Handelsgericht des Kantons Zürich

Geschäfts-Nr.: HG260104-O U/ei
(vormals HG200100-O und HG160182-O)

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 27. Juli 2026

in Sachen

A1._____ 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 S. 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."

Sachverhalt und Verfahren

1. Sachverhaltsübersicht

a) Parteien und ihre Stellung

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

Die Beklagte ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in L._____. Sie betreibt ein Architekturbüro und erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Architektur und Planung (act. 1 Rz. 11; act. 3/20).

b) Prozessgegenstand

Die vorliegende Streitsache betrifft den Bau von sieben A._____-Filialen in der Schweiz: in C._____, D._____, E._____, F._____, G._____, H._____ und I._____. Die Rechtsvorgängerinnen der Parteien, die A2._____ GmbH in M._____ und die Kollektivgesellschaft N._____ in L._____, haben in diesem Zusammenhang insgesamt neun Generalplaner- und Architekturverträge 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.

2. 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 den Stellungnahmen der Parteien zur Person des Gutachters (act. 67+68) wurde O._____ 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 O._____ 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.); im Anschluss daran erhielten die Parteien die Möglichkeit, zum Beweisergebnis Stellung zu nehmen (Prot. S. 59 ff.).

Mit Urteil vom 8. Dezember 2025 hiess das Handelsgericht die Klage teilweise gut (act. 181 S. 205). Gegen das Urteil führte die Beklagte Beschwerde am Bundesgericht, welches diese mit Urteil vom 5. Mai 2026 teilweise guthiess und das Urteil des Handelsgerichts aufhob (act. 188).

b) Spruchreife

Der Prozess erweist sich als spruchreif, weshalb erneut 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 Entscheidfindung als notwendig erweist.

Erwägungen

1. Entscheid des Bundesgerichts

Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 5. Mai 2026 die Beschwerde der Beklagten gegen das Urteil des Handelsgerichts vom 8. Dezember 2025 teilweise gutgeheissen und das handelsgerichtliche Urteil aufgehoben (act. 188 S. 15). Dabei hat das Bundesgericht festgehalten, dass die von der Beklagten erhobene Verjährungseinrede für die Ansprüche aus werkvertraglicher Haftung für die Filialen F._____ und H._____ vom Handelsgericht nicht geprüft worden sei (act. 188 E. 6.2). Im Übrigen hat das Bundesgericht das handelsgerichtliche Urteil bestätigt (act. 188). Diese Erwägungen sind für das Handelsgericht verbindlich.

Entsprechend ist im vorliegenden Verfahren einzig zu prüfen, ob die Schadenersatzansprüche für die Schäden an den Filialen F._____ (CHF 36'090.32) und H._____ (CHF 25'027.02) verjährt sind. Dagegen ist über die Höhe der besagten

Schadenersatzforderungen bereits verbindlich entschieden worden. Dasselbe gilt für die Schadenersatzforderungen betreffend die Filialen C._____, D._____, E._____, G._____ und I._____. Ebenso ist der Entscheid über die geltend gemachten vorprozessualen Anwaltskosten und die Honararminderung verbindlich. Demnach ist die Klage im Umfang von CHF 196'246.51 (CHF 185'401.94 Sanierungskosten + CHF 10'844.57 Kosten des Privatgutachtens) gutzuheissen. Für die diesbezüglichen Erwägungen, welche aufgrund der verbindlichen Ausführungen des Bundesgerichts, nicht mehr in Frage gestellt werden können, ist auf das Urteil vom 8. Dezember 2025 (act. 181) zu verweisen und diese sind vorliegend nicht zu wiederholen.

2. Verjährung

2.1. Ausgangslage

Nach den verbindlichen Feststellungen des Bundesgerichts ist einzig die Verjährung der werkvertraglichen Ansprüche betreffend die Filialen F._____ und H._____ zu prüfen. Bei beiden relevanten Filialen hat die Beklagte aus fehlerhafter Planung und mangelhafter Bauleitung für die mangelhafte Sockelabdichtung und die fehlende Entwässerung der stufenlosen Zugänge einzustehen (vgl. act. 181 E. 5.3.4 und E. 5.3.8).

2.2. Parteibehauptungen

Nach der Klägerin beginnt die Verjährung jeweils mit der Erfüllung der letzten vom Auftragnehmer nach Vertrag zu erbringenden Leistung zu laufen. Darin sei insbesondere das Zusammenstellen einer Dokumentation des Bauwerks und der Revisionsunterlagen enthalten. Der Besteller habe einen Anspruch auf Erstellung und Aushändigung der Revisionspläne. Es handle sich nicht um eine Holschuld. Vielmehr habe die Klägerin einen Anspruch auf die Aushändigung der Baudokumentation. Dies sei erst am 20. Januar 2014 erfolgt, eine frühere Aushändigung habe die Beklagte nicht substantiiert behauptet (act. 1 Rz. 178 f.; act. 30 Rz. 133 ff.).

Die Beklagte macht geltend, die Verjährungsfrist habe für die Filialen F._____ und H._____ spätestens mit der Schlussabnahme des Bauwerks zu laufen begonnen. Dies ergebe sich aus den jeweiligen Verträgen. Nach Beendigung der Leistungen habe der Bauherr verlangen können, dass ihm Unterlagen ausgehändigt werden. Hätten der Klägerin Unterlagen gefehlt, hätte sie diese herausverlangen müssen. Ansonsten habe die Beklagte davon ausgehen dürfen, dass die Unterlagen vollständig seien. Die erneute Herausgabe der Dokumente bewirke keinen späteren Eintritt der Verjährung (act. 10 Ziff. 176).

2.3. Rechtliches

Die Ansprüche des Bestellers eines unbeweglichen Werks wegen allfälliger Mängel des Werkes verjähren gegen den Unternehmer sowie gegen den Architekten oder den Ingenieur, die zum Zwecke der Erstellung Dienste geleistet haben, mit Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme des Werkes (Art. 371 Abs. 2 OR). Diese fünfjährige Verjährungsfrist gilt auch für sämtliche Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Erstellung eines Werks erbracht werden. Insbesondere kommt sie auch für die Leistungen der Bauleitung zur Anwendung, wenn eine Sorgfaltspflichtverletzung zu einem Mangel an einem Bauwerk führt (etwa CHRISTOF BERGAMIN IN: GRÜNIG/KÖNIG [Hrsg.], Berner Kommentar, Der Werkvertrag Art. 363-379 OR, Bern 2024, N 48 zu Art. 371 OR; ROGER KÖNIG, Die Krux der Qualifikation von Bauverträgen [mit praxisrelevanten Auswirkungen auf die Haftungsmodalitäten der Verwirkung und Verjährung], in: HAVE 1/2022, S. 94 ff., S. 97; BGE 102 II 413). Dies gilt unabhängig davon, wie das Vertragsverhältnis des Bauleiters zu qualifizieren ist.

2.4. Würdigung

Vorliegend ist unbestritten, dass für die Schadenersatzansprüche der Klägerin die fünfjährige Verjährungsfrist zur Anwendung kommt. Ebenso ist aufgrund des Gesagten klar, dass diese sowohl für die werkvertragliche Haftung als auch für die Haftung aus fehlerhafter Bauleitung gilt. Strittig und entsprechend zu beurteilen ist einzig, wann diese zu laufen beginnt.

2.4.1. Der Wortlaut des Gesetzes ist klar. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme des Werks zu laufen (Art. 371 Abs. 2 OR am Ende). Es handelt sich dabei um eine lex specialis, die sämtliche Dienstleistungen umfasst, die im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bauwerks erbracht werden. Wie ausgeführt, betrifft die Regelung auch die Leistungen eines Bauleiters, welche im Grundsatz dem Auftragsrecht unterliegen. Dabei unterliegen nur diese Leistungen der fünfjährigen Verjährungsfrist, welche zu einem Mangel am unbeweglichen Werk führen, während für weitere Fehler und Pflichtverletzungen die ordentliche Verjährungsregel nach Art. 127 OR zur Anwendung kommt (etwa BEAT DENZLER/MICHAEL HOCHSTRASSER, Die Haftung für die Planung, in: STÖCKLI/SIEGENTHALER [Hrsg.], Planerverträge, 2. Aufl., Zürich 2019, N 9.263 f.; PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl., Zürich 2019, N 2300 f.; KÖNIG, a.a.O., S. 97). Daraus kann abgeleitet werden, dass der gesetzlich vorgesehene Beginn des Fristenlaufs im Zeitpunkt der Abnahme des Werks für die Mängel des Werks auch dann gilt, wenn der Planer oder Bauleiter daneben weitere Leistungen zu erbringen hat, welche nicht zu einem Mangel am Bauwerk führen können.

Dasselbe Resultat ergibt sich, wenn der Zweck der Bestimmung in Betracht gezogen wird. Diese dient dazu, dass auch Architekten und Ingenieure dem Unternehmer gleich gestellt sind und ihnen namentlich ein allfälliger Rückgriff ermöglicht wird (BERGAMIN, a.a.O., N 3 zu Art. 371 OR; GAUDENZ G. ZINDEL/BERTRAND G. SCHOTT, in: WIDMER LÜCHINGER/OSER [Hrsg.], Basler Kommentar Obligationenrecht I, 8. Aufl., Basel 2026, N 4 zu Art. 371 OR). Diese Vereinheitlichung der Verjährung wird nur dann erreicht, wenn Nebenleistungen des Architekten oder Bauleiters die Verjährungsfrist nicht gesondert auslösen können.

2.4.2. Die Klägerin stützt ihre Darstellung auf Ziff. 6.2 des Architekten- bzw. Generalplanervertrags (act. 3/6 und act. 3/9). Demnach beginnt die Verjährung vorliegend mit der Erfüllung der letzten vom Auftragnehmer nach Vertrag zu erbringenden Leistung aus der dem Auftragnehmer zuletzt übertragenen Leistungsstufe zu laufen. Der Beklagten wurden jeweils auch Aufgaben im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme und dem Abschluss der Objekte übertragen (act. 3/6+9 Ziff. 1.4.3 Leistungsphase 53), welche erst nach der Abnahme der Werke erledigt werden

mussten. Der Wortlaut des Vertrages ist klar. Er verschiebt den Beginn der Verjährungsfrist auf die letzten auszuführenden Arbeiten. Dies ist zulässig, zumal die gesetzliche Regelung dispositives Recht ist (vgl. ZINDEL/SCHOTT, a.a.O., N 39a zu Art. 371; BERGAMIN, a.a.O., N 192 ff. zu Art. 371 OR). Dabei kann eine Verlängerung auch indirekt, durch Vereinbarung eines späteren Beginns der Verjährungsfrist erreicht werden (BERGAMIN, a.a.O., N 195 zu Art. 371 OR).

Die Beklagte macht dazu geltend, dass keine Abweichung von der gesetzlichen Regelung vereinbart worden sei, was sich auch aus der Vertragsklausel ergebe, wonach der Auftragnehmer verpflichtet sei, die Unterlagen 10 Jahre nach der Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistungen aufzubewahren (act. 10 Ziff. 176). Die Vertragsauslegung der Beklagten findet in den Verträgen und den eingereichten Beilagen keine Stütze. Zum Beweis, dass keine Abweichung von der gesetzlichen Regelung hätte vereinbart werden sollen, nennt die Beklagte keine geeigneten Beweismittel in genügender Weise (vgl. dazu auch act. 181 E. 1.4.2). Ohnehin erscheint dies auch nicht nachvollziehbar, wurde doch explizit auf das Gesetz verwiesen, unter Vorbehalt nachfolgender Änderungen (act. 3/6+9 Ziff. 6.1). Die Parteien haben die Abweichung also bewusst vorgesehen. Der Verweis auf Ziff. 10.2 der Verträge ist ebenfalls unbehelflich. Dort wird als fristauslösend für die Aufbewahrungspflicht nicht die Abnahme des Bauwerks, sondern vielmehr diejenige der letzten von der Beklagten erbrachten Leistung genannt (act. 3/6+9 Ziff. 10.2), was im Einklang mit dem Wortlaut von Ziff. 6.2 der Verträge steht.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die (fünfjährige) Verjährungsfrist gestützt auf die Verträge zwischen den Parteien nicht mit der Abnahme der Bauwerke sondern erst mit dem Erbringen der letzten von der Beklagten geschuldeten Leistung beginnt.

2.4.3. Sodann ergibt sich aus den Verträgen, dass die Beklagte auch Aufgaben im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme und dem Abschluss der Bauarbeiten übernommen hat. Insbesondere wurde ihr übertragen, eine Dokumentation des Bauwerks (inkl. Schlussabnahmeprotokolle und Revisionsunterlagen) zu erstellen (act. 3/6+9 Ziff. 1.4.3). Dabei handelt es sich nach übereinstimmender Darstellung der Parteien um die letzten, der Beklagten übertragenen Arbeiten.

Die Klägerin macht geltend die Revisionsunterlagen für die Filialen F._____ und H._____ seien ihr erst am 20. Januar 2014 übergeben worden (act. 1 Rz. 178). Demgegenüber stellt sich die Beklagte auf den Standpunkt, diese Unterlagen spätestens im Zeitpunkt der Schlussabnahme übergeben zu haben (act. 10 Ziff. 176).

Die Beweislast für den Eintritt der Verjährung und damit vorliegend den Beginn der Verjährungsfrist trägt diejenige Partei, die die Verjährungseinrede vorbringt (ROBERT K. DÄPPEN, in: WIDMER LÜCHINGER/OSER [Hrsg.], BSK OR I, a.a.O., N 11 zu Art. 142 OR), hier also die Beklagte. Einen eigentlichen Beweis dafür, dass die Revisionsunterlagen bereits bei der Abnahme der Bauwerke vorgelegen haben, also am 8. November 2007 (F._____) bzw. am 7. Mai 2008 (H._____), hat die Beklagte nicht offeriert (act. 10 Ziff. 176; act. 34 Ziff. 133 f.; vgl. dazu auch act. 181 E. 1.4.2). Es bleibt entsprechend bei ihrer Behauptung. Diese lässt sich durch die von der Klägerin offerierten Beweismittel nicht gänzlich entkräften. So hat die Klägerin für ihren Standpunkt lediglich die Zeugenbefragung dreier Mitarbeiter offeriert und ausgeführt, es gebe keinen anderen Grund dafür, die Unterlagen einzufordern, als dass sie nicht vorgelegen haben (act. 1 Rz. 179; act. 30 Rz. 135). In antizipierter Vorwegnahme des Beweisergebnisses kann dabei davon ausgegangen werden, dass diese Mitarbeiter den klägerischen Standpunkt bestätigen. Einen eigentlichen Beweis dafür, dass die Unterlagen nicht bereits früher vorgelegen haben, kann sie damit aber nicht erbringen. Insbesondere fehlt es an jeglicher Dokumentation, welche Unterlagen 2014 einverlangt worden sein sollen.

Die Klägerin hat die Behauptung der Beklagten nicht substantiiert bestritten. Allerdings hat die Beklagte die Vertragserfüllung nur pauschal behauptet. Unter diesen Umständen war der Klägerin ein substantiiertes Bestreiten gar nicht möglich. Es wäre an der Beklagten gewesen, nach der Bestreitung durch die Gegenseite, konkretere Vorbringen zur Übergabe der Revisionspläne zu machen. Die Übergabe im Rahmen der Abnahmen kann sie demnach nicht beweisen.

2.4.4. Die Beklagte stellt sich weiter auf den Standpunkt, dass es sich beim Einfordern der relevanten Unterlagen um eine Holschuld der Klägerin gehandelt hätte (act. 10 Ziff. 176), was von der Klägerin bestritten wird (act. 30 Rz. 135). Eine entsprechende ausdrückliche Vereinbarung ist in den relevanten Verträgen nicht er-

sichtlich (act. 3/6+9). Woraus sich dies sonst ergeben soll, lässt sich aus der beklagtischen Darstellung nicht entnehmen. Von einer Holschuld der Klägerin kann demnach nicht ausgegangen werden.

2.4.5. Die Beklagte ist sodann der Meinung, dass es an der Klägerin gewesen wäre, die Beklagte in Verzug zu setzen, wenn Unterlagen gefehlt hätten. So habe sie davon ausgehen dürfen, dass der Vertrag vollständig erfüllt sei (act. 10 Ziff. 176). Dem widerspricht die Klägerin. Die Beklagte habe gewusst, welche Pflichten sie zu erfüllen habe und welche davon sie bereits geleistet habe. Es wäre an ihr gewesen den Vertrag zu erfüllen ohne von der Klägerin als Bestellerin zusätzlich dazu aufgefordert zu werden. Sodann sei die Verjährung ein Rechtsinstitut, dass die Beklagte schützen solle, weshalb es auch an ihr gewesen wäre, dass sie den Beginn der Verjährungsfrist auslöse (act. 30 Rz. 135). Sinngemäss macht die Beklagte einen Verstoss gegen Treu und Glauben geltend, indem die Klägerin erst mehr als sechs Jahre zugewartet habe, um dann fehlende Revisionsunterlagen einzuverlangen, nur um die Verjährungsfrist auszulösen.

Wie ausgeführt wäre es an der Beklagten gewesen, die vertraglich geschuldeten Unterlagen zu erstellen und der Klägerin abzuliefern. Eine Pflicht der Klägerin, diese umgehend einzufordern, bestand nicht. Allerdings stellt sich durchaus die Frage, ob das Einverlangen der Pläne mehrere Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten den Beginn der Verjährung auslösen kann.

Nach der vertraglichen Regelung ist der Beginn der Verjährungsfrist klar. Dieser tritt erst mit der letzten Leistung ein, wobei die Beklagte eine Erfüllung vor dem 20. Januar 2014 nicht beweisen kann. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Parteien mit dieser Vereinbarung von einer gesetzlichen Regelung abgewichen sind, welche dazu dienen soll, die Verjährungsfristen für verschiedene an einem Bauwerk in unterschiedlichen Rollen beteiligte Unternehmer, zu vereinheitlichen (vorne E. 2.3). Auch wenn die Parteien dabei eine Verlängerung der Verjährungsfrist vereinbaren wollten, wurden keine Hinweise dafür vorgetragen, dass die Parteien den Eintritt der Verjährung im Fall einer fehlenden oder unvollständigen Leistungserbringung auf nahezu unbestimmte Zeit verschieben wollten. Gerade vorliegend stellt sich die Klägerin auf den Standpunkt, dass die Verjährungsfrist erst zu

laufen begonnen haben soll, nachdem sie nach der gesetzlichen Regelung bereits abgelaufen wäre. Eine derartige Regelung entspricht nicht dem Sinn und Zweck der Parteivereinbarung.

Weiter sind die gesamten Umstände zu berücksichtigen. Die Klägerin trägt vor, sie hätte die Unterlagen für die Filialen F._____ und H._____ am 20. Januar 2014 erhalten, nachdem sie diese von der Beklagten herausverlangt habe. Wann und weshalb sie diese herausverlangt habe, wurde nicht ausgeführt (act. 1 Rz. 179). Dabei wird ausgeblendet, dass die Bauten bereits über Jahre in Betrieb waren, die Abnahmen ohne entsprechende Vorbehalte erfolgt sind und die Schlussrechnungen vollumfänglich bezahlt wurden. Die Beklagte bringt zu Recht vor, dass sie unter diesen Umständen davon ausgehen durfte, dass sie ihre Leistungen vollständig erbracht hat. Selbst wenn dem nicht so wäre, ist der Klägerin entgegen zu halten, dass auch sie erkannt haben muss, dass die entsprechenden Unterlagen nicht überreicht wurden, zumal sie nicht geltend macht, dass diese für sämtliche Filialen gefehlt hätten. Nach Treu und Glauben durfte sie damit nicht über Jahre zuwarten, um zugleich den Beginn der Verjährung hinaus zu zögern.

2.4.6. Insgesamt ergibt sich aus dem Gesagten, dass die Beklagte nach Treu und Glauben im Zeitpunkt der Schlussabnahme der Filialen F._____ und H._____ – oder jedenfalls kurz danach – davon ausgehen durfte, dass sämtliche von ihr geschuldeten Leistungen erbracht worden sind. Entsprechend begann die Verjährungsfrist bereits in diesem Zeitpunkt, also am 8. November 2007 (F._____) bzw. am 7. Mai 2008 (H._____), zu laufen. Da die Klägerin für diese Filialen unbestrittenermassen keine Verjährungsverzichte oder verjährungsunterbrechende Handlungen vorgelegt hat, waren die Schadenersatzansprüche im Zeitpunkt der Klageerhebung bereits verjährt.

2.5. Fazit

Gestützt auf die voranstehenden Ausführungen begann die Verjährungsfrist für die Mängel an den A._____-Filialen F._____ und H._____ mit der Abnahme der beiden Bauwerke oder zumindest kurz später zu laufen. Jedenfalls war die fünfjährige Verjährungsfrist im Zeitpunkt der Klageerhebung abgelaufen und die Klage ist in diesem Umfang abzuweisen.

3. Zusammenfassung der Schadenersatzansprüche

Die Schadenersatzansprüche der Klägerin für die einzelnen Filialen ergeben sich aus dem Urteil vom 8. Dezember 2025 (act. 181). Da die Schadenersatzansprüche betreffend die Filialen F._____ und H._____ zufolge Verjährung abzuweisen sind, hat die Beklagte für die der Klägerin entstandenen Kosten für die Sanierung der streitgegenständlichen A._____-Filialen in folgendem Umfang einzustehen (act. 181 E. 5.7.6.7):

- 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 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 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 185'401.94** zu.

Zudem ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin für die Kosten des Privatgutachtens J._____ Schadenersatz von **CHF 10'844.57** zu bezahlen (act. 181 E. 5.7.8).

4. Zinsanspruch

Für den Zeitpunkt des Zinsenlaufs kann auf die Erwägungen im Urteil vom 8. Dezember 2025 verwiesen werden (act. 181 E. 5.7.9). Dies ergibt folgenden Zinsenlauf für die nunmehr gutzuheissenden Teilbeträge:

- CHF 6'642.–, Bauleitungsarbeiten Filiale I._____, Zinsanspruch ab 23. Januar 2016.

- CHF 6'642.–, Bauleitungsarbeiten Filiale E._____, Zinsanspruch ab 21. Oktober 2015.

- CHF 26'665.47, Baumeisterarbeiten Filiale E._____, Zinsanspruch ab 20. September 2015.

- CHF 10'965.48, Abdichtungs- und Spenglerarbeiten Filiale E._____, Zinsanspruch ab 5. September 2015.

- CHF 4'508.96, Baumeisterarbeiten Filiale I._____, Zinsanspruch ab 30. Dezember 2015.

- CHF 5'101.71, Abdichtungs- und Spenglerarbeiten Filiale I._____, Zinsanspruch ab 24. Februar 2016.

- CHF 10'844.57, Kosten Privatgutachten, Zinsanspruch ab 7. Juli 2015.

Für die Sanierungskosten der noch nicht sanierten Filialen ist der Urteilszeitpunkt massgebend. Nachdem das Urteil vom 8. Dezember 2025 durch das Urteil des Bundesgerichts vom 5. Mai 2026 aufgehoben worden ist (act. 188 Dispositiv-Ziff. 1), ist auch der Beginn des Zinsenlaufs für die noch offenen Sanierungskosten neu zu ermitteln. Da der Schaden auf den Zeitpunkt des Urteils berechnet wird und auch der Ersatzanspruch mit dessen Ausfällung fällig wird, ist der Klägerin für den Betrag von CHF 124'876.32 5% Zins ab heutigem Datum zuzusprechen.

5. Fazit

Aufgrund der von der Beklagten zu verantwortenden Baumängel bzw. Ursachen der Schäden an den A._____-Filialen C._____, D._____, E._____, G._____ und I._____ steht der Klägerin Schadenersatz für einen Teil der Sanierungskosten und für weitere Schadenspositionen zu. Dagegen sind allfällige Schadenersatzansprüche betreffend die A._____-Filialen F._____ und H._____ bereits verjährt. 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 196'246.51 (Sanierungskosten CHF 185'401.94 + Privatgutachten CHF 10'844.57). Dieser Betrag ist gemäss vorstehender Aufstellung zu 5% zu verzinsen. In diesem Umfang ist die Klage gutzuheissen.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. 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 196'246.51, was rund 27% des eingeklagten Betrags von CHF 734'951.32 entspricht. Entsprechend sind die Kosten im Umfang von 73% der Klägerin und von 27% der Beklagten aufzuerlegen.

6.2. 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 anteilsmässig nach Obsiegen und Unterliegen 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 196'246.51, also rund 37%. Demnach sind die Gutachtenskosten im Umfang von CHF 31'778.70 (63% von CHF 50'442.40) der Klägerin und im Umfang von CHF 18'663.70 (37% von CHF 50'442.40) der Beklagten aufzuerlegen.

6.3. 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 entsprechend reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen. In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie von § 11 AnwGebV ist die reduzierte Parteientschädigung auf CHF 26'400.– 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 196'246.51 nebst Zins zu 5%
   - 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 6'642.– seit 21. Oktober 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 124'876.32 seit 27. Juli 2026,

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 68'278.70 der Klägerin und im Umfang von CHF 32'163.70 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 1'471.30) wird der Klägerin das Rückgriffsrecht eingeräumt.

5. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 26'400.– 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, 27. Juli 2026

Handelsgericht des Kantons Zürich

Vorsitzender:	Gerichtsschreiber:
Dr. Stephan Mazan	Dr. Benjamin Büchler