Tribunal fédéral – 4A_65/2026
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 22 juin 2026

Bundesgericht – 4A_65/2026
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 22. Juni 2026

Contrat d'architecte et d'ingénieur
Architektur- und Ingenieurvertrag

Violation contractuelle
Vertragsverletzung

art. 394 ss CO ; Norme SIA 500
Art. 394 ff. OR ; SIA-Norm 500

Violation contractuelle – En l'espèce, le contrat portait sur la rénovation d'un établissement médico-social. Alors que les sols étaient tous au même niveau avant la rénovation, la propriétaire a démontré, pièces à l'appui, avoir allégué 1) que tel n'était plus le cas après les travaux, 2) que les plans de conception et les documents d'appel d'offres prévoyaient bien des sols de même niveau, ce qui était essentiel pour un tel établissement et, 3) que la norme SIA 500 intégrée au contrat retenait également l'exigence de sols plans (consid. 3.2). Par conséquent, la différence de niveau entre les chambres et les couloirs constituait une violation contractuelle de l'architecte au stade de la réalisation des plans d'exécution (consid. 4.1-4.3). L'affaire est renvoyée à l'instance précédente afin de déterminer si les autres conditions de la responsabilité contractuelle sont réunies (consid. 6).

Vertragsverletzung – Im vorliegenden Fall betraf der Vertrag die Sanierung eines Wohnheims. Während vor der Sanierung sämtliche Böden niveaugleich waren, wies die Eigentümerin aktenkundig nach, vorgebracht zu haben, 1) dass dies nach den Arbeiten nicht mehr der Fall war, 2) dass die Pläne und die Ausschreibungsunterlagen durchgehend Niveaugleichheit vorsahen, was für ein solches Heim unumgänglich war, und 3) dass auch die in den Vertrag einbezogene SIA-Norm 500 das Erfordernis der Niveaugleichheit vorsah (E. 3.2). Der Niveauunterschied zwischen den Bewohnerzimmern und den Korridoren stellte demnach eine Vertragsverletzung der Architektin bei der Ausführungsplanung dar (E. 4.1–4.3). Die Sache wird zur Prüfung der übrigen Haftungsvoraussetzungen an die Vorinstanz zurückgewiesen (E. 6).

Besetzung
Bundesrichter Hurni, Präsident,

Bundesrichterin Kiss,

Bundesrichter Rüedi,

Gerichtsschreiberin Säuberli.

Verfahrensbeteiligte

A.,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Angelo Schwizer,

Beschwerdeführerin,

gegen

B.,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Eugen Mätzler,

Beschwerdegegnerin,

C.,

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Bettina Deillon,

weitere Verfahrensbeteiligte.

Gegenstand

Architekturvertrag, vorausgesetzte Eigenschaft,

Beschwerde gegen den Entscheid des Handelsgerichts des Kantons St. Gallen vom 6. Oktober 2025 (HG.2023.128-HGK).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die A. (Klägerin, Beschwerdeführerin) hat ihren Sitz in U. und bezweckt verschiedene Angebote für Kinder und Jugendliche sowie Menschen mit Behinderung. Die B. (Beklagte, Beschwerdegegnerin) bezweckt die Ausführung von Denkmalpflege- und Architekturaufträgen sowie das Auftreten als Generalunternehmerin beim Bau und der Renovation von Liegenschaften. Sie hat ihren Sitz in V..

Im Zusammenhang mit einem Sanierungsprojekt des Wohnheims W. bezog die Klägerin von der Beklagten verschiedene Leistungen im Bereich Ausschreibung und Planung. Zu diesem Zweck schlossen die Parteien am 25./27. September 2012 einen "Architekturvertrag - Phase 3" ab. Das Angebot der Beklagten sollte dabei die folgenden Grundleistungen gemäss SIA-Norm 102 (Ausgabe 2003) umfassen:

- Detailstudien (Teilphase 4.32 Bauprojekt);

- Ausschreibungspläne, Ausschreibung und Vergabe (Teilphase 4.41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeanteil);

- Ausführungspläne und Werkverträge (Teilphase 4.51 Ausführungsplanung);

- gestalterische Leitung (Teilphase 4.52 Ausführung).

Im Rahmen des Sanierungsprojekts wurden einige der Böden im Wohnheim (Korridore, Gemeinschaftsräume) neu verlegt. Durch diesen teilweisen Austausch entstand zwischen den neu verlegten und den bereits bestehenden Böden in den angrenzenden Bewohnerzimmern ein

Niveauunterschied von ca. 15 mm. Zur Behebung des Niveauunterschieds wurde die Einzelunternehmung C. (nachfolgend C.) mit der Korrektur beauftragt, worauf diese in den Bewohnerzimmern "ARDEX CL 100 Objektspachtelmasse" auftrug. Im Nachgang kam es in zwei der Bewohnerzimmer zu Rissen, welche auf eine fehlerhafte Anwendung der Spachtelmasse sowie einen mangelhaften Untergrundboden zurückgeführt wurden. Zudem kam es bei den neu verlegten Böden durch unsachgemässe Dreiecksfugen zu Belagsaufwölbungen.

A.b. Mit Eingabe vom 8. Mai 2017 ersuchte die Klägerin beim Kreisgericht V. um Durchführung eines vorsorglichen Beweisverfahrens und insbesondere die Einholung eines Gutachtens zur Ursache der Mängel an den Bodenbelägen. Aus diesem Verfahren (SZ.2017.27) ergingen ein Gutachten vom 5. Oktober 2017 sowie ein Ergänzungsgutachten vom 9. April 2018. Die Kosten wurden der Klägerin auferlegt.

B.

Mit Eingabe vom 20. Dezember 2023 reichte die Klägerin Klage beim Handelsgericht des Kantons St. Gallen ein und stellte die folgenden Rechtsbegehren:

"1. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin einen nach Durchführung des Beweisverfahrens noch zu beziffernden Betrag, mindestens jedoch Fr. 35'600.-- zzgl. Zins von 5% seit 30. Juni 2014, Fr. 4'092.60 zzgl. Zins von 5% seit 14. Mai 2018, Fr. 5'137.30 zzgl. 5% Zins seit 14. Mai 2018, Fr. 5'591.10 zzgl. 5% Zins seit 28. Oktober 2018, Fr. 8'000.-- zzgl. 5% Zins seit 30. Juni 2014, Fr. 4'000.-- zzgl. 5% Zins seit 30. Juni 2014 sowie Fr. 31'841.20 zzgl. 5% Zins seit 17. Dezember 2018 zu bezahlen,

2. Eventualiter sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin Fr. 35'600.00 zzgl. Zins von 5% seit 30. Juni 2014, Fr. 4'092.60 zzgl. Zins von 5% seit 14. Mai 2018, Fr. 5'137.30 zzgl. 5% Zins seit 14. Mai 2018, Fr. 5'591.10 zzgl. 5% Zins seit 28. Oktober 2018, Fr. 8'000.-- zzgl. 5% Zins seit 30. Juni 2014, Fr. 4'000.-- zzgl. 5% Zins seit 30. Juni 2014 sowie Fr. 31'841.20 zzgl. 5% Zins seit 17. Dezember 2018 zu bezahlen.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST), inkl. Neuverlegung der Gerichts- und Parteikosten aus dem vorsorglichen Beweisverfahren vor dem Kreisgericht V. SZ.2017.27 (Entscheid vom 17. Dezember 2018) zulasten der Beklagten."

Die Klägerin machte im Wesentlichen geltend, die Beklagte habe bei der Ausführungsplanung Fehler gemacht, wodurch ein Niveauunterschied zwischen den Bewohnerzimmern und den Korridoren entstanden sei. In der Folge habe die Beklagte, um die Fehler bei der Planung zu vertuschen, eigenmächtig und ohne Rücksprache mit der Klägerin die Verbesserung des Niveauunterschieds durch die Auftragung einer ARDEX-Schicht in Auftrag gegeben. Dies ohne zu prüfen, ob sich der bestehende Untergrund dafür überhaupt eignete. Entsprechend hafte die Beklagte nicht nur für die Kosten der Auftragung der ARDEX-Schicht (Fr. 35'600.--), sondern auch für die damit einhergegangenen Mängel (Rissbildungen) in zwei der Bewohnerzimmer (Fr. 4'092.60, Fr. 5'137.30 und Fr. 5'5691.10) sowie den Minderwert in den weiteren Bewohnerzimmern (Fr. 8'000.--). Im Weiteren sei es aufgrund unsachgemäss eingebrachter Fugendichtungen zu Bodenaufwölbungen gekommen. Da die Beklagte die gestalterische Leitung innehabe, hafte sie auch für die daraus entstandene Wertminderung der Böden (Fr. 4'000.--). Schliesslich habe die Klägerin für die fachgerechte Mängelbehebung fachtechnische Unterstützung benötigt und vorprozessuale Anwaltskosten gehabt, wofür ebenfalls die Beklagte einzustehen habe (Fr. 31'841.20).

Mit Klageantwort vom 25. April 2024 beantragte die Beklagte die Abweisung der Klage und verkündete gleichzeitig der C. den Streit. Die Beklagte bestritt im Wesentlichen, bei der Ausführungsplanung Fehler gemacht zu haben sowie (eventualiter) dass der Ausführungsplan rechtzeitig durch die Klägerin gerügt wurde. Zudem bestritt sie, dass die gestalterische Leitung auch die Aufsicht des Handwerkers bei der

Auftragung der ARDEX-Schicht sowie der Einbringung der Fugendichtungen umfasste. Vielmehr habe es die Klägerin versäumt, den Schaden rechtzeitig gegenüber der Bauleitung geltend zu machen.

Die C. erklärte mit Eingabe vom 8. Mai 2024, dass sie sich am Prozess gemäss Art. 79 Abs. 1 lit. a ZPO beteilige.

Mit Entscheid vom 6. Oktober 2025 wies das Handelsgericht die Klage ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Beschwerdeführerin dem Bundesgericht, der Entscheid des Handelsgerichts sei aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, der Beschwerdeführerin Fr. 35'600.-- zzgl. Zins von 5 % seit 30. Juni 2014, Fr. 4'092.60 zzgl. Zins von 5 % seit 14. Mai 2018, Fr. 5'137.30 zzgl. 5 % Zins seit 14. Mai 2018, Fr. 5'591.10 zzgl. 5 % Zins seit 28. Oktober 2018, Fr. 8'000.-- zzgl. 5 % Zins seit 30. Juni 2014 und Fr.31'841.20 zzgl. 3 % Zins seit 17. Dezember 2018 zu bezahlen. Schliesslich seien die Gerichts- und Parteikosten aus dem vorsorglichen Beweisverfahren vor dem Kreisgericht V. (SZ.2017.27) neu zu verlegen.

Die Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die weitere Verfahrensbeteiligte und die Vorinstanz verzichteten auf eine Vernehmlassung.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; **BGE 150 III 248** E. 1; **149 III 277** E. 3.1; **148 IV 155** E. 1.1).

1.1. Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG) und richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das in Anwendung von Art. 6 Abs. 1 ZPO als einzige kantonale Instanz entschieden hat (Art. 75 Abs. 2 lit. a BGG). Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen unterlegen (Art. 76 Abs. 1 BGG), ein Streitwert ist nicht verlangt (Art. 74 Abs. 2 lit. b BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG).

Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt hinreichender Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

1.2. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (**BGE 140 III 115** E. 2; **137 III 580** E. 1.3; **135 III 397** E. 1.4). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. 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, 167 E. 2.1; je mit Hinweisen). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde zudem mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (**BGE 142 III 364** E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch **BGE 143 IV 40** E. 3.4).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen 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).

1.3. 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 vor- und erstinstanzlichen 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 145 V 188** E. 2; **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 ebenfalls 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 substanziiert 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).

2.

2.1. Die Vorinstanz verneinte eine Haftung der Beschwerdegegnerin für die eingetretenen Schäden im Zusammenhang mit dem Niveauunterschied und dessen Behebung mit der Begründung, dass keine Vertragsverletzung vorliege, da die Beschwerdeführerin nicht habe nachweisen können, dass zwischen den alten und den neuen Böden Niveaugleichheit vereinbart worden sei.

Dem tritt die Beschwerdeführerin entgegen. Sie vertritt den Standpunkt, dass der eingetretene Niveauunterschied von rund 15 mm zwischen den neuen und den bestehenden Unterlagsböden den Architekturvertrag verletzt hat. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz in diesem Zusammenhang vor, sie habe wesentliche erstellte Sachverhaltselemente übergangen und sei zu einem unhaltbaren Auslegungsergebnis gelangt.

2.2. Hinsichtlich der Haftung für die Ausführungsplanung erwog die Vorinstanz, dass die von den Parteien vereinbarte SIA-Norm 500 (Hindernisfreie Bauten; Ausgabe 2009; nachfolgend: "SIA-Norm 500") auch bei einem Niveauunterschied von 15 mm noch eingehalten sei. So seien nach Ziff. 9.2.2 der

SIA-Norm 500 maximal 25 mm hohe, einseitige Absätze oder flachgewölbte Deckschienen zulässig. Die von der Beschwerdeführerin angegebenen Ziff. 3.2 und 10.1 seien dagegen nicht einschlägig. Die Vorinstanz verwies im Weiteren auf Ziff. 1.3.3.2 der SIA-Norm 500, wonach für Wohnheime zwar weitergehende oder andere Anforderungen gelten. Indessen mache die Beschwerdeführern solche nicht geltend. Ebenso wenig mache sie geltend, die Niveaugleichheit sei separat mit der Beschwerdegegnerin vereinbart worden. Demnach sei ihr der Nachweis, dass zwischen den alten und den neuen Böden Niveaugleichheit vereinbart worden sei, nicht gelungen. In der Folge verzichtete die Vorinstanz auf die Prüfung der weiteren Haftungsvoraussetzungen.

3.

3.1. Die Beschwerdeführerin rügt eine unvollständige Sachverhaltsfeststellung und beantragt eine entsprechende Ergänzung des Sachverhalts. So sei erstens unbestritten, dass in ihrem Wohnheim vor der Sanierung überall Niveaugleichheit geherrscht habe. Zweitens sei unbestritten und vom Gutachter D. ausdrücklich bestätigt, dass am Ende der Sanierung im gesamten Wohnheim wieder Niveaugleichheit habe herrschen müssen, mithin ein allfälliger während der Bauphase entstandener Niveauunterschied vollständig auszugleichen war. Unbestritten sei drittens, dass alle der Beschwerdeführerin vorgelegten und von ihr genehmigten Pläne der Beschwerdegegnerin für die Bodengestaltung durchgehend Niveaugleichheit vorgesehen hätten, namentlich auch zwischen den bestehenden Böden in den Bewohnerzimmern und den neu zu erstellenden Böden in den Korridoren und Gemeinschaftsräumen. Die Beschwerdegegnerin habe explizit bestätigt, in ihren Plänen seien keine Niveauunterschiede zwischen den neuen und den alten Böden vorgesehen. Unbestritten und gutachterlich anerkannt sei viertens, dass die neuen Unterlagsböden gemäss Planung bzw. Ausschreibung der Beschwerdegegnerin ausgeführt worden seien und diese "rund 15 mm über der Kote der unveränderten Estriche in den Bewohnerzimmern gelegen" hätten. Schliesslich behauptet die Beschwerdeführerin, sie habe nachweislich vorgebracht, dass Niveaugleichheit mit der Beschwerdegegnerin vereinbart worden sei.

3.2. Diese Sachverhaltsrügen sind berechtigt: Die Beschwerdeführerin beanstandet die Feststellung der Vorinstanz, wonach sie die Vereinbarung von Niveaugleichheit nicht geltend gemacht habe, zu Recht als aktenwidrig. Sie belegt dies mittels präziser Hinweise auf ihre vorinstanzlichen Rechtsschriften.

So behauptete sie in Rz. 26 der Klage, alle Böden in den Bewohnerzimmern, Korridoren und Gemeinschaftsräumen hätten vor der Sanierung - für ein Pflegeheim unumgänglich - das gleiche Niveau aufgewiesen und sie hätten dieses auch inskünftig aufweisen müssen. Lediglich als Klammerbemerkung ergänzte die Beschwerdeführerin dabei, gemäss Ziff. 3.2 und 10.1 der verbindlichen SIA-Norm 500 müssten Nutzflächen horizontal, stufen- und absatzlos sein. In Rz. 34 der Replik wies sie darauf hin, dass es im vorliegenden Kontext nicht darauf ankomme, ob die Parteien *ausdrücklich* vereinbart hätten, dass zwischen den Bewohnerzimmern und den Korridoren Niveaugleichheit der Böden bestehen müsse. Denn dass man in einem Pflegeheim schwellenlos von einem Zimmer in den angrenzenden Korridor gelangen können müsse, verstehe sich von selbst. In Rz. 39 der Replik führte sie sodann erneut aus, die Böden zwischen den Bewohnerzimmern und den Korridoren hätten niveaugleich sein müssen. Die Beschwerdegegnerin habe denn auch unstreitig entsprechend geplant, sei doch in allen Plänen zwischen Zimmern und Korridoren keine Schwelle vorgesehen. Es hätte den Regeln der Baukunst widersprochen, eine Schwelle zwischen Korridoren und Zimmern einzuplanen, denn es sei allgemein und jedenfalls der Beschwerdegegnerin, die sich mit grosser Erfahrung im Bau von Pflegeheimen rühme, bekannt, dass eine Schwelle den Transport von Rollstühlen und besonders von Pflegebetten stark erschwere oder gar verunmögliche. Zusätzlich führte die Beschwerdeführerin an, die verbindliche SIA-Norm 500 sehe denn auch das Erfordernis der Niveaugleichheit ausdrücklich vor.

Vor dem Hintergrund, dass sich die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren auf eine separate (stillschweigende) Vereinbarung der Niveaugleichheit berief, sind die Sachverhaltselemente, um deren Ergänzung sie ersucht, auch entscheidrelevant. Die Rüge unvollständiger Sachverhaltsfeststellung ist berechtigt. Der Sachverhalt ist entsprechend zu ergänzen.

4.

4.1. Bei Zugrundelegung des so ergänzten Sachverhalts ergibt sich ohne Weiteres, dass auch die Beschwerdegegnerin vom Erfordernis der Niveaugleichheit ausging bzw. ausgehen musste. Sie gesteht in ihrer Vernehmlassung vor Bundesgericht denn auch selbst ein, dass Niveaugleichheit "Vertragsziel" gewesen sei. Wie die Beschwerdeführerin vorbringt, ist Niveaugleichheit vorliegend im Hinblick auf den Transport von Krankenbetten, die Gehbeeinträchtigungen der Bewohner etc. eine Selbstverständlichkeit. Zu Recht macht sie auch geltend, es würde Treu und Glauben widersprechen, wenn der Beschwerdegegnerin zugestanden würde, die neuen Böden so zu planen und auszuschreiben, dass sie ohne sachlichen Grund höher lägen als die bestehenden Böden, mit der Folge, dass die Beschwerdeführerin gezwungen werde, die ursprünglich unverändert zu belassenden Altböden nachträglich und kostenintensiv anzuheben. Entgegen der Beurteilung der Vorinstanz stellt der eingetretene Niveauunterschied somit einen vertragswidrigen Zustand dar.

4.2. Der Beschwerdegegnerin kann nicht gefolgt werden, soweit sie behauptet, Endzustand (Niveaugleichheit) und Pläne/Ausschreibung seien nicht dasselbe und daraus ableiten will, dass ihr keine Vertragsverletzung vorzuwerfen wäre. Wie die Beschwerdegegnerin selbst vorbringt, sind die Ausschreibungsunterlagen und Pläne Grundlage und Mittel zur Erreichung der Niveaugleichheit. Entsprechend ist nicht nachvollziehbar, was sie aus ihrer Behauptung ableiten will, es gehe "nicht um die Eignung von Ausführungsplänen zur Bewerkstelligung von Niveaugleichheit, sondern um die Tauglichkeit der Ausführungspläne". Gemäss dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Architekturvertrag umfassen die Leistungen der Beschwerdegegnerin die Detailstudien, die Ausschreibungspläne, die Ausschreibung und Vergabe, die Ausführungspläne und Werkverträge sowie die gestalterische Leistung. Gehörte die Herstellung bzw. Beibehaltung von Niveaugleichheit zum nach Treu und Glauben als selbstverständlich vorausgesetzten und damit stillschweigend vereinbarten Vertragsinhalt und oblag der Beschwerdegegnerin namentlich die Ausführungsplanung, so musste diese auch geeignet sein, Niveaugleichheit beizubehalten.

4.3. Die Rügen der Beschwerdeführerin sind begründet. Die Vorinstanz verneinte eine Vertragsverletzung bei der Ausführungsplanung zu Unrecht.

5.

Aufgrund dieser unzutreffenden Prämisse (keine vereinbarte Beibehaltung der Niveaugleichheit) lehnte die Vorinstanz auch eine Haftung der Beschwerdegegnerin im Zusammenhang mit der "Aufspachtelung" der Böden bzw. mit der Beauftragung und Überwachung der C. ab. Dies lässt sich entsprechend ebenfalls nicht halten. Denn die diesbezüglich geltend gemachten Ansprüche können als Folge der Vertragsverletzung bei der Ausführungsplanung begründet sein. Somit wird die Vorinstanz auch diese Ansprüche prüfen müssen.

Entgegen der unzutreffenden Behauptung der Beschwerdegegnerin handelt es sich dabei nicht um eine selbständig tragende Begründung, die im bundesgerichtlichen Verfahren zwingend angefochten werden müsste (vorne, E. 1.2).

6.

Die Beschwerde ist gutzuheissen. Die Vorinstanz liess aufgrund der verneinten Vertragsverletzung die übrigen Anspruchsvoraussetzungen (namentlich die Rechtzeitigkeit der Mängelrüge) offen. Zudem wies sie den Anspruch der Beschwerdeführerin auf Ersatz der vorprozessualen Aufwendungen ab und verzichtete auf eine Prüfung der Neuverlegung der Kosten aus dem vorsorglichen Beweisverfahren vor dem Kreisgericht V. (SZ.2017.27). Dies wird sie nachzuholen haben.

Der vorinstanzliche Entscheid vom 6. Oktober 2025 ist aufzuheben und die Sache zur Prüfung der übrigen Haftungsvoraussetzungen sowie des geltend gemachten Anspruchs auf Ersatz der vorprozessualen Aufwendungen und Neuverlegung der Kosten aus dem vorsorglichen Beweisverfahren zurückzuweisen.

Da die Beschwerdeführerin den Nebenpunkt "Belagsaufwölbungen und unfachgemässe Fugendichtungen" vor Bundesgericht nicht weiterverfolgt und ihr Eventualbegehren im Vergleich zum vorinstanzlichen Verfahren um Fr. 4'000.-- reduziert, hat es diesbezüglich mit der vorinstanzlichen Klageabweisung sein Bewenden.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, das Urteil des Handelsgerichts des Kantons St. Gallen vom 6. Oktober 2025 wird aufgehoben und die Sache wird im Sinne der Erwägungen zu neuer Entscheidung an das Handelsgericht zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'500.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 5'500.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 22. Juni 2026

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Die Gerichtsschreiberin: Säuberli