

Tribunal fédéral – 4A_360/2025

I^{re} Cour de droit civil

Arrêt du 19 janvier 2026

Bundesgericht – 4A_360/2025

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 19. Januar 2026

Contrat de vente

Kaufvertrag

**Maxime des débats ;
fardeau de l'allégation ;
renvoi à une pièce**
Verhandlungsgrundsatz ;
Substanziierungslast ;
Verweis auf Beilagen

art. 55, 221 ss CPC

Art. 55, 221 ff. ZPO



Maxime des débats, fardeau de l'allégation, renvoi à une pièces (art. 55, 221 ss CPC) – Rappel des principes (consid. 3.1.1-3.1.4). Dans le cadre de la vente de plusieurs immeubles de rendement, le vendeur garantissait à l'acheteur un revenu locatif minimum pendant une année. Le montant garanti n'ayant pas été atteint, l'acheteur réclamait la différence, en s'appuyant sur des relevés des revenus locatifs sous forme de tableaux, auxquelles renvoyaient les écritures. En l'espèce, cela satisfaisait aux exigences du fardeau de l'allégation. Le tribunal a tranché une incohérence manifeste en constatant que l'une des pièces présentait des loyers bruts et une autre des loyers nets et n'a donc pas violé la maxime des débats (consid. 3.2-3.4).

Verhandlungsgrundsatz, Substanziierungslast, Verweis auf Beilagen (Art. 55, 221 ff. ZPO) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1.1-3.1.4). Im Rahmen des Verkaufs mehrerer Renditeliegenschaften garantierte der Verkäufer dem Käufer während eines Jahres einen Mindestmietertrag. Da der garantierte Betrag nicht erreicht wurde, verlangte der Käufer die Differenz und stützte sich dabei auf tabellarische Aufstellungen der Mieterträge, auf welche in den Rechtsschriften verwiesen wurde. Im vorliegenden Fall genügte dies den Anforderungen an die Substanziierungslast. Das Gericht klärte einen offensichtlichen Widerspruch, indem es feststellte, dass eine Beilage Bruttomieten und eine andere Nettomieten auswies, und verletzte damit den Verhandlungsgrundsatz nicht (E. 3.2-3.4).

Besetzung

Bundesrichter Hurni, Präsident,

Bundesrichter Rüedi,

Bundesrichterin May Canellas,

Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte

A. AG,

vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Locher,

Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Substanziierungsanforderungen im Zivilprozess,

Beschwerde gegen den Entscheid des Handelsgerichts des Kantons St. Gallen vom 11. April 2025 (HG.2022.102-HKG).

Sachverhalt:

A.

A.a. Am 9. September 2014 erwarb die B. AG (Klägerin, Beschwerdegegnerin) von der A. AG (Beklagte, Beschwerdeführerin) für Fr. 7'424'732.-- ein Grundstück samt zweier schlüsselfertig zu erstellenden Mehrfamilienhäuser. Die Beklagte verpflichtete sich, die Erstvermietung zu übernehmen und sicherte der Klägerin zu, dass im ersten Jahr nach der Eigentumsübertragung ein Nettomietenertrag ohne Nebenkosten von Fr. 387'000.-- erzielt werde.

A.b. Gestützt auf diese Mietzinsgarantie betrieb die Klägerin die Beklagte mit Zahlungsbefehl vom 27. Oktober 2021 in der Betreuung Nr. xxx des Betreibungsamts U. über Fr. 99'370.--. Die Beklagte erhob Rechtsvorschlag.

B.

B.a. Nachdem sich die Parteien nicht einigen konnten, gelangte die Klägerin am 24. Oktober 2022 an das Handelsgericht des Kantons St. Gallen und beantragte, die Beklagte sei zu verpflichten, ihr Fr. 124'820.-- nebst Zins zu 5 % seit 1. November 2015 zu bezahlen. Zudem sei der Rechtsvorschlag in der erwähnten Betreuung aufzuheben. Die Beklagte trug auf Abweisung der Klage an.

Die Klägerin machte im Wesentlichen geltend, sie habe im ersten Jahr nach der Eigentumsübertragung einen Nettomietenertrag ohne Nebenkosten von Fr. 299'630.-- erzielt. Daher verlange sie Fr. 87'370.--, was der Differenz zur Mietzinsgarantie von Fr. 387'000.-- entspreche. Zudem warf sie der Beklagten vor, sie habe sich ungenügend um die Erstvermietung gekümmert. Ihr Hausverwalter habe in die Bresche springen müssen, wobei sich sein Aufwand auf Fr. 19'450.-- belaufen habe. Zusätzlich seien ihr für die Vermietung und die Wohnungsabnahmen Kosten von Fr. 6'000.-- entstanden. Wegen der ungenügenden Bemühungen der Beklagten seien Leerstände zu verzeichnen gewesen, was zu Unkosten geführt habe. Weil die Beklagte den Auftrag zur Erstvermietung schlecht erfüllt habe, sei es auch zu Wohnungswechseln gekommen, was weitere Unkosten verursacht habe. Dafür fordere sie Fr. 12'000.--. Die Beklagte schulde ihr somit insgesamt Fr. 124'820.-- nebst Zins.

Die Beklagte wandte ein, die klägerische Berechnung des Fehlbetrags von Fr. 87'370.-- und der Drittauslagen von Fr. 19'450.-- sowie Fr. 6'000.-- sei nicht nachvollziehbar und werde bestritten. Zudem stellte die Beklagte Nachtragsforderungen für den Einbau von Plattenbelägen über insgesamt Fr. 33'336.95 zur Verrechnung.

B.b. Mit Urteil vom 11. April 2025 verpflichtete das Handelsgericht die Beklagte, der Klägerin Fr. 51'513.05 nebst Zins zu 5 % seit 27. Oktober 2021 zu bezahlen. In diesem Betrag beseitigte es den Rechtsvorschlag in der erwähnten Betreuung. Im Mehrbetrag wies es die Klage ab.

C.

Die Beklagte beantragt dem Bundesgericht mit Beschwerde in Zivilsachen, das handelsgerichtliche Urteil sei aufzuheben und die Klage unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen.

Das Handelsgericht trägt implizit auf Abweisung der Beschwerde an, während sich die Klägerin nicht vernehmen liess.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; **BGE 149 III 277** E. 3.1; **148 IV 155** E. 1.1).

1.2. Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) und richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das gemäss Art. 6 ZPO als einzige Instanz entschieden hat (Art. 75 Abs. 2 lit. b BGG). Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen teilweise unterlegen (Art. 76 Abs. 1 BGG). Das Gesetz setzt keinen Mindeststreitwert voraus (Art. 74 Abs. 2 lit. b BGG). Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 46 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 100 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen steht grundsätzlich offen.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und Art. 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (**BGE 134 II 244** E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (**BGE 141 III 564** E. 4.1; **140 III 16** E. 2.1; je mit Hinweisen). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (**BGE 140 III 86** E. 2; 115 E. 2).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vorinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (**BGE 140 III 115** E. 2; **135 III 397** E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (**BGE 140 III 264** E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (**BGE 140 III 86** E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1).

3.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, sie habe den Verhandlungsgrundsatz und die Regeln über die rechtsgenügeliche Behauptung und Substantiierung verletzt.

3.1.

3.1.1. Nach Art. 55 Abs. 1 ZPO haben unter der Geltung des Verhandlungsgrundsatzes die Parteien dem Gericht die Tatsachen darzulegen, auf die sie ihre Begehren stützen, und die Beweismittel anzugeben. Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden (**BGE 136 III 322** E. 3.4.2). Ein solchermassen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt (**BGE 127 III 365** E. 2b).

3.1.2. Die Behauptungs- und Substanziierungslast zwingt die damit belastete Partei nicht, sämtliche möglichen Einwände der Gegenpartei im Voraus zu entkräften (Urteil 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.2 mit Hinweisen). Nur soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert, so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (**BGE 144 III 519** E. 5.2.1.1; **127 III 365** E. 2b mit Hinweisen).

Bestreitungen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen des Klägers damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss (vgl. Art. 222 Abs. 2 ZPO; **BGE 147 III 440** E. 5.3; **141 III 433** E. 2.6). Der Grad der Substanziierung einer Behauptung beeinflusst insofern den erforderlichen Grad an Substanziierung einer Bestreitung; je detaillierter einzelne Tatsachen eines gesamten Sachverhalts behauptet werden, desto konkreter muss die Gegenpartei erklären, welche dieser einzelnen Tatsachen sie bestreitet (**BGE 147 III 440** E. 5.3; **144 III 519** E. 5.2.2.3). Je detaillierter mithin ein Parteivortrag ist, desto höher sind die Anforderungen an eine substanziierte Bestreitung. Diese sind zwar tiefer als die Anforderungen an die Substanziierung einer Behauptung; pauschale Bestreitungen reichen indessen nicht aus. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten und konkreten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird (**BGE 141 III 433** E. 2.6 mit Hinweisen). Eine hinreichende Bestreitung lässt die behauptungsbelastete Partei erkennen, welche ihrer Behauptungen sie weiter zu substanzieren und welche Behauptungen sie schliesslich zu beweisen hat. Dagegen ist die beweisbefreite Partei grundsätzlich nicht gehalten, darzutun, weshalb eine bestrittene Behauptung unrichtig sei (**BGE 144 III 519** E. 5.2.2.2; **117 II 113** E. 2; zum Ganzen: Urteile 4A_125/2025 vom 23. Oktober 2025 E. 6.1.3; 4A_542/2020 vom 3. März 2021 E. 4.3 mit Hinweisen).

3.1.3. Gemäss Art. 221 Abs. 1 lit. d und e ZPO muss die Klage die Tatsachenbehauptungen und die Bezeichnung der einzelnen Beweismittel zu den behaupteten Tatsachen enthalten. Zweck dieses Erfordernisses ist, dass einerseits das Gericht erkennen kann, auf welche Tatsachen sich der Kläger (bzw. der Beklagte hinsichtlich einer Gegenforderung) stützt und womit er diese beweisen will, und dass andererseits die Gegenpartei weiss, gegen welche konkreten Behauptungen sie sich verteidigen muss (Art. 222 ZPO; **BGE 144 III 54** E. 4.1.3.3; Urteile 4A_19/2021 vom 6. April 2021 E. 5.1; 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2; 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5).

3.1.4. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangt, dass der Behauptungs- und Substanziierungslast grundsätzlich in den Rechtsschriften nachzukommen ist. Der bloss pauschale Verweis auf Beilagen genügt in der Regel nicht (**BGE 147 III 440** E. 5.3). Es ist weder am Gericht noch an der Gegenpartei, die Sachdarstellung aus den Beilagen zusammenzusuchen und danach zu forschen, ob sich aus den Beilagen etwas zu Gunsten der behauptungsbelasteten Partei ableiten lässt. Das bedeutet aber nicht, dass es nicht ausnahmsweise zulässig sein kann, seinen Substanziierungsobligationen durch Verweis auf eine Beilage nachzukommen, namentlich etwa für Abrechnungen oder Kontoaufstellungen. Das Bundesgericht hat in seiner gefestigten

Rechtsprechung klargestellt, dass ein solcher Verweis unter gewissen Bedingungen ausnahmsweise genügen kann. Werden Tatsachen in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen in einer Rechtsschrift behauptet und wird für Einzelheiten auf eine Beilage verwiesen, ist zu prüfen, ob die Gegenpartei und das Gericht damit die notwendigen Informationen in einer Art erhalten, die eine Übernahme in die Rechtsschrift als blossen Leerlauf erscheinen lässt, oder ob der Verweis ungenügend ist, weil die nötigen Informationen in den Beilagen nicht eindeutig und vollständig enthalten sind oder aber daraus zusammengesucht werden müssten. Es genügt nicht, dass in den Beilagen die verlangten Informationen in irgendeiner Form vorhanden sind. Es muss auch ein problemloser Zugriff ("accès aisé") darauf gewährleistet sein, und es darf kein Interpretationsspielraum bestehen. Der entsprechende Verweis in der Rechtsschrift muss spezifisch ein bestimmtes Aktenstück nennen und aus dem Verweis muss selbst klar werden, welche Teile des Aktenstücks als Parteibehauptung gelten sollen. Ein problemloser Zugriff ist gewährleistet, wenn eine Beilage selbsterklärend ist ("la pièce en question est explicite") und genau die verlangten (beziehungsweise in der Rechtsschrift bezeichneten) Informationen enthält. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, kann ein Verweis nur genügen, wenn die Beilage in der Rechtsschrift derart konkretisiert und erläutert wird, dass die Informationen ohne weiteres zugänglich werden ("les informations deviennent compréhensibles sans difficulté") und nicht interpretiert und zusammengesucht werden müssen (BGE 144 III 519 E. 5.2.1.2; vgl. zum Ganzen: Urteil 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.1 f. mit Hinweisen).

3.2.

3.2.1. Wie erwähnt, stellte sich die Beschwerdegegnerin ursprünglich auf den Standpunkt, sie habe im ersten Jahr nach der Eigentumsübertragung nur einen Nettomiettertrag von Fr. 299'630.-- ohne Nebenkosten erzielt. Sie forderte als Fehlbetrag die Differenz zur Mietzinsgarantie von Fr. 387'000.--, nämlich Fr. 87'370.--. In der Stellungnahme vom 6. November 2023 räumte sie ein, dass ihr bei der Berechnung des Fehlbetrags ein Fehler unterlaufen sei. Sie habe versehentlich zwei Tiefgaragenparkplätze nicht berücksichtigt, die tatsächlich vermietet gewesen seien. Damit verringere sich der Fehlbetrag um Fr. 2'520.-- auf Fr. 84'850.--. Die Vorinstanz erwog, damit habe die Beschwerdegegnerin ihre Forderung um Fr. 2'520.-- reduziert, was auch nach Abschluss des Schriftenwechsels zulässig sei. Im Übrigen wies die Vorinstanz die Stellungnahme vom 6. November 2023 samt Beilagen aus dem Recht, weil sie nach Abschluss des Schriftenwechsels erfolgt sei. Dies ist entgegen den anderslautenden Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden.

3.2.2. Als Beleg für den behaupteten Fehlbetrag reichte die Beschwerdegegnerin eine Aufstellung der Mietzinseinnahmen im ersten Jahr nach der Eigentumsübertragung ins Recht (klägerisches act. 4). Zudem offerierte sie eine Mietzinskontrolle für das Jahr 2016 (klägerisches act. 9) und die abgeschlossenen Mietverträge (klägerische act. 10-26). Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdegegnerin lege in ihrer Klageschrift dar, welchen Fehlbetrag sie im Zusammenhang mit der Mietzinsgarantie beanspruche. Aus der Aufstellung der Mietzinseinnahmen ergebe sich, welche Nettomietzinse die Beschwerdegegnerin von den einzelnen namentlich aufgeführten Mietern vom 1. November 2015 bis 31. Oktober 2016 insgesamt vereinnahmt habe. Aus dieser Beilage ergebe sich ausreichend klar, welche Nettomietzinse die einzelnen Mieter im ersten Jahr nach der Eigentumsübertragung gemäss den Behauptungen der Beschwerdegegnerin bezahlt hätten. Eine Übernahme dieser Aufstellung der Mietzinseinnahmen in die Rechtsschrift sei daher nicht notwendig und der Verweis auf die Beilage zulässig. In der eingereichten Mietzinskontrolle seien in Tabellenform die monatlichen Nettomietzinseinnahmen der einzelnen Mieter zuzüglich Nebenkosten aufgeführt. Aufgrund der eingereichten Mietverträge könne die Aufstellung der Mietzinseinnahmen ohne Weiteres überprüft werden.

3.2.3. Die Beschwerdeführerin macht vor Bundesgericht geltend, die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass sie den Fehlbetrag bestritten habe. Dies trifft nicht zu. Die Vorinstanz hält ausdrücklich fest, die Beschwerdeführerin habe den behaupteten Fehlbetrag bestritten und

eingewandt, die Beträge in der Aufstellung der Mietzinseinnahmen und in der Mietzinskontrolle stimmten nicht überein. Die Beschwerdeführerin habe geltend gemacht, wenn man die Teilbeträge der Mietzinskontrolle zusammenzähle, ergebe sich eine Summe von Fr. 348'550.--, während aus der Aufstellung der Mietzinseinnahmen der Betrag von Fr. 299'630.-- resultiere. Aus Stichproben bei einzelnen Mietern folge, dass weder die Aufstellung der Mietzinseinnahmen noch die Mietzinskontrolle stimmten. Mit solchen Unterlagen, so die Beschwerdeführerin weiter, lasse sich der Anspruch der Beschwerdegegnerin nicht begründen. Der Beschwerdegegnerin sei es nicht gelungen, den Fehlbetrag mit ihren eigenen Unterlagen herzuleiten. Mangels hinreichender Substanziierung sei die Klage in Bezug auf die Mietzinsgarantie abzuweisen.

3.2.4. Diese von der Beschwerdeführerin gerügte Diskrepanz zwischen der Aufstellung der Mietzinseinnahmen einerseits und der Mietzinskontrolle andererseits klärte die Vorinstanz schlüssig auf. Sie legte dar, dass die Aufstellung der Mietzinseinnahmen die Nettomietzinse pro Mieter zeigt, während in der Mietzinskontrolle die jeweiligen monatlichen Mietzinsen samt Nebenkosten pro Mieter erfasst sind. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin vor Bundesgericht kann keine Rede davon sein, dass die Vorinstanz übergangen hätte, dass die Beschwerdeführerin in der Duplik geltend gemacht hatte, die Beträge in der Aufstellung der Mietzinseinnahmen und der Mietzinskontrolle würden nicht übereinstimmen. Vielmehr löste die Vorinstanz den scheinbaren Widerspruch schlüssig auf. Dafür musste sie entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht in Fleissarbeit aus den Akten den relevanten Sachverhalt zusammensuchen.

3.2.5. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, sie habe "herausgetüftelt, worin bei einem bestimmten Mietverhältnis die Differenz zwischen der Aufstellung der Mietzinseinnahmen und der Mietzinskontrolle liegen könnte. Dies trifft so nicht zu. Wie bereits erwähnt, hatte die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 6. November 2023 ein Versehen bei diesem Mietverhältnis korrigiert und ihre Forderung aus der Mietzinsgarantie um Fr. 2'520.-- auf Fr. 84'850.-- reduziert. Dazu erwog die Vorinstanz, die Aufstellung der Mietzinseinnahmen stimme hier tatsächlich nicht. Für Januar bis März 2016 ergebe sich aus der Mietzinskontrolle eine zusätzliche Parkplatzmiete von Fr. 140.-- pro Monat. Diese Parkplatzmiete sei im Wohnungsmietvertrag ab April 2016 bis Ende Oktober 2016 eingeschlossen. Der von der Beschwerdegegnerin in der Aufstellung der Mietzinseinnahmen nicht berücksichtigte Mietzins für den Parkplatz habe von Januar bis Oktober 2016 Fr. 1'400.-- betragen. Darin liegt keine Verletzung der Verhandlungsmaxime oder von sonstigem Bundesrecht.

3.2.6. Schliesslich gelangte die Vorinstanz zum Schluss, die Beschwerdegegnerin habe die Höhe der Mietzinseinnahmen in der fraglichen Zeit ausreichend belegt. Die Beschwerdeführerin habe keine weiteren Mietzinseinnahmen behauptet und auch keine Fehler in der Aufstellung der Mietzinseinnahmen aufgezeigt, die zu höheren Mietzinseinnahmen geführt hätten. Der von der Beschwerdegegnerin geltend gemachte Fehlbetrag aus der Mietzinsgarantie von Fr. 84'850.-- sei somit ausreichend dargelegt und belegt.

3.2.7. In der Folge prüfte die Vorinstanz die weiteren geltend gemachten Ansprüche. Dabei kam sie zum Schluss, dass sich die zur Verrechnung gestellten Nachtragsforderungen der Beschwerdeführerin auf insgesamt Fr. 33'336.95 beliefen. Dieser Betrag ist vor Bundesgericht nicht mehr bestritten. Die Vorinstanz zog ihn von der Forderung aus Mietzinsgarantie von Fr. 84'850.-- ab und hiess die Klage, wie bereits erwähnt, im Umfang von Fr. 51'513.05 gut.

3.3. Was die Beschwerdeführerin im Übrigen gegen das angefochtene Urteil vorbringt, verfängt nicht.

3.3.1. So trägt sie vor, das Bundesgericht und insbesondere die Handelsgerichte legten bei den Substanziierungsanforderungen im Regelfall einen deutlich strengeren Massstab an. Warum die Vorinstanz zu Gunsten einer millionenschweren Immobiliengesellschaft Milde walten lasse, sei nicht

erkennbar. Die Vorinstanz habe die klägerischen Akten danach durchforstet, ob sich etwas zu Gunsten der Beschwerdegegnerin ableiten lasse. Die Vorinstanz weist zu Recht darauf hin, dass die finanziellen Verhältnisse der anwaltlich nicht vertretenen Beschwerdegegnerin für die Beurteilung der Substanziierungsanforderungen nicht von Bedeutung sind. Zudem kann keine Rede davon sein, dass die Vorinstanz die klägerischen Akten zu Gunsten der Beschwerdeführerin durchforstet hätte. Sie hat bloss einen leicht erkennbaren Widerspruch aufgelöst, der darin lag, dass die Mietzinskontrolle die Nebenkosten erfasste und die Aufstellung der Mietzinseinnahmen nicht.

3.3.2. Es trifft zu, dass das Bundesgericht im Zivilprozess strenge Substanziierungsanforderungen aufstellt. Doch die Vorinstanz erinnert in ihrer Vernehmlassung zu Recht an die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach auch hier die dienende Funktion des Zivilprozessrechts zu beachten ist. Die Herstellung von Verfahrensgerechtigkeit hat zwar zweifellos einen Eigenwert. Dies ändert aber nichts daran, dass das Verfahrensrecht primär darauf ausgerichtet ist, dem materiellen Recht zum Durchbruch zu verhelfen. Dass die Parteien sich in einem dem Verhandlungsgrundsatz unterliegenden Zivilverfahren nicht mit allgemeinen Behauptungen begnügen dürfen, soll insbesondere eine effiziente gerichtliche Beurteilung ermöglichen. Dem Gericht sind sämtliche entscheiderelevanten Tatsachen zu unterbreiten. Nur wenn die entsprechenden Behauptungen hinreichend präzise vorgebracht werden, kann die Gegenpartei dazu Stellung nehmen und das Gericht die strittigen entscheiderelevanten Tatsachen feststellen, die für die Anwendung der in Betracht fallenden Rechtssätze relevant sind. Es dürfen jedoch keine Anforderungen an die Substanziierung gestellt werden, die zur Erreichung dieses Zwecks nicht erforderlich sind. Angesichts seiner dienenden Funktion darf das Prozessrecht nicht zu einem Selbstzweck werden (BGE 144 III 298 E. 7.2.1; 139 III 457 E. 4.4.3.3; 127 III 461 E. 3d; Urteil 4A_412/2019 vom 27. April 2020 E. 4.1 mit Hinweisen).

3.3.3. Es kommt hinzu, dass sich der umstrittene Anspruch der Beschwerdegegnerin aus der Differenz zwischen den garantierten und den tatsächlich erzielten Mietzinseinnahmen ergibt. In dieser Konstellation wirken sich die erzielten Mietzinseinnahmen anspruchsmindernd, also zu Gunsten der Beschwerdeführerin aus. Die Vorinstanz weist zutreffend darauf hin, dass schon deshalb keine überhöhten Anforderungen an deren Substanziierung seitens der Beschwerdegegnerin zu stellen ist. Letztlich handelt es sich bei den von der Beschwerdegegnerin behaupteten Mietzinseinnahmen um Zugeständnisse zu Gunsten der Beschwerdeführerin. Die Beschwerdeführerin hatte vertraglich einen Nettomiettertrag ohne Nebenkosten von Fr. 387'000.-- garantiert. Davon mussten die erzielten Mietzinseinnahmen abgezogen werden. Für diese einfache Differenzrechnung genügte die Aufstellung der Mietzinseinnahmen. Der Beschwerdeführerin war es denn auch möglich, sich damit auseinanderzusetzen und auf Ungereimtheiten hinzuweisen.

3.3.4. Die Beschwerdegegnerin wies anfänglich zwei Parkplätze versehentlich als unvermietet aus. Zudem reichte sie eine Aufstellung der Mietzinseinnahmen ohne Nebenkosten und eine Mietzinskontrolle mit Berücksichtigung der Nebenkosten ein. Es liegt auf der Hand, dass die Vorinstanz deswegen nicht die ganze Forderung der Beschwerdegegnerin aus der Mietzinsgarantie als unsubstanziert abweisen musste.

3.4. Nach dem Gesagten verletzte die Vorinstanz weder den Verhandlungsgrundsatz gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO noch die Regeln über die rechtsgenügeliche Behauptung und Substanziierung aus Art. 221 Abs. 1 lit. d und e ZPO.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Entschädigung ist nicht geschuldet, da sich die Beschwerdegegnerin im bundesgerichtlichen Verfahren nicht vernehmen liess (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Handelsgericht des Kantons St. Gallen schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. Januar 2026

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Gross