (act. 1 Rz. 155). Mit der Angemessenheit fehlt es an einer Voraussetzung für die Zusprechung von Schadenersatz, womit die Beklagte für die Kosten der AN. _____ gemäss Auftragsbestätigung nicht einzustehen hat.

Wie ausgeführt, misslingt der Klägerin der Beweis, dass die Regiearbeiten im pauschalen Auftrag nicht enthalten sind. Dies steht einer Geltendmachung beider Beträge entgegen. Da der Klägerin auch der Beweis der Angemessenheit der Arbeiten gemäss Auftragsbestätigung misslingt, und damit die Pauschale nicht zu ersetzen ist, können die Kosten der Regiearbeiten als Schaden geltend gemacht werden. Für die Schadenersatzberechnung sind demnach Kosten in Höhe von CHF 5'264.55 massgebend (90% von CHF 5'849.50). Dies ergibt einen Schadenersatzanspruch für die Baumeister- und Tiefbauarbeiten im Rahmen der Sanierung der A. _____-Filiale H. _____ im Umfang von **CHF 3'948.41** (75% von CHF 5'264.55).

i. Bei der A. _____-Filiale I. _____ führte die AO. _____ AG die Baumeister- und Tiefbauarbeiten aus und stellte dafür CHF 6'679.95 in Rechnung (act. 3/176 S. 2). Bezüglich Eignung, Notwendigkeit (act. 96 Ziff. 5.8.5.3.1 f.) und Angemessenheit der Arbeiten (act. 96 Ziff. 5.8.5.3.5) kann auf das Gesagte verwiesen werden. Ebenso hinsichtlich der Ursachen für die entstandenen Kosten (act. 96 Ziff. 5.8.5.3.3 f.). Für die Schadenersatzberechnung sind demnach Kosten in Höhe von CHF 6'011.96 massgebend (90% von CHF 6'679.95). Dies ergibt einen Schadenersatzanspruch für die Baumeister- und Tiefbauarbeiten im Rahmen der Sanierung der A. _____-Filiale E. _____ im Umfang von **CHF 4'508.96** (75% von CHF 6'011.96).

5.7.6.7. Zwischenfazit

Insgesamt hat die Beklagte für die der Klägerin entstandenen Kosten für die Sanierung der streitgegenständlichen A.____-Filialen in folgendem Umfang einzustehen:

- A.____-Filiale C.____ CHF 53'682.12 (Planung und Bauleitung CHF 7'776.– + Spengler- und Abdichtungsarbeiten CHF 22'630.45 + Baumeister- und Tiefbauarbeiten CHF 23'275.67)
- A.____-Filiale D.____ CHF 40'253.15 (Planung und Bauleitung CHF 7'884.– + Spengler- und Abdichtungsarbeiten CHF 13'852.10 + Baumeister- und Tiefbauarbeiten CHF 18'517.05)
- A.____-Filiale E.____ CHF 44'272.95 (Planung und Bauleitung CHF 6'642.– + Spengler- und Abdichtungsarbeiten CHF 10'965.48 + Baumeister- und Tiefbauarbeiten CHF 26'665.47)
- A.____-Filiale F.____ CHF 36'090.32 (Amtlicher Befund CHF 309.32 + Planung und Bauleitung CHF 6'885.– + Spengler- und Abdichtungsarbeiten CHF 13'174.41 + Baumeister- und Tiefbauarbeiten CHF 15'721.59)
- A.____-Filiale G.____ CHF 30'941.05 (Planung und Bauleitung CHF 6'480.– + Spengler- und Abdichtungsarbeiten CHF 11'654.78 + Baumeister- und Tiefbauarbeiten CHF 12'806.27)
- A.____-Filiale H.____ CHF 25'027.02 (Amtlicher Befund CHF 190.83 + Planung und Bauleitung CHF 6'480.– + Spengler- und Abdichtungsarbeiten CHF 8'829.30 + Gipserarbeiten CHF 5'578.48 + Baumeister- und Tiefbauarbeiten CHF 3'948.41)
- A.____-Filiale I.____ CHF 16'252.67 (Planung und Bauleitung CHF 6'642.– + Spengler- und Abdichtungsarbeiten CHF 5'101.71 + Baumeister- und Tiefbauarbeiten CHF 4'508.96)

Insgesamt steht der Klägerin damit gegenüber der Beklagten ein Schadenersatz für die Sanierungskosten von **CHF 246'519.28** zu.

5.7.7. Vorprozessuale Anwaltskosten

5.7.7.1. Parteidarstellungen

Nach den Ausführungen der Klägerin sei die anwaltliche Begleitung für sie unabdingbar gewesen. Dies weil es sich um einen rechtlich komplizierten Sachverhalt handle und ein hoher Schaden verursacht worden sei. Die Arbeiten seien in organisatorisch vernünftiger Weise durch den fallführenden Partner sowie mitarbei-

tende Rechtsanwälte und Substituten zu angemessenen Stundenansätzen geleistet worden. Der angefallene Aufwand ergebe sich aus zahlreichen Rechnungen und belaufe sich auf CHF 78'673.45 inkl. MWST. Fallfremde Aufwände seien aus den Rechnungen gestrichen worden (act. 1 Rz. 162 ff.). Im Rahmen der Tätigkeit seien über einen Zeitraum von 30 Monaten 312.85 Arbeitsstunden angefallen. Dies sei notwendig gewesen, weil es sich um eine unübersichtliche Situation mit sieben Filialen und mehreren potentiell Haftpflichtigen gehandelt habe (act. 1 Rz. 170 ff.; act. 30 Rz. 290 ff.).

Die Beklagte bestreitet sowohl die Notwendigkeit des Beizugs eines Rechtsanwalts als auch die Angemessenheit der Arbeitsweise und der Stundensätze. Sie müsse mit Nichtwissen bestreiten, dass die Klägerin die sachfremden Kosten herausgestrichen habe. Der Gesamtaufwand sei überhöht und bestritten. Die einzelnen Arbeitsschritte seien mangels detaillierter Angaben nicht überprüfbar. Im Einzelnen bestreite sie zahlreiche Positionen, die nicht verrechnet werden dürften. Gerade hinsichtlich der geführten Korrespondenz sei seitens der Klägerin übertriebener Aufwand betrieben worden. Die geltend gemachten Stunden seien für die Suche nach den Ursachen nicht erforderlich gewesen. Die Zuhilfenahme der Experten habe bei der Klägerin zu einem Mehraufwand geführt. Weiter betreffe ein grosser Teil des Aufwands Drittunternehmer. Verschiedenes sei doppelt und dreifach eingetragen bzw. kontrolliert worden. Ein derartiger Aufwand sei nicht gerechtfertigt und könne nicht verrechnet werden. Schliesslich sei das Honorar auch unter Berücksichtigung der Schadensminderungspflicht der Klägerin zu hoch, diese verfüge über eine eigene Rechtsabteilung, von welcher erwartet werden könne, dass sie ausserprozessuale Rechte selbst wahrnehme (act. 10 Ziff. 161 ff.; act. 34 Ziff. 262 ff.).

5.7.7.2. Rechtliches

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung können vorprozessuale Anwaltskosten eine Schadensposition darstellen, wenn sie gerechtfertigt, notwendig und angemessen waren, der Durchsetzung der Schadenersatzforderung dienen und nicht von der Parteientschädigung gedeckt sind. Vorausgesetzt wird in jedem Fall, dass der Beizug eines Anwalts notwendig und der Komplexität des Falles ange-

messen war. Zudem hat der Geschädigte zu beweisen, inwiefern die Kosten nicht von der Parteientschädigung gedeckt sind. So sind etwa das Aktenstudium und die Abklärungen zu Rechtsfragen regelmässig Teil der Prozessvorbereitungen und es besteht kein Raum für einen zusätzlichen Ersatzanspruch neben der Parteientschädigung (Urteil des Bundesgerichts vom 10. August 2015, 4A_264/2015 E. 4.2.2; WALTER FELLMANN/ANDREA KOTTMANN, Schweizerisches Haftpflichtrecht, Band I, Bern 2012, N 1534 ff.).

5.7.7.3. Würdigung

Wie ausgeführt sind nur vorprozessualen Anwaltskosten zu ersetzen, die nicht durch eine Parteientschädigung gedeckt sind. Dabei hätte die Klägerin konkret darzulegen, inwiefern die angefallenen Kosten gerade nicht der Vorbereitung des vorliegenden Prozesses gedient haben sollen. Dazu äussert sich die Klägerin nicht. Verschiedentlich enthalten die geltend gemachten Positionen aber auch das Aktenstudium und juristische Recherchen, welche typischerweise zu den von der Parteientschädigung umfassten Positionen zu zählen sind. Dies hätte die Klägerin näher zu begründen. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, allfällige gerechtfertigte Positionen aus der Aufstellung der Klägerin herauszufiltern. Zudem hat die Klägerin keine Beweismittel in genügender Weise offeriert; die bundesgerichtlichen Vorgaben zur Beweisverbindung sind nicht eingehalten. Auf eine Randziffer von rund 45 Seiten (Klageschrift) bzw. 95 Seiten (Replik) folgt eine rund eineinhalbseitige bzw. zweieinhalbseitige Liste mit Beweisofferten. Dabei können die Rechnungen zwar zugeordnet werden, was aber an der Begründetheit der (ohnehin schon in der Rechtsschrift enthaltenen) Positionen nichts ändern kann. Was die angerufenen Zeugen bestätigen sollen, wird hingegen nicht ausgeführt, ebenso wenig, worüber eine Expertise erstellt werden soll. Eine weitere Beweisabnahme kommt folglich nicht in Frage.

Wie das Bundesgericht in seinem Urteil vom 27. April 2020 bestätigt hat (act. 58 E. 7.4.2.2 am Ende), hat die Klägerin damit die geltend gemachten vorprozessualen Anwaltskosten nicht in genügender Weise substantiiert. Entsprechend ist die Klage in diesem Umfang abzuweisen.

5.7.8. Kosten für das Privatgutachten

5.7.8.1. Parteidarstellungen

Als weitere Schadensposition macht die Klägerin die Auslagen für das Privatgutachten von dipl. Bauing. ETH/SIA/STV J._____ geltend. Dieses sei erforderlich gewesen, um die Baumängel für das vorliegende Verfahren überhaupt substantiieren zu können. Die J._____ Engineering AG habe dafür CHF 16'779.95 in Rechnung gestellt (act. 1 Rz. 173 ff.; act. 30 Rz. 300 ff.).

Die Erforderlichkeit einer zweiten Expertise wird von der Beklagten bestritten. Wenn überhaupt, hätte die Klägerin aus ihrer Sicht ein gerichtliches Gutachten einholen sollen. Die Dokumentation sei derart verspätet, dass nicht ersichtlich sei, inwiefern diese für die Ausarbeitung der Klageschrift erforderlich sein soll. Die entsprechenden Kosten werden unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit demnach bestritten (act. 10 Ziff. 170 ff.).

5.7.8.2. Würdigung

Die für das Gutachten von J._____ angefallenen Kosten sind durch die Rechnung ausgewiesen (act. 3/214). Die Kosten sind aufgrund der eingetretenen Schäden erforderlich geworden, wobei die Höhe der Kosten angemessen erscheint und von der Beklagten nicht substantiiert bestritten wird. Diesbezüglich kann auf die Erfahrung des Gerichts mit der Anordnung von Gutachten zurückgegriffen werden, eine weitere Beweisabnahme ist nicht nötig. Ohnehin ist aber nicht ersichtlich, was mit einer Expertise oder der Befragung von T._____ hinsichtlich des Quantitativen bewiesen werden soll.

Die Kosten für ein Privatgutachten stellen einen ersatzfähigen Schaden dar (GAUCH, Werkvertrag, a.a.O., N 1524 m.w.H.). Auch diesbezüglich ist ein Kausalzusammenhang erforderlich. Wie das Bundesgericht auch zu dieser Position ausdrücklich festgehalten hat (act. 58 E. 7.4.2.2 letzter Absatz), ist eine konkrete Zuordnung der Schadensursachen zu einzelnen Teilen der Kosten des Privatgutachtens nicht erforderlich. Dennoch hat die Beklagte lediglich anteilmässig für die Kosten des Privatgutachters einzustehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es

sich beim Privatgutachten um ein Beweismittel handelt, welches für bestimmte Tatsachen angerufen wurde (vorne E. 1.3.4). In diesem Sinne erscheint eine Schadenersatzpflicht nach Massgabe des Obsiegens angemessen. Da das Gutachten lediglich für die A.____-Filiale C.____ erstellt wurden, ist nur jener Anteil massgebend. Die Klägerin hat für die Sanierung der A.____-Filiale C.____ insgesamt Kosten von CHF 83'063.10 geltend gemacht (Planung und Bauleitung CHF 15'120.– + Spengler- und Abdichtungsarbeiten CHF 28'581.25 + Gipsarbeiten CHF 13'500.– + Baumeister- und Tiefbauarbeiten CHF 25'861.85; vorne E. 5.7.6.1). Die Beklagte ist zu einer Schadenersatzzahlung von CHF 53'682.12 zu verpflichten (vorne E. 5.7.6.7). Damit obsiegt die Klägerin bezüglich der A.____-Filiale C.____ im Umfang von 64.6%. Die Beklagte ist demnach zu verpflichten, der Klägerin für die Kosten des Privatgutachtens J.____ einen Schadenersatz von **CHF 10'844.57** (64.6 % von CHF 16'779.95) zu bezahlen.

5.7.9. Zins

Die Klägerin behauptet, dass für den beantragten Schadenszins bezüglich der Sanierungskosten die letzte von der Beklagten vorgenommene schädigende Handlung massgebend sei. Konkret sei dies jeweils pro Filiale die Abnahme der Gewerke Innen- und Aussenputz, Gipsarbeiten respektive Baumeisterarbeiten (act. 1 Rz. 133). Für die Kosten des Privatgutachtens J.____ macht sie einen Zinsanspruch ab Zahlung der entsprechenden Rechnung geltend (act. 1 Rz. 177). An anderer Stelle führt sie aus, Zins sei ab dem Tag des Schadenseintritts bzw. dessen wirtschaftlichen Auswirkungen geschuldet (act. 1 Rz. 219; act. 30 Rz. 336). Die Beklagte bestreitet den behaupteten Zinsenlauf. Im Zeitpunkt der Abnahme seien die Kosten nachweislich noch nicht angefallen; sie seien bis zum vorliegenden Prozess nie bei der Beklagten eingefordert worden (act. 10 Ziff. 125). Es könne nicht auf die Abnahme der Gewerke abgestellt werden (etwa act. 10 Ziff. 133).

Nebst dem eigentlichen Schadenersatz ist stets auch ein Schadenszins geschuldet. Dieser ist ab dem Zeitpunkt zu zahlen, in dem sich das schädigende Ereignis finanziell ausgewirkt hat (KESSLER, a.a.O., N 5 zu Art. 42 OR; BREHM, a.a.O., N 97 ff. zu Art. 41 OR). Der Zinssatz beträgt 5% (BREHM, a.a.O., N 101 zu Art. 41 OR).

Massgebend ist folglich der Zeitpunkt der finanziellen Auswirkungen des schädigenden Ereignisses. Weshalb dies mit der Abnahme der einzelnen Bauwerke erfolgt sein soll, ist nicht ersichtlich. Immerhin macht die Klägerin keinen Minderwert der Filialbauten geltend, sondern verlangt Ersatz für die Sanierung derselben. Der Schaden wirkt sich demnach erst mit Zahlung der Rechnungen für die Sanierung der Filialen sowie des Privatgutachtens finanziell aus. Die Klägerin führt die Zahlungsdaten sowohl der Akonto- als auch der Schlussrechnungen jeweils in ihrer Klageschrift auf und reicht auch entsprechende Belege als Beweismittel ein (im Einzelnen sogleich). Die Beklagte bestreitet diese Zahlungen lediglich pauschal mit Nichtwissen (act. 10 Ziff. 123, 126, 143, 153 und 157). Damit hat die Klägerin den Schadenseintritt in genügender Weise behauptet. Hat die Klägerin die Leistungen in mehreren Tranchen beglichen (Akontozahlungen), ist grundsätzlich auch der Zinsenlauf aufzuteilen. Da eine Zuordnung der einzelnen von der Klägerin zu tragenden Schadenspositionen zu den einzelnen Zahlungen jedoch nicht möglich ist, ist es angemessen, für die Bestimmung des Zinsenlaufs vom mittleren Zahlungstermin auszugehen. Demnach ist auf folgende Beträge ab den folgenden Daten Zins geschuldet:

- CHF 309.32, Amtliche Begehung Filiale F.____ (act. 1 Rz. 121): Zahlung durch Rechtsvertreter, Zahlung an Rechtsvertreter am / Zinsanspruch ab 28. Dezember 2015 (act. 3/136+137; act. 31/10a).
- CHF 190.83, Amtliche Begehung Filiale H.____ (act. 1 Rz. 125): Zahlung durch Rechtsvertreter, Zahlung an Rechtsvertreter am / Zinsanspruch ab 26. Juni 2015 (act. 3/138+139; act. 31/33).
- CHF 6'642.–, Bauleitungsarbeiten Filiale I.____, AA.____ AG (act. 1 Rz. 133): Akontozahlung CHF 5'400.– bezahlt am 28. Oktober 2015 (act. 3/140), Schlusszahlung CHF 9'720.– bezahlt am 11. März 2016 (act. 3/141); Mittlerer Zahlungstermin / Zinsanspruch ab 23. Januar 2016.
- CHF 6'480.–, Bauleitungsarbeiten Filiale H.____, AA.____ AG (act. 1 Rz. 134): 1. Akontozahlung CHF 5'400.– bezahlt am 22. Juni 2015 (act. 3/142), 2. Akontozahlung CHF 5'400.– bezahlt am 29. Oktober 2015

- (act. 3/143), Schlusszahlung CHF 4'320.– bezahlt am 11. März 2016
(act. 3/144); Mittlerer Zahlungstermin / Zinsanspruch ab 21. Oktober 2015.
- CHF 6'642.–, Bauleitungsarbeiten Filiale E._____, AA._____ AG (act. 1 Rz. 135): 1. Akontozahlung CHF 5'400.– bezahlt am 22. Juni 2015
(act. 3/145), 2. Akontozahlung CHF 5'400.– bezahlt am 29. Oktober 2015
(act. 3/146), Schlusszahlung CHF 4'320.– bezahlt am 11. März 2016
(act. 3/147); Mittlerer Zahlungstermin / Zinsanspruch ab 21. Oktober 2015.
 - CHF 26'665.47, Baumeisterarbeiten Filiale E._____, AP._____ GmbH (act. 1 Rz. 145); Regiearbeiten Rapporte 1-3 CHF 8'723.54 bezahlt am 17. Juli 2015 (act. 3/155 S. 3), Regiearbeiten Rapporte 4-6 CHF 8'332.04 bezahlt am 25. September 2015 (act. 3/154 S. 7), Akontozahlung CHF 10'054.80 bezahlt am 6. November 2015 (act. 3/155 S. 1), Schlusszahlung CHF 12'394.04 bezahlt am 25. September 2015 (act. 3/155 S. 2); Mittlerer Zahlungstermin / Zinsanspruch ab 20. September 2015.
 - CHF 10'965.48, Abdichtungs- und Spenglerarbeiten Filiale E._____, AL._____ AG (act. 1 Rz. 147); Akontozahlung CHF 18'100.– bezahlt am 30. Juli 2015 (act. 3/160 S. 2), Schlusszahlung CHF 7'822.20 bezahlt am 30. November 2015 (act. 3/160 S. 1); Mittlerer Zahlungstermin / Zinsanspruch ab 5. September 2015.
 - CHF 3'948.41, Baumeisterarbeiten Filiale H._____, AN._____ AG (act. 1 Rz. 155): Regierechnung CHF 5'849.50 bezahlt am / Zinsanspruch ab 13. November 2015 (3/169a S. 5).
 - CHF 5'578.48, Gipserarbeiten Filiale H._____, AG._____ AG (act. 1 Rz. 156): Schlusszahlung CHF 12'459.20 bezahlt am / Zinsanspruch ab 6. Oktober 2015 (act. 3/171).
 - CHF 8'829.30, Abdichtungs- und Spenglerarbeiten Filiale H._____, AL._____ AG (act. 1 Rz. 157): 1. Akontozahlung CHF 9'000.– bezahlt am 4. September 2015 (act. 3/173 S. 3), 2. Akontozahlung CHF 9'100.– bezahlt am 22. Oktober 2015 (act. 3/173 S. 2), Schlusszahlung CHF 2'533.90 be-

zahlt am 24. Februar 2016 (act. 3/173 S. 1); Mittlerer Zahlungstermin / Zinsanspruch ab 16. Oktober 2015.

- CHF 4'508.96, Baumeisterarbeiten Filiale I._____, AO._____ AG (act. 1 Rz. 159): Schlusszahlung CHF 6'679.95 bezahlt am / Zinsanspruch ab 30. Dezember 2015 (act. 3/177).
- CHF 5'101.71, Abdichtungs- und Spenglerarbeiten Filiale I._____, AL._____ AG (act. 1 Rz. 161): Akontozahlung CHF 10'900.– und Schlusszahlung CHF 2'452.05 jeweils bezahlt am / Zinsanspruch ab 24. Februar 2016 (act. 3/183).
- CHF 10'844.57, Kosten Privatgutachten, J._____ Engineering AG (act. 1 Rz. 174): Schlusszahlung CHF 16'779.95 bezahlt am / Zinsanspruch ab 7. Juli 2015 (act. 3/214; act. 1 Rz. 174).

Hinsichtlich der noch nicht sanierten Filialen hat sich der Schaden noch nicht finanziell ausgewirkt. Vielmehr ist dies erst mit der tatsächlichen Sanierung und Zahlung der entsprechenden Kosten der Fall. Wann dies tatsächlich erfolgt ist, wurde von der Klägerin nicht dargelegt. Da der Schaden auf den Zeitpunkt des Urteils berechnet wird und auch der Ersatzanspruch mit dessen Ausfällung fällig wird, ist der Klägerin für jene Positionen ab dem Urteilsanspruch Zins zuzusprechen (vgl. dazu auch BGE 130 III 591 E. 3.1 m.w.H.).

5.7.10. Fazit

Aufgrund der von der Beklagten zu verantwortenden Baumängel bzw. Ursachen der Schäden an den A._____-Filialen steht der Klägerin ein Schadenersatz für einen Teil der Sanierungskosten und weitere Schadenspositionen zu. Aufgrund des Zusammenspiels der verschiedenen Ursachen ist der Schadenersatzanspruch nach richterlichem Ermessen unter Zuhilfenahme des Gutachtens festzulegen. Insgesamt beläuft sich der Schadenersatzanspruch der Klägerin gegenüber der Beklagten auf CHF 257'363.85 (Sanierungskosten CHF 246'519.28 + Privatgutachten CHF 10'844.57). Dieser Betrag ist gemäss vorstehender Aufstellung zu 5% zu verzinsen. In diesem Umfang ist die Klage gutzuheissen.

6. Honorarminderung

6.1. Parteidarstellungen

Neben dem Schadenersatzanspruch macht die Klägerin geltend, aufgrund der mangelhaft ausgeführten Bauleitung stehe ihr ein Anspruch auf Minderung des Honorars zu. Dieser trete neben den Schadenersatzanspruch. Im Auftragsrecht seien nur diejenigen Leistungen zu entschädigen, welche auch vertragsgemäss erbracht wurden. Entsprechend bestehe für die mangelhaft ausgeführte Bauleitung auch kein Honoraranspruch. Das geschuldete Honorar sei dabei anteilmässig zu kürzen, wobei der Auftraggeber die Differenz zum schon geleisteten Honorar zurückfordern könne. Die Klägerin nennt sodann verschiedene Berechnungsmethoden. So habe die erneute Planung und Bauleitung für die Sanierung der Filialen jeweils CHF 15'120.– gekostet. Gestützt auf die wesentlichen Baumängel sei aber eine Minderung des Bauleitungshonorars um 50% gerechtfertigt. Die Bauleitung entspreche 23% des Gesamthonorars, womit eine Honorarminderung um 11.5% des klägerischen Honorars angemessen erscheine. Die Beklagte habe der Klägerin diesen Betrag zurückzuzahlen. Zins sei jeweils ab Leistung der Schlusszahlung geschuldet (act. 1 Rz. 261 ff.).

Die Beklagte bestreitet eine Honorarminderung, eine solche sei nicht angezeigt. Die Bauleitung sei sorgfältig vorgenommen worden. Zudem substantiiere die Klägerin den Bauleitungsaufwand nicht (act. 10 Ziff. 252 ff.).

6.2. Rechtliches

Wenn der Beauftragte die geschuldete Leistung erbringt, wenn auch verspätet, schlecht oder unvollständig, steht ihm gleichwohl ein Honoraranspruch zu, wobei dem Auftraggeber das Recht auf Minderung der Vergütung als vertragliche Gegenleistung eingeräumt wird (BGE 124 III 423 E. 3c; Urteile des Bundesgerichts vom 30. März 2016, 4A_658/2015 E. 3.1 und vom 17. Juli 2012, 4A_89/2012 E. 3.1, je m.H.; WALTER FELLMANN, Berner Kommentar, VI/2/4, Obligationenrecht, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, Der einfache Auftrag, Art. 394 – 406 OR, 3. Aufl., Bern 1992, Art. 394 Rz. 496 ff. m.H.; RAINER SCHUMACHER, Die Haftung des Architekten aus Vertrag, in: GAUCH/TERCIER, a.a.O., § 6 Rz. 601 ff.; EGLI/STÖCKLI,

a.a.O., N 8.177). Dem Bauleiter steht demnach selbst im Falle mangelhafter Erfüllung des Auftrages ein Honorar für diejenige Tätigkeit zu, die er vertragsgemäss ausgeübt hat (BGE 124 III 423 E. 4a). Nur wenn das Ergebnis der Leistungen des Architekten für den Bauherrn komplett unbrauchbar und der Misserfolg auf eine unsorgfältige Auftragserfüllung zurückzuführen ist, kann der Architekt gar jeglichen Vergütungsanspruch verlieren (BGE 124 III 423 E. 4a; BGer Urteile 4A_658/2015 vom 30. März 2016 E. 3.1 und 4A_89/2012 vom 17. Juli 2012 E. 3.1, je m.H.). Eine Schlechterfüllung besteht bei unsorgfältiger Tätigkeit, aber auch im Falle der Verletzung anderer gesetzlicher und vertraglicher Haupt- oder Nebenleistungspflichten oder blossen Nebenpflichten des Architekten (FELLMANN, a.a.O., Art. 398 N 341). Die Beweis- und damit auch die Behauptungslast für die Pflichtverletzung und deren Kausalität für den Misserfolg obliegen dem Bauherrn als Auftraggeber, d.h. vorliegend der Klägerin. Sie hat, soweit möglich und zumutbar, alle Umstände nachzuweisen, die für eine Honorarminderung sprechen und dem Gericht die Schätzung des Herabsetzungsbetrags erlauben oder erleichtern. Falls dieser Beweis gelingt, kann der Architekt – um eine Honorarminderung zu verhindern – nachweisen, dass ihn kein Verschulden trifft (FELLMANN, a.a.O., Art. 394 Rz. 541 ff. m.H.).

Eine schlechte oder unvollständige Erfüllung kann zu einer Reduktion des Honorars berechtigen, wobei wie folgt vorzugehen ist (PHILIPP GMÜR, Die Vergütung des Beauftragten, Ein Beitrag zum Recht des einfachen Auftrages, Diss. Freiburg 1994, Rz. 503 f. und 559 ff.): Zunächst ist das bei richtiger Erfüllung geschuldete Honorar zu bestimmen. Dann ist zu prüfen, ob Pflichtverletzungen vorliegen. Wenn ja, sind je die Abzüge festzulegen, welche wegen der jeweiligen Pflichtverletzung zur Wahrung des Äquivalenzprinzips vorgenommen werden müssen, wobei dem Gericht ein weiter Ermessensspielraum zur Verfügung steht. Das Äquivalenzprinzip besagt, dass bei einem synallagmatischen Vertrag die Leistung und die Gegenleistung annähernd gleichwertig sein sollten und daher bei einer Leistungsstörung das Entgelt an die erbrachte Leistung angeglichen werden soll (GMÜR, a.a.O., Rz. 457). In der Lehre werden verschiedene Varianten der Festlegung der Abzüge erwähnt. Zu diesen Varianten gehört auch die pauschale Kürzung des gesamten Honorars, wonach gewisse Honorarprozente für Teilleistungen überhaupt nicht oder teilweise geschuldet werden (SCHUMACHER, a.a.O., Rz. 606).

6.3. Würdigung

6.3.1. Anspruch auf Honorarminderung

Wird der Auftraggeber durch die Leistung von Schadenersatz so gestellt, wie wenn der Auftrag korrekt ausgeführt worden wäre, besteht kein Anspruch auf eine Honorarminderung (OSER/WEBER, a.a.O., N 43 zu Art. 394 OR; FELLMANN, a.a.O., N 504 zu Art. 394 OR). Mit anderen Worten kann keine Honorarminderung verlangt werden, wenn die von der Beklagten zu verantwortenden Mängel auf deren Kosten behoben werden. Die Klägerin dringt mit ihrer Klage teilweise durch. Die Beklagte hat für den eingetretenen Schaden in jenem Umfang einzutreten, den sie zu verantworten hat. Darunter fallen auch die Pflichtverletzungen im Rahmen der Bauleitung. Die Klägerin wird folglich so gestellt, wie wenn die Beklagte das Mandat korrekt ausgeführt hätte. Entsprechend besteht darüber hinaus kein Anspruch auf eine Reduktion des Bauleitungshonorars. Aber selbst wenn angenommen wird, die Klägerin werde mit dem zuzusprechenden Schadenersatz nicht gleich gestellt, hat sie keinen Anspruch auf eine Minderung des Bauleitungshonorars.

6.3.2. Massgebendes Honorar

Die Klägerin führt mit Verweis auf die SIA-Norm 102/2003 aus, der Anteil der Bauleitung am Gesamthonorar der Beklagten betrage pro Filiale 23% (act. 1 Rz. 268). Dies wird von der Beklagten nicht bestritten und ist aufgrund der Tatsache, dass vertraglich die in SIA 102/2003 enthaltenen Leistungsphasen vereinbart worden sind, nachvollziehbar (act. 3/2-10; act. 3/220 Ziff. 7.9). Damit entfällt auf die Bauleitung ein Anteil von 23% des Gesamthonorars, welcher für die Beurteilung der Reduktion massgebend ist.

6.3.3. Pflichtverletzungen

Wie gezeigt (vorne E. 5.3) sind der Beklagten im Rahmen der Bauleitung folgende Pflichtverletzungen vorzuwerfen: Die mangelhafte Kontrolle bezüglich der Sockelabdichtung (alle Filialen, insbesondere C.____ und D.____) der Perimeterdämmung (C.____, D.____, G.____ und I.____) sowie das fehlende Einschreiten bezüglich der fehlenden entwässernden Rinnen (C.____, E.____,

F._____, G._____, H._____ und I._____). Für diese Punkte stünde der Klägerin folglich eine Reduktion des Bauleitungshonorars zu.

6.3.4. Minderungsanspruch

Die Klägerin macht – für sämtliche behaupteten Fehler – einen Abzug von 50% des Bauleitungshonorars geltend. Weshalb das Honorar auf die Hälfte zu reduzieren wäre, begründet die Klägerin aber nicht weiter. Sie verweist lediglich auf «äusserst wesentliche Mängel». Selbst wenn die Mängel als in der Gesamtheit durch die fehlerhafte Bauleitung verursacht gelten müssten, könnte dies aber nicht zu einer derart pauschalen Kürzung um die Hälfte führen. Die Klägerin legt nicht einmal ansatzweise dar, welchen Anteil an der Arbeit der Beklagten die (behaupteten) ungenügenden Leistungen ausmachen. Für die fehlerfrei ausgeübte Arbeit steht der Beklagten aber eine volle Entschädigung zu (vgl. OSER/WEBER, a.a.O. N 43 zu Art. 394 m.w.H.). Weiter können (entgegen der Klammerbemerkung in act. 1 Rz. 268) Fehler im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden, zumal diese nicht nach Auftragsrecht zu beurteilen sind. Auch kann nicht aus den resultierenden (behaupteten) Schäden auf einen Reduktionsanspruch geschlossen werden. Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Schaden durchaus ein Mehrfaches des erhaltenen Honorars erreichen kann. Dieser Schaden ist aber nicht auf dem Wege der Honorarminderung zu ersetzen. Massgebend sind einzig die geleisteten und nicht geleisteten Arbeiten.

Zur Plausibilisierung der klägerischen Behauptung kann sodann das mit der AA._____ AG vereinbarte Honorar für die Sanierung der Filialen beigezogen werden. Diese soll für jede Filiale CHF 14'000.– erhalten (act. 1 Rz. 131). Darin ist neben der Bauleitung für die Sanierung – welche tendenziell mehr Aufwand mit sich bringt als die ursprüngliche Ausführung im Rahmen eines Gesamtauftrags – auch die Planung enthalten. Trotzdem soll der Abzug beim Honorar der Beklagten mindestens gleich hoch, in einem Fall fast doppelt so hoch ausfallen. Dies zeigt, dass die von der Beklagten ungenügend ausgeführten Arbeiten kaum einen derart hohen Anteil ausmachen. Die Klägerin äussert sich aber auch zu diesem Unterschied nicht.

Die Darstellung der Klägerin ist selbst unter Berücksichtigung des weiten Ermessens des Gerichts in der Festsetzung der Honorarminderung nicht genügend. Dem Gericht fehlen schlicht die Grundlagen, welche eine begründete Kürzung des Honorars erlauben würden. Da nicht behauptet wurde, welche Leistungen überhaupt zu erbringen waren, kann auch nicht eruiert werden, in welchem Verhältnis die nicht gehörig erbrachten Leistungen zu den Gesamtleistungen gestanden haben.

6.4. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beklagte den Bauleitungsauftrag zwar bei sämtlichen Filialen nicht vollständig fehlerfrei ausgeübt hat, die pauschalen Behauptungen der Klägerin zur Minderung aber nicht verfangen und sie auch keine Ausführungen dazu macht, wie die Honorarreduktion ansonsten berechnet werden könnte. Deshalb hat die Klägerin keinen Anspruch auf eine Honorarreduktion. Dies hat auch das Bundesgericht in seinem Urteil vom 27. April 2020 bestätigt (act. 58 E. 8). Dementsprechend ist die Klage in dieser Hinsicht abzuweisen.

7. Zusammenfassung der Tat- und Rechtsfragen

Beim vorliegenden Streit geht es um den Bau von sieben A.____-Filialen in der Schweiz, die zwischen 2007 und 2011 fertiggestellt wurden und bei denen die Beklagte für die Planung und Bauleitung verantwortlich war. Nach der Darstellung der Klägerin soll die Beklagte dabei verschiedene Planungsfehler gemacht und die Bauleitung ungenügend ausgeübt haben.

Bei der Klägerin handelt es sich um die Rechtsnachfolgerin der A.____ Switzerland GmbH mit Sitz in P.____ (D), weshalb sie gegenüber der Beklagten die Ansprüche aus den abgeschlossenen Architekten und Generalplanerverträgen geltend machen kann (E. 3).

Der Klägerin gelingt der Beweis der ungenügenden Planung bezüglich der Sockelabdichtung. Allerdings hat sie sich diesbezüglich auch ein gewisses Selbstverschulden anzurechnen. Sodann gelingt ihr auch der Beweis, dass die Beklagte die Erstellung der Perimeterdämmung der Filialen C.____, D.____, G.____ und

I._____ ungenügend überwacht hat. Ausserdem kann der Beklagten sowohl aus Werkvertrag als auch aus Auftrag das Fehlen von entwässernden Rinnen bei den Ausgängen der Filialen C._____, E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____ vorgeworfen werden. Bezüglich der weiteren geltend gemachten Baumängel können der Beklagten weder Planungsfehler noch eine mangelhafte Bauleitung vorgeworfen werden (E. 5.3 und E. 5.5).

Die vorgenannten sowie weitere behaupteten Baumängel haben den an den streitgegenständlichen A._____-Filialen entstandenen Schaden natürlich und adäquat mitverursacht (E. 5.6). Dadurch ist der Klägerin ein Schaden entstanden. Für diesen hat die Beklagte nach Massgabe ihres Verschuldens im Zusammenhang mit den relevanten Mitursachen im Umfang von CHF257'993.48 einzustehen (E. 5.7).

Schliesslich macht die Klägerin auch einen Anspruch auf eine Minderung der bezahlten Bauleitungshonorare geltend. Dabei steht zwar fest, dass die Beklagte Fehler begangen hat, die Klägerin legt aber nicht in genügender Weise dar, in welchem Umfang diese Fehler sie zu einer Herabsetzung des Honorars berechtigen würden (E. 6).

8. Kosten- und Entschädigungsfolgen

8.1. Kostentragung

Die Kosten des Verfahrens sind den Parteien gemessen an ihrem Unterliegen aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Klägerin obsiegt nach dem Gesagten im Umfang von CHF 257'363.85, also rund 35% des eingeklagten Betrags von CHF 734'951.32. Entsprechend sind die Kosten im Umfang von 65% der Klägerin und von 35% der Beklagten aufzuerlegen.

8.2. Gerichtskosten

Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebVOG).

Der Streitwert des vorliegenden Verfahrens beläuft sich auf CHF 734'951.32. Das Verfahren war sehr aufwendig und die Akten umfangreich. Insbesondere mussten verschiedene Mängel für verschiedene erstellte Filialen geprüft werden und es erging eine umfangreiche Verfügung zur Einschränkung des Prozessthemas. Sodann wurde ein gerichtliches Gutachten eingeholt, welches mehrfach ergänzt werden musste. Dies rechtfertigt eine Verdoppelung der Grundgebühr. In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 GebV ist die Gerichtsgebühr demnach auf CHF 50'000.– festzulegen.

Zu den Gerichtskosten zählen zudem die Kosten für die Beweisführung. Die Entschädigung des Gutachters wurde mit Verfügung vom 19. März 2025 auf CHF 50'442.40 festgesetzt (act. 173). Diese Kosten sind den Parteien ebenfalls anteilmässig nach Obsiegen aufzuerlegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gutachten lediglich für den Entscheid über die Schadenersatzforderungen für die Sanierungskosten und die Beweissicherungsmassnahmen, nicht aber die vorprozessualen Anwaltskosten und die Honorarminderung eingeholt wurde. Folglich ist auch nur das Obsiegen in diesem Zusammenhang massgebend. Die Klägerin hat diesbezüglich Forderungen im Umfang von CHF 528'591.44 geltend gemacht und obsiegt im Umfang von CHF 257'363.85, also rund 48.7%. Demnach sind die Gutachtenskosten im Umfang von CHF 25'882.70 (51.3% von CHF 50'442.40) der Klägerin und im Umfang von CHF 24'559.70 (48.7% von CHF 50'442.40) der Beklagten aufzuerlegen.

8.3. Parteientschädigungen

Die Höhe der Parteientschädigung wird nach der Anwaltsgebührenverordnung vom 8. September 2010 (AnwGebV) festgesetzt. Gestützt auf das überwiegende Obsiegen ist die Klägerin zu verpflichten, der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen. In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie von § 11 AnwGebV ist die reduzierte Parteientschädigung auf CHF 18'000.– festzulegen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.5).

Das Handelsgericht erkennt:

1. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin CHF 257'363.85 nebst Zins zu 5%
 - auf CHF 190.83 seit 26. Juni 2015,
 - auf CHF 10'844.57 seit 7. Juli 2015,
 - auf CHF 10'965.48 seit 5. September 2015,
 - auf CHF 26'665.47 seit 20. September 2015
 - auf CHF 5'578.48 seit 6. Oktober 2015,
 - auf CHF 8'829.30 seit 16. Oktober 2015,
 - auf CHF 13'122.– seit 21. Oktober 2015,
 - auf CHF 3'948.41 seit 13. November 2015,
 - auf CHF 309.32 seit 28. Dezember 2015,
 - auf CHF 4'508.96 seit 30. Dezember 2015,
 - auf CHF 6'642.– seit 23. Januar 2016,
 - auf CHF 5'101.71 seit 24. Februar 2016,
 - auf CHF 160'657.32 seit 8. Dezember 2025,zu bezahlen.
2. Im Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 50'000.–. Die weiteren Kosten (Gutachten) betragen CHF 50'442.40.–.
4. Die Gerichtskosten werden im Umfang von CHF 58'382.70 der Klägerin und im Umfang von CHF 42'059.70 der Beklagten auferlegt und vorab im Umfang von CHF 69'750.– aus den von der Klägerin und im Umfang von CHF 6'250.– aus dem von der Beklagten geleisteten Kostenvorschüssen bezogen. Im nicht gedeckten Betrag (CHF 24'442.40) werden die Kosten direkt von der Beklagten bezogen. Für den der Beklagten auferlegten, aus den Kostenvorschüssen der Klägerin bezogenen Anteil der Kosten (CHF 11'367.30) wird der Klägerin das Rückgriffsrecht eingeräumt.

5. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 18'000.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien.
7. 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 734'951.32.

Zürich, 8. Dezember 2025

Handelsgericht des Kantons Zürich

Vorsitzender:

Gerichtsschreiber:

Dr. Stephan Mazan

Dr. Benjamin Büchler