

Bundesgericht – 4A_244/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 28. April 2026

Fardeau de la preuve ;
maxime des débats ;
fardeau de l'allégation ;
interprétation du contrat ;
clause pénale
Beweislast ;
Verhandlungsmaxime ;
Behauptungslast ;
Vertragsauslegung ;
Konventionalstrafe

art. 18, 163 ss CO ; 8 CC ;
55, 221 ss CPC
Art. 18, 163 ff. OR ; 8 ZGB ;
55, 221 ff. ZPO

Fardeau de la preuve (art. 8 CC), **maxime des débats et fardeau de l'allégation** (art. 55, 221 ss CPC) – Rappel des principes (consid. 3.1.1-3.1.3). Lorsque l'existence de travaux supplémentaires a été contestée, il incombe à celui qui prétend les avoir réalisés d'expliquer en détail les prestations qu'il était tenu de fournir, les obligations contractuelles en vertu desquelles il aurait effectué des travaux supplémentaires et à quelle date (consid. 3.3).

Interprétation du contrat (art. 18 CO) – Rappel des principes (consid. 4.1.1). En l'espèce, il a été retenu que la clause litigieuse devait être qualifiée de clause de remboursement offrant une garantie dans le cas où le contrat ne pourrait pas être exécuté (même sans faute) plutôt que de clause pénale. Subsidiairement, même s'il s'agissait d'une clause pénale, celle-ci ne serait ni nulle ni ne pourrait être réduite pour cause d'impossibilité non fautive (art. 163 al. 3 CO) (consid. 4.2.1 et 4.3.1).

Beweislast (Art. 8 ZGB), **Verhandlungsmaxime und Behauptungslast** (Art. 55, 221 ff. ZPO) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1.1-3.1.3). Wurde das Vorhandensein von Zusatzarbeiten bestritten, obliegt es demjenigen, der geltend macht, diese erbracht zu haben, im Einzelnen darzulegen, welche Leistungen er zu erbringen hatte, aufgrund welcher vertraglichen Verpflichtungen er Zusatzarbeiten ausgeführt haben will und zu welchem Zeitpunkt (E. 3.3).

Vertragsauslegung (Art. 18 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.1.1). Im vorliegenden Fall wurde erwogen, die strittige Klausel sei als Rückzahlungsklausel zu qualifizieren, die eine Garantie für den Fall bietet, dass der Vertrag nicht erfüllt werden könnte (auch ohne Verschulden), und nicht als Konventionalstrafe. In einer Eventualbegründung wäre die Klausel, selbst wenn es sich um eine Konventionalstrafe handelte, wegen unverschuldeter Unmöglichkeit weder nichtig noch herabzusetzen (Art. 163 Abs. 3 OR) (E. 4.2.1 und 4.3.1).

Besetzung
Bundesrichter Hurni, Präsident,

Bundesrichterin Kiss,

Bundesrichter Rüedi,

Gerichtsschreiber Matt.

Verfahrensbeteiligte

A.,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Nicolas Rouiller,

Beschwerdeführer,

gegen

B. AG,

vertreten durch Rechtsanwalt Michel Pola,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Forderung, Substanziierung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern, 1. Zivilkammer, vom 3. April 2025

(ZK 24 286).

Sachverhalt:

A.

Die B. AG (Beschwerdegegnerin) und A., Inhaber des Einzelunternehmens C. (Beschwerdeführer), gingen Ende 2016 eine vertragliche Zusammenarbeit ein betreffend die Entwicklung des Bauprojekts "D." in U. und die Vermittlung eines Käufers. Die Zusammenarbeit wurde inzwischen beendet.

B.

Mit Klage beim Regionalgericht Bern-Mittelland vom 28. September 2020 forderte die Beschwerdegegnerin vom Beschwerdeführer aus dem Vertragsverhältnis Fr. 100'000.-- zuzüglich Zins zu 5% seit 1. Januar 2020. Das Regionalgericht hiess die Klage am 25. Januar 2024 gut.

Das Obergericht des Kantons Bern wies die Berufung des Beschwerdeführers am 3. April 2025 ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt der Beschwerdeführer, die Klage sei abzuweisen; eventualiter sei die Sache zu neuer Beurteilung an das Obergericht zurückzuweisen. Sein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wurde mit Verfügung vom 23. Oktober 2025 abgewiesen.

Die Beschwerdegegnerin hat die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, beantragt.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid (Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG) in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 1 BGG). Der erforderliche Streitwert von Fr. 30'000.-- ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdefrist ist gewahrt (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (vgl. E. 2 hiernach) - einzutreten.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen (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 ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (**BGE 140 III 86** E. 2 mit Hinweisen).

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 vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1). Das Bundesgericht 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 143 IV 241** E. 2.3.1). 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 nach 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. 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 mit Hinweisen).

3.

Der Beschwerdeführer hat im kantonalen Verfahren eine Verrechnungseinrede gegen die Forderung der Beschwerdegegnerin erhoben. Er beanstandet, dass darüber kein Beweis abgenommen wurde mit der Begründung, er habe die geltend gemachten "notwendigen Zusatzarbeiten" nicht hinreichend substantiiert.

3.1.

3.1.1. Nach Art. 8 ZGB hat, wo es das Gesetz nicht anders bestimmt, jene Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die aus ihr Rechte ableitet. Demgemäss hat die Partei, die einen Anspruch geltend macht, die rechtsbegründenden Tatsachen zu beweisen, während die Gegenpartei die Beweislast für diejenigen Tatsachen trägt, die zur Aufhebung oder zum Verlust des Anspruchs führen. Folglich sind rechtshindernde oder rechtsaufhebende Tatsachen von derjenigen Partei zu behaupten und zu beweisen, die sich darauf beruft (BGE 148 III 105 E. 3.3.1; 141 III 241 E. 3.1; 139 III 7 E. 2.2). Gegenstand des Beweises sind rechtserhebliche, streitige Tatsachen (Art. 150 Abs.1 ZPO). Eine Beweisabnahme setzt substantiierte Tatsachenbehauptungen voraus, die von der Gegenseite genügend substantiiert bestritten werden. Das Beweisverfahren dient nicht dazu, fehlende Behauptungen zu ersetzen oder zu ergänzen, sondern setzt solche vielmehr voraus (BGE 144 III 67 E. 2.1).

3.1.2. Nach dem Verhandlungsgrundsatz (Art. 55 Abs. 1 ZPO) haben die Parteien die Tatsachen zu behaupten, auf die sie ihre Ansprüche stützen, sowie die dazugehörigen Beweismittel anzugeben. Welche Tatsachen dies sind, hängt vom Tatbestand der Norm ab, auf welche der geltend gemachte Anspruch abgestützt wird. Die Parteien haben alle Tatbestandselemente der materiellrechtlichen Normen zu behaupten, die den von ihnen angekehrten Anspruch begründen.

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 angekehrte Rechtsfolge zulässt (BGE 127 III 365 E. 2b). Die Behauptungs- und Substanziierungslast zwingt die damit belastete Partei nicht, sämtliche möglichen Einwände der Gegenpartei vorweg zu entkräften. 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).

3.1.3. Die Klage muss die Tatsachenbehauptungen und die Bezeichnung der einzelnen Beweismittel zu den behaupteten Tatsachen enthalten (Art. 221 Abs. 1 lit. d und e ZPO). 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). Ein Beweismittel gilt nur dann als formgerecht angeboten, wenn sich die Beweisofferte eindeutig der damit zu beweisenden Tatsachenbehauptung zuordnen lässt und umgekehrt. In der Regel sind die einzelnen Beweisofferten unmittelbar im Anschluss an die Tatsachenbehauptungen aufzuführen, die damit bewiesen werden sollen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangt, dass der Behauptungs- und Substanziierungslast grundsätzlich in den

Rechtsschriften nachzukommen ist (BGE 147 III 440E. 5.3; Urteil 4A_143/2025 vom 30. September 2025 E. 3.1.1 f.).

3.2.

3.2.1. Die Vorinstanz nahm zunächst Bezug auf die Erstinstanz. Diese hatte erwogen, es lasse sich weder der Klageantwort noch der Duplik entnehmen, welche "Mehrleistungen in erheblichem Umfang" bzw. "notwendigen Zusatzarbeiten" der Beschwerdeführer genau erbracht haben wolle. Die pauschale Behauptung, sein Arbeitspensum habe während zweieinhalb Jahren rund zehn Stunden pro Woche betragen bzw. seine Arbeit übersteige 1'000 Stunden, verbunden mit einem Antrag auf Partei- und Zeugenbefragung bzw. ein Gutachten über den Umfang der erbrachten Leistungen sowie die Ausführungen zum Marktwert dieser Leistungen, genügten für eine Substanziierung nicht.

Obwohl die Beschwerdegegnerin die Ausführungen des Beschwerdeführers bestritten habe, habe er es unterlassen, seine Behauptungen zu substantiieren. Er habe zwar immer wieder ausgeführt, ein zusätzliches "Vorprojekt" erarbeitet zu haben - was die Beschwerdegegnerin bestritten habe - sowie unvorhergesehene und notwendige Zusatzarbeiten geleistet zu haben, namentlich einen Bauökonom und Urbanisten beigezogen sowie das Projekt angepasst resp. redimensioniert zu haben. Gleichzeitig habe der Beschwerdeführer aber nicht dargetan, was das angeblich seitens der Beschwerdegegnerin bestellte Vorprojekt umfasst habe, wann dadurch welche Leistungen seinerseits bzw. von Dritten notwendig geworden seien und wann wer welche dieser Leistungen in welchem Umfang erbracht habe. Ohne konkrete Tatsachenbehauptungen könne das Gericht darüber keinen Beweis abnehmen. Auch das vom Beschwerdeführer beantragte Gutachten helfe diesbezüglich nicht, denn dieses diene nicht dazu, lückenhafte Sachverhaltsdarstellungen zu vervollständigen.

Im Ergebnis habe es der Beschwerdeführer unterlassen, im Einzelnen und in Einzeltatsachen zergliedert darzulegen, welche Leistungen er unter dem Exklusivvertrag und dem Zusatzvertrag habe erbringen müssen und welche Arbeiten er oder Dritte darüber hinaus wann erbracht hätten. Der Beschwerdeführer habe mithin nicht konkret aufgezeigt, worin die angeblich erbrachten Zusatzleistungen bestanden hätten. Im Übrigen habe der Exklusivvertrag ein Schriffterfordernis für Änderungen enthalten, was der Beschwerdeführer ohne weitere Erklärungen übergehe. Er habe damit auch nicht substantiiert behauptet, inwiefern die angeblich erbrachten, nicht substantiierten Zusatzleistungen nicht bereits von den bestehenden Verträgen abgedeckt sein sollen. Soweit er seine Mehrleistungen mit Verweis auf die Beilagen substantiieren wolle, genüge dies nicht.

3.2.2. Die Vorinstanz schützte die Auffassung der Erstinstanz. Sie erwog, der Beschwerdeführer habe lediglich seine bereits erstinstanzlich vorgetragenen Behauptungen wiederholt, wonach er aufgrund eines von der Beschwerdegegnerin bestellten Vorprojekts erhebliche Zusatzarbeiten erbracht habe. Dabei sei insbesondere an seine persönliche Arbeitsleistung sowie an Drittleistungen zu denken, die im Zusammenhang mit dem architektonischen Vorprojekt notwendig geworden seien. Während er die von ihm selbst geleisteten Arbeitsstunden bei mehr als 1'250 verorte, beziffere er den Wert des architektonischen Vorprojekts mit Verweis auf eine E-Mail des involvierten Architekturbüros auf Fr. 300'000.--.

Indessen habe die Erstinstanz nachvollziehbar und zutreffend begründet, weshalb die Ausführungen des Beschwerdeführers den Anforderungen an die Substanziierung der Verrechnungsforderung nicht genügen würden. Namentlich habe er damit nicht substantiiert behauptet, was das angeblich bestellte, von der Beschwerdegegnerin bestrittene, Vorprojekt genau umfasst habe, wann dadurch welche Leistungen seinerseits oder von welchen Dritten in welchem Umfang notwendig geworden seien und wann wer welche dieser Leistungen in welchem Umfang erbracht habe. Es lasse sich daher weder sagen, welche Arbeiten genau auf das Vorprojekt entfallen sein sollen, noch wie diese Arbeiten von den Verpflichtungen abzugrenzen seien, die der Beschwerdeführer unter der bereits bestehenden

vertraglichen Beziehung habe erbringen müssen und die bereits von der im "Zusatzvertrag" vorgesehenen Entschädigung gedeckt gewesen seien.

Soweit der Beschwerdeführer zumindest implizit einwende, die entsprechenden Zusammenhänge hätten sich erschlossen, wenn man die von ihm beantragten Gutachten in Auftrag gegeben und die beantragten Zeugen befragt hätte, halte ihm die Erstinstanz zu Recht entgegen, dass das Beweisverfahren nicht dazu diene, mangelhafte Vorbringen der Parteien zu ergänzen. Es sei daher nicht zu beanstanden, dass die Erstinstanz bezüglich der nicht genügend substantiierten Tatsachenbehauptungen kein Beweisverfahren durchgeführt habe. Sie habe mithin keine zu hohen Anforderungen an die Substanziierungslast gestellt. Der Beschwerdeführer bringe nichts vor, was diese Auffassung als unzutreffend erscheinen liesse. Die Berufung sei insoweit unbegründet und abzuweisen.

3.2.3. Entgegen dem Einwand des Beschwerdeführers habe die Erstinstanz im Zusammenhang mit der Verrechnungseinrede auch nicht seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Zwar hätte sie die Beweisverfügung den Parteien bereits vor der Fortsetzungsverhandlung als Entwurf zustellen können, nachdem in der Hauptverhandlung angesichts des doppelten Schriftenwechsels nicht mehr mit neuen Tatsachenbehauptungen zu rechnen gewesen sei. Jedoch werde aus den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht ersichtlich, inwiefern das Vorgehen der Erstinstanz sein rechtliches Gehör verletzen soll. So mache er nicht geltend, von der Beweislastverteilung oder den vorgesehenen Beweismassnahmen überrascht worden zu sein. Vielmehr beanstande er, dass die Erstinstanz das Beweisthema beschränkt habe, weil er seine Vorbringen zum Vorprojekt und damit im weitesten Sinne zur Verrechnungsforderung angeblich nicht hinreichend behauptet bzw. substantiiert habe. Damit erhebe er im Kern dieselbe Rüge, die die Erstinstanz bereits verworfen habe.

Auch, dass der Beschwerdeführer angesichts der für ihn unerwarteten Beschränkung des Beweisthemas Vorbereitungsarbeiten getätigt habe, die sich im Nachhinein als überflüssig erwiesen hätten, stelle keine Verletzung seines rechtlichen Gehörs dar. Er habe sich noch in der erstinstanzlichen Hauptverhandlung dazu geäußert und vorgebracht, er sei mit der Beschränkung des Beweisthemas nicht einverstanden. Diesen Einwand habe er im Schlussvortrag bekräftigt. Indes habe die Erstinstanz auf diese Kritik Bezug genommen und ausgeführt, weshalb sie die Ausführungen des Beschwerdeführers zum Vorprojekt als nicht genügend substantiiert erachtet und daher auf die Beweisabnahme verzichtet habe. Hierzu habe sich der Beschwerdeführer im Berufungsverfahren erneut geäußert.

3.3. Die vorstehend zusammengefassten Erwägungen der Vorinstanz sind überzeugend.

Der Beschwerdeführer kritisiert die Feststellung der Vorinstanz, wonach er lediglich seine bereits vor Erstinstanz erhobenen Einwände wiederholt habe. Ob er damit im Berufungsverfahren eine genügende Rüge erhoben hat, kann dahingestellt bleiben. Der Beschwerdeführer bringt auch vor Bundesgericht lediglich vor, er habe in seinen Rechtsschriften im Zusammenhang mit Studien und dem Vorprojekt vorläufige Aufwände von EUR 350'000.-- sowie Drittkosten von EUR 18'400.-- geltend gemacht. Wie die Vorinstanzen indes zutreffend erwogen, ergibt sich aus diesen Vorbringen in keiner Weise, was das Vorprojekt - im Unterschied zur seiner Darstellung nach lediglich vereinbarten Machbarkeitsstudie - genau umfasste, wer, wann, welche Leistungen erbracht haben soll sowie dass und inwiefern diese Leistungen nicht bereits in den bisherigen Vereinbarungen enthalten waren. Der Beschwerdeführer weist auch die Feststellung der Vorinstanz, wonach die Beschwerdegegnerin seine Vorbringen hinreichend bestritten habe, sodass eine vertiefte Substanziierungslast gilt (oben E. 3.1.2), nicht als willkürlich resp. bundesrechtswidrig aus. Unter diesen Umständen hätte er im Einzelnen und in Einzeltatsachen zergliedert darlegen müssen, welche Leistungen er unter welcher vertraglichen Verpflichtung erbringen musste und welche Arbeiten er oder Dritte darüber hinaus wann erbracht haben sollen (vgl. oben E. 3.1.2). Die Vorinstanz verletzte kein Bundesrecht, wenn sie zum Schluss gelangte, mit seinem pauschalen Vorbringen habe der

Beschwerdeführer die geltend gemachte Verrechnungsforderung nicht hinreichend substantiiert, sodass darüber kein Beweis zu führen sei.

Ebenso erwog sie zu Recht, dass das Beweisverfahren nicht dazu dient, fehlende tatsächliche Darlegungen zu ersetzen (vgl. Urteil 5A_589/2023 vom 18. April 2024 E. 3.5.5). Überhaupt zeigt der Beschwerdeführer nicht auf, wie er den Beweis hätte führen wollen. Jedenfalls wäre die angebotene Parteibefragung zur Objektivierung der behaupteten Leistungen von vornherein nicht geeignet gewesen. Gleiches gilt, ohne objektivierbare Grundlagen wie etwa Arbeitsrapporte, für ein Gutachten. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die kantonalen Instanzen die beantragten Beweise nicht abnahmen. Der Beschwerdeführer begründet weder in diesem noch im weiteren Zusammenhang eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs. Auf die Erwägungen der Vorinstanz hinsichtlich des Zeitpunkts der Beweisverfügung (vgl. oben E. 3.2.3) geht er nicht genügend ein.

4.

Der Beschwerdeführer bestreitet die Forderung der Beschwerdegegnerin gestützt auf eine "Rückzahlungsklausel" in der Vertragsergänzung vom 13./21. Juni 2018. Er rügt die Vertragsauslegung und macht einen Grundlagenirrtum geltend.

4.1.

4.1.1. Für das Zustandekommen und die Auslegung einer Vereinbarung ist zunächst massgebend, was die Parteien tatsächlich übereinstimmend gewollt haben. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang (BGE 138 III 659 E. 4.2.1; 137 III 145 E. 3.2.1; 130 III 554 E. 3.1). Nur wenn der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien unbewiesen bleibt, sind die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Dabei ist vom Wortlaut der Erklärungen auszugehen, welche jedoch nicht isoliert, sondern aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen sind.

Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte Auslegung von Willenserklärungen als Rechtsfrage, wobei es an Feststellungen des kantonalen Gerichts über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 BGG). Massgebend ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Nachträgliches Parteiverhalten kann höchstens in der Beweiswürdigung auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (BGE 144 III 93 E. 5.2.3; Urteil 4A_403/2025 vom 5. Januar 2026 E. 3.1.1).

4.2.

4.2.1. Die Vorinstanz gab zunächst die Auffassung der Erstinstanz wieder, welcher sie sich anschloss. Diese hatte erwogen, in Ziffer 1/h des Zusatzvertrags vom 13./21. Juni 2018, welche mangels eines tatsächlich übereinstimmenden Parteiwillens nach dem Vertrauensprinzip auszulegen sei, hätten die Parteien eine "Rückzahlungsklausel" vereinbart.

Indem die besagte Vertragsklausel von "zurück zu bezahlen" spreche, impliziere dies, dass zuvor eine Leistung (der Beschwerdegegnerin) geflossen sei. Dies sei mit der pauschalen Honorar-Vergütung von Fr. 200'000.-- geschehen. Der Wortlaut spreche folglich für eine Rückzahlungsvereinbarung und nicht, wie der Beschwerdeführer geltend mache, für eine Konventionalstrafe. Zum Zweck von Ziffer 1/h des Zusatzvertrags habe keine Partei Angaben machen können. Naheliegend sei die Qualifikation der Klausel als Erfüllungsgarantie oder selbständiges Garantieversprechen. So werde die Rückzahlung von der Leistung eines Dritten abhängig gemacht, dessen Verhalten nicht im Machtbereich des Beschwerdeführers gelegen habe, nämlich der Unterzeichnung einer zukünftigen

Betreibergesellschaft. Ferner müsse sich der Beschwerdeführer entgegenhalten lassen, die Bestimmung selbst formuliert zu haben. Es sei folglich auch in Anwendung des Grundsatzes "in dubio contra stipulatorem" zu seinen Lasten davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin die Ziffer 1/h des Zusatzvertrags nicht als Konventionalstrafe habe verstehen müssen. Im Ergebnis sei der Beschwerdegegnerin der Beweis gelungen, dass die Klausel so zu verstehen sei, dass die Fr. 100'000.- vom Beschwerdeführer bei Eintritt der Bedingung zurückzahlen seien. Diesem sei hingegen der Beweis, dass die Parteien eine verschuldensabhängige Konventionalstrafe vereinbart hätten, nicht gelungen. Es habe sich daher erübrigt, Beweise abzunehmen, die auf die Unmöglichkeit der Leistungserbringung des Beschwerdeführers abgezielt hätten.

Im Sinne einer Eventualbegründung erwog die Erstinstanz sodann, selbst wenn die strittige Klausel als Konventionalstrafe zu verstehen wäre, wäre sie weder infolge Unmöglichkeit nichtig noch die Strafe wegen Übermässigkeit herabzusetzen. Der Beschwerdeführer habe geltend gemacht, die Vertragsunterzeichnung durch eine Betreibergesellschaft bis Ende 2019 sei durch unvorhersehbare Änderungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes verunmöglicht worden, weil die Behörden ab März 2019 grundlegend neue Anforderungen an sein Projekt gestellt hätten. Indes seien die Gesetzesänderungen bereits im September 2016 beschlossen worden. Sie seien somit bei Abschluss des Zusatzvertrags bekannt gewesen. Eine Fachperson wie der Beschwerdeführer hätte dies in seine Planung einbeziehen und Abklärungen vornehmen müssen. Dass sich solche Abklärungen als überflüssig erwiesen hätten, weil die Praxisänderung auch für die Behörden überraschend gekommen sei, habe der Beschwerdeführer bloss sinngemäss und unsubstanziert behauptet. Er habe auch weder vorgebracht noch dargetan, dass ohne die behaupteten Änderungen der Anforderungen der Walliser Behörden an das Projekt überhaupt eine Betreibergesellschaft unterzeichnet hätte.

Weiter falle auf, dass der Beschwerdeführer auch in seinem Entwurf für einen weiteren Vertragszusatz, den er der Beschwerdegegnerin im Juni 2019 unterbreitet habe, an der ursprünglichen Frist für die Vertragsunterzeichnung bis zum 31. Dezember 2019 festgehalten habe. Zu diesem Zeitpunkt seien ihm die angeblichen neuen Anforderungen der Walliser Behörden an das Projekt "D." längst bekannt gewesen. Es könne daher darauf geschlossen werden, dass sie für ihn damals keinen Unmöglichkeitsgrund dargestellt hätten. Dem Beschwerdeführer wäre somit der Beweis der unverschuldeten Unmöglichkeit (Art. 163 Abs. 2 OR) nicht gelungen. Was eine Herabsetzung der Konventionalstrafe (Art. 163 Abs. 3 OR) anbelange, habe er sich nicht dazu geäußert, weshalb die vereinbarten Fr. 100'000.-- übermässig sein sollten. Er habe insbesondere nicht dargelegt, inwiefern zwischen diesem Betrag und dem Interesse der Beschwerdegegnerin ein krasses Missverhältnis bestehen sollte. Damit sei er seiner Behauptungs- und Beweislast nicht nachgekommen. Auch aus den eingereichten Unterlagen würde sich kein krasses Missverhältnis ergeben. So handle es sich beim Projekt "D." um ein grosses, mehrjähriges Projekt, welches - nach der Preisvorstellung der Parteien - für die Beschwerdegegnerin einen Erlös von mindestens Fr. 15 Millionen und für den Beschwerdeführer eine Provision von 5% des Gesamtpreises hätte generieren sollen.

4.2.2. Der Beschwerdeführer machte vor Vorinstanz geltend, der erstinstanzliche Entscheid suggeriere, dass es sich beim von der Beschwerdegegnerin bezahlten Betrag um eine Art Maklerlohn handle, der nun zurückbezahlt werden müsse. Da er aber den gesamten Betrag in das Projekt investiert habe, könne nichts "zurückbezahlt" werden. Dass im Zusatzvertrag von "zurückzahlen" die Rede sei, dürfe nicht überinterpretiert werden. Die Klausel führe dazu, dass er für den Fall, dass er bis zum 31. Dezember 2019 keine Betreibergesellschaft finde, finanziell bestraft werde. Dies stelle den klassischen Inhalt einer Konventionalstrafe dar. Ausgehend von diesem Verständnis der Klausel sei der von der Beschwerdegegnerin verlangte Betrag übersetzt. Angemessen wären 10% der Vertragssumme, also etwa Fr. 30'000.--. Zudem müsse die nicht voraussehbare Art und Weise, wie die Behörden die revidierten Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes umgesetzt hatten, zu einer Reduktion bzw. Herabsetzung der Konventionalstrafe auf null führen.

Die Ausführungen des Beschwerdeführers gingen überwiegend an der Sache vorbei, so die Vorinstanz. Er zeige nicht auf, inwiefern die Vertragsauslegung der Erstinstanz unzutreffend sein soll. Er setze sich mit deren Begründung und Eventualbegründung nicht auseinander, sondern beschränke sich darauf, den Entscheid als "absolut unhaltbar" und "realitätsfremd" zu bezeichnen. Seine anschliessende eigene Ansicht verknüpfe er weder konkret mit den Akten noch mit dem angefochtenen Entscheid. Im Übrigen habe die Erstinstanz im Rahmen der objektiven Vertragsauslegung zutreffend dargelegt, weshalb die zwischen den Parteien vereinbarte "Rückzahlungsklausel" nicht als Konventionalstrafe zu verstehen sei.

Schliesslich habe die Erstinstanz in einer weiteren Eventualbegründung zutreffend erwogen, dass der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Grundlagenirrtum verspätet und nicht dargetan sei. So sei unbestritten, dass er erstmals am 14. März 2020 einen Grundlagenirrtum behauptet habe. Aus seinen Ausführungen und den verfügbaren Unterlagen könne aber geschlossen werden, dass er spätestens im Februar 2019 Kenntnis vom angeblichen Irrtum erlangt habe. Selbst wenn im Übrigen die Jahresfrist gewahrt wäre, sei nicht erstellt, dass der Beschwerdeführer den Zusatzvertrag nicht abgeschlossen hätte, wenn ihm die Praxisänderung der Walliser Behörden damals bekannt gewesen wäre. Der Beschwerdeführer habe weder dargelegt, dass die entsprechende Prognose für ihn Grundlage des Vertragsabschlusses gewesen wäre, noch sei erstellt, dass die Beschwerdegegnerin deren Wesentlichkeit für ihn hätte erkennen müssen. Der Beschwerdeführer habe sich mit den entsprechenden Erwägungen der Erstinstanz nicht hinreichend auseinandergesetzt. Vielmehr habe er sich auch in dieser Hinsicht darauf beschränkt, deren Ausführungen als haltlos zurückzuweisen und pauschal auf seine Darstellung aus früheren Verfahrensstadien zu verweisen, wo er sämtliche Erfordernisse für einen Grundlagenirrtum substantiiert dargelegt habe. Mit dieser Vorgehensweise habe er nicht konkret auf den angefochtenen Entscheid Bezug genommen und nicht dargetan, weshalb, entgegen den überzeugenden Ausführungen der Erstinstanz, ein Grundlagenirrtum vorliegen soll. Schliesslich habe es ihm die Erstinstanz auch nicht durch die zurückgewiesenen Beweismassnahmen verunmöglicht, seine Behauptungen in einer hinreichend substantiierten Form in den Prozess einzubringen.

4.3. Die vorstehenden Erwägungen der Vorinstanz sind überzeugend. Darauf kann grundsätzlich verwiesen werden.

4.3.1. Der Beschwerdeführer zeigt nicht auf, dass die Vorinstanz in tatsächlicher Hinsicht in Willkür verfallen wäre oder im Rahmen der Vertragsauslegung Bundesrecht verletzt hätte. Sie begründete unter Bezugnahme auf die Erstinstanz schlüssig, weshalb sie die strittige "Rückzahlungsklausel" nicht als Konventionalstrafe interpretierte und überdies zum Schluss gelangte, der Beschwerdeführer habe weder eine Nichtigkeit der Klausel dargelegt noch aufgezeigt, dass die Rückzahlungssumme übermässig und daher herabzusetzen wäre. Darauf kann verwiesen werden. Der Beschwerdeführer scheint für seine Rechtsauffassung einzig geltend zu machen, eine Rückzahlung sei nicht geschuldet, weil er den von der Beschwerdegegnerin erhaltenen Betrag in das Projekt investiert habe. Es erschliesst sich indes nicht, inwiefern dieser bereits vor Vorinstanz vorgebrachte Umstand gegen deren Rechtsauffassung, resp. für die Vereinbarung einer Konventionalstrafe sprechen soll. Im Übrigen äussert sich der Beschwerdeführer nicht zur Erwägung der Vorinstanz, wonach er auch ohne die behaupteten Änderungen der Anforderungen an das Projekt durch die Walliser Behörden keine Betreibergesellschaft gefunden hätte (oben E. 4.2.1), sodass die "Konventionalstrafe" ohnehin verfallen wäre.

Der Beschwerdeführer setzt sich auch mit der weiteren Begründung der kantonalen Instanzen nicht hinreichend auseinander. Er macht als Grund für die Übermässigkeit der "Konventionalstrafe" lediglich geltend, er habe immense Arbeiten für die Beschwerdegegnerin geleistet. Abgesehen davon, dass diese Arbeiten nach dem bisher Gesagten nicht genügend substantiiert wurden (vgl.

oben E. 3), zeigt der Beschwerdeführer damit nicht auf, dass die Rückzahlungssumme von Fr. 100'000.-- angesichts des von den Vorinstanzen verbindlich festgestellten Umfangs des mehrjährigen Projekts und dessen Bedeutung für die Beschwerdegegnerin mit einem projektierten Erlös von mindestens Fr. 15 Millionen und einer Provision von 5% für den Beschwerdeführer übermässig und daher aus Billigkeitsgründen herabzusetzen wäre. Der Beschwerdeführer äussert sich hierzu nicht. Es kann jedenfalls nicht gesagt werden, dass zwischen dem vereinbarten Betrag und dem Interesse der Beschwerdegegnerin ein krasses Missverhältnis bestehen würde (vgl. zur Konventionalstrafe: BGE 133 III 201 E. 5.2, 43 E. 3.3.1; Urteil 4A_202/2024 vom 24. September 2024 E. 4.1.2 mit Hinweisen).

Es braucht nicht geprüft zu werden, ob die Vorinstanz überhöhte Begründungsanforderungen an die Berufung gestellt hat.

4.3.2. Auch einen Grundlagenirrtum des Beschwerdeführers sowie dessen rechtzeitige Geltendmachung verneinte die Vorinstanz zu Recht.

Sie verfiel nicht in Willkür, wenn sie zum Schluss gelangte, der Beschwerdeführer müsse vor Mitte März 2019 von den geänderten Anforderungen an die Bewilligung durch die Walliser Behörden gewusst haben. Sie verwies auf - gemäss Darstellung des Beschwerdeführers - rund zehn Gespräche der Parteien zwischen September 2017 und März 2019, dessen Angabe vor Erstinstanz, wonach er beim zweiten Treffen von den Auswirkungen des revidierten Raumplanungsgesetzes erfahren habe, und seine Angaben in der Duplik, wonach der Beschwerdeführer bereits am 4. Oktober 2018 an die Beschwerdegegnerin herangetreten sei und sie auf die zusätzlichen Kosten hingewiesen habe, die sich aus der neuen Gesetzgebung (bzw. deren Anwendung durch die Behörden) ergäben. Schliesslich sei aus der Präambel des vom Beschwerdeführer selbst verfassten Vertragsentwurfs vom 5. Juni 2019 ersichtlich, dass er das Projekt am 27. Februar 2019 der Bank unterbreite habe, und diese aufgrund der zusätzlichen Schwierigkeiten, die mit dem Inkrafttreten des neuen Raumplanungsgesetzes im April 2019 verbunden seien, erst nach Vorliegen der Baubewilligung habe investieren wollen. Die Vorinstanz verletzte kein Bundesrecht, wenn sie unter den gegebenen Umständen erwog, mit der Geltendmachung des Grundlagenirrtums Mitte März 2020 habe der Beschwerdeführer die gesetzliche Einjahresfrist (Art. 31 Abs. 1 und 2 OR) verpasst.

Der Beschwerdeführer belässt es dabei, zu wiederholen, dass er die neue Praxis der Behörden noch am 17. April 2019 nicht gekannt habe und selbst der Walliser Staatsrat und die kommunalen Behörden davon überrascht worden seien, wobei er auf die Berufungsbegründung verweist. Damit genügt er weder den grundsätzlichen Begründungsanforderungen (vgl. dazu BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2) noch weist er damit die vorinstanzlichen Feststellungen zu seinem Kenntnisstand als geradezu unhaltbar, mithin willkürlich aus. Im Übrigen äussert er sich nicht zur Begründung der Vorinstanzen, wonach gar kein Grundlagenirrtum bestanden habe.

5.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss hat der Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu tragen und die Beschwerdegegnerin angemessen zu entschädigen (Art. 66 Abs. 1 und 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. 5'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Bern, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 28. April 2026

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Matt