

Tribunal fédéral – 4A\_476/2024  
II<sup>e</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 3 mars 2025

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



Bundesgericht – 4A\_476/2024  
II. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 3. März 2025

**Imputation en présence de  
plusieurs dettes ;  
interprétation d'un  
contrat ; moyens de  
preuves obtenus  
illicitement ; compensation**  
*Anrechnung bei mehreren  
Forderungen ; Auslegung  
eines Vertrags ;  
rechtswidrig beschaffte  
Beweismittel ; Verrechnung*

**Art. 18, 86, 120 ss CO ;  
152 CPC**  
*Art. 18, 86, 120 ff. OR ;  
152 ZPO*

**Imputation en présence de plusieurs dettes** (art. 86 CO) – Rappel des principes (consid. 4.3.2.2). Il n'est pas arbitraire, en l'espèce, de considérer que le paiement du montant exact d'une facture constitue une déclaration d'imputation (consid. 4.3.2.3).

**Interprétation d'un contrat** (art. 18 CO) – Rappel des principes (consid. 5.3.1.2). En l'espèce, il a été retenu sans arbitraire que les parties n'avaient pas conclu d'accord sur le paiement d'acomptes pour le montant dû au titre de la participation aux bénéficiaires. Le comportement ultérieur des parties ne doit pas être pris en considération dans l'interprétation objective d'un accord : il en est ainsi de l'établissement de factures pour des montants partiels, lesquels ne pouvaient pas, de bonne foi, être compris comme des acomptes (consid. 5.3.1.3). Une modification du contrat aurait par ailleurs dû être faite par écrit et rien n'indique que cette réserve de forme ait été levée tacitement (consid. 5.3.2.2).

**Moyens de preuve obtenus illicitement** (art. 152 al. 2 CPC) – Rappel des principes. Cette disposition n'a aucune influence sur les obligations procédurales des parties d'alléguer ou de contester les faits pertinents. Ainsi, elle n'a pas non plus pour conséquence qu'une allégation factuelle fondée sur un moyen de preuve illicite ne puisse pas être prise en considération. Au contraire, cette disposition a simplement pour effet que la preuve offerte ne peut, le cas échéant, être utilisée pour étayer ou prouver les allégations avancées dans l'exposé des faits (consid. 6.2.2).

**Compensation** (art. 120 ss CO) – Rappel des principes. La déclaration de compensation ou les circonstances doivent permettre de déterminer quelle est la créance principale à éteindre et quelle est la créance compensatoire. En cas d'ambiguïté à cet égard, la déclaration de compensation est incomplète et donc sans effet (consid. 7.2.2).

**Anrechnung bei mehreren Schulden** (Art. 86 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.3.2.2). Im vorliegenden Fall ist es nicht willkürlich, die Zahlung des genauen Rechnungsbetrags als Anrechnungserklärung zu betrachten (E. 4.3.2.3).

**Auslegung eines Vertrags** (Art. 18 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.3.1.2). Im vorliegenden Fall wurde ohne Willkür festgestellt, dass die Parteien keine Vereinbarung über die Zahlung von Anzahlungen für den aus der Gewinnbeteiligung geschuldeten Betrag getroffen hatten. Das spätere Verhalten der Parteien darf bei der objektiven Auslegung einer Vereinbarung nicht berücksichtigt werden: Dies gilt auch für die Ausstellung von Rechnungen über Teilbeträge, die nach Treu und Glauben nicht als Anzahlungen verstanden werden konnten (E. 5.3.1.3). Eine Vertragsänderung

hätte zudem schriftlich erfolgen müssen, und es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass dieser Formvorbehalt stillschweigend aufgehoben worden wäre (E. 5.3.2.2).

**Rechtswidrig beschaffte Beweismittel** (Art. 152 Abs. 2 ZPO) – Wiederholung der Grundsätze. Diese Bestimmung hat keinen Einfluss auf die prozessualen Pflichten der Parteien, relevante Tatsachen zu behaupten oder zu bestreiten. Sie hat somit auch nicht zur Folge, dass eine auf einem unzulässigen Beweismittel beruhende Tatsachenbehauptung nicht berücksichtigt werden kann. Diese Bestimmung bewirkt lediglich, dass das angebotene Beweismittel gegebenenfalls nicht zur Stützung oder zum Beweis der in der Sachverhaltsdarstellung vorgebrachten Behauptungen verwendet werden kann (E. 6.2.2).

**Verrechnung** (Art. 120 ff. OR) – Wiederholung der Grundsätze. Aus der Verrechnungserklärung oder den Umständen muss hervorgehen, welche Hauptforderung erloschen ist und welche Forderung verrechnet wird. Ist dies unklar, ist die Verrechnungserklärung unvollständig und daher unwirksam (E. 7.2.2).

#### Besetzung

Bundesrichter Hurni, Präsident,

Bundesrichterin Kiss,

Bundesrichter Denys,

Gerichtsschreiber Kistler.

#### Verfahrensbeteiligte

A. AG,

vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Urs Zenhäusern, Dr. Alessandro L. Celli und Dr. Fabienne Bretscher, Beschwerdeführerin,

*gegen*

B. AG in Liquidation,

vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Patrick Middendorf und Niklaus Schoch, Beschwerdegegnerin.

#### Gegenstand

Auftrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 11. Juli 2024 (HG210127-O).

#### Sachverhalt:

##### **A.**

Die A. AG (Klägerin, Beschwerdeführerin) und ihre Tochtergesellschaften C. AG und D. SA schlossen am 21. November 2007 mit der B. AG in Liquidation (Beklagte, Beschwerdegegnerin) und der E., die beide im relevanten Zeitraum von F. beherrscht wurden, eine Vereinbarung zur Realisierung der Bauprojekte W., X., Y. und Z. ab (Vereinbarung 2007). Gemäss dieser Vereinbarung wurde die Gesamtprojektleitung der Beklagten übertragen und in der Folge von ihr ausgeführt, wobei die Bauprojekte W., X. und Z. erfolgreich realisiert wurden. Beim Bauprojekt Y. wurde zunächst der Teil Süd mit einer Wohnüberbauung realisiert, während der geplante Gewerbeteil Nord bis heute nicht realisiert wurde.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass sie der Beklagten zu hohe Akontozahlungen für die von ihr gemäss der Vereinbarung 2007 erbrachten Leistungen gezahlt habe und verlangt die Rückerstattung des zu

viel bezahlten Betrags. Die Beklagte ist hingegen der Ansicht, ihr stehe aus den Bauprojekten ein zusätzlicher Honoraranspruch zu.

## **B.**

**B.a.** Mit Eingabe vom 17. Februar 2021 erhob die Klägerin beim Handelsgericht des Kantons St. Gallen Klage gegen die Beklagte. Nachdem die Beklagte die Einrede der Unzuständigkeit erhoben hatte, zog die Klägerin ihre Klage unter Vorbehalt der Wiedereinbringung zurück und reichte sie am 11. Juli 2021 beim Handelsgericht des Kantons Zürich ein. Nach zulässiger Klageänderung beantragte die Klägerin im Wesentlichen, die Beklagte sei zur Zahlung von Fr. 7'778'248.03 nebst Zins zu verpflichten.

**B.b.** Die Beklagte erhob in ihrer Klageantwort eine Stufenwiderklage, mit der sie nach zulässiger Klageänderung im Wesentlichen beantragte, die Klägerin sei zur Erteilung und Herausgabe verschiedener Auskünfte und Unterlagen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt "Y. Süd" zu verpflichten. Eventualiter sei die Klägerin zur Erteilung und Herausgabe verschiedener Auskünfte und Unterlagen im Zusammenhang mit den einzelnen Bauprojekten "W." ("Landverkauf S.", "Landverkauf T.", "Neubau T.", "Gebäude U." und "Anbau Parkhaus") zu verpflichten. Schliesslich sei die Klägerin widerklageweise zu verpflichten, ihr einen spätesten s nach Abschluss des Beweisverfahrens zu beziffernden Betrag von mindestens Fr. 5'847'428.78 nebst Zins zu bezahlen.

**B.c.** Mit Beschluss vom 11. Juli 2024 hat das Handelsgericht des Kantons Zürich das Auskunftsbeghären der Stufenwiderklage (Dispositiv-Ziff. 2) als gegenstandslos abgeschrieben. Mit Urteil vom 11. Juli 2024 hat es die Klage teilweise gutgeheissen und die Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 1'245'789.06 nebst Zins zu bezahlen (Dispositiv-Ziff. 1). Ferner hat es die Widerklage teilweise gutgeheissen und die Klägerin verpflichtet, der Beklagten Fr. 3'632'866.78 nebst Zins zu bezahlen (Dispositiv-Ziff. 2). Die Gerichtskosten wurden zu 74 % (Fr. 118'400.--) der Klägerin sowie zu 26 % (Fr. 41'600.--) der Beklagten auferlegt (Ziff. 4) und die Klägerin wurde verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 77'448.-- zu bezahlen (Dispositiv-Ziff. 5).

## **C.**

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Beschwerdeführerin dem Bundesgericht im Wesentlichen, die Dispositivziffern 1, 2, 4 und 5 des Urteils des Handelsgerichts des Kantons Zürich seien aufzuheben und die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, ihr den Betrag von Fr. 7'778'248.03 nebst Zins zu bezahlen. Die Widerklage der Beschwerdegegnerin sei abzuweisen und die vorinstanzlichen Gerichtskosten seien vollumfänglich der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen und diese sei zu verpflichten, ihr eine Parteientschädigung von Fr. 161'350.-- zu bezahlen. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Vorinstanz hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Mit Präsidialverfügung vom 11. Oktober 2024 wurde der Beschwerde antragsgemäss die aufschiebende Wirkung gewährt.

In ihrer Vernehmlassung beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde.

Die Parteien replizierten und du plizierten.

## **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 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 einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

## **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 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 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).

**2.3.** Soweit die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche Beweiswürdigung rügt, ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht in diese nur eingreift, wenn sie willkürlich ist. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (**BGE 141 III 564** E. 4.1; **140 III 16** E. 2.1; je mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung des Beschwerdeführers übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (**BGE 141 III 564** E. 4.1; **135 II 356** E. 4.2.1). Dies ist dann der

Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweise eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges oder entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (**BGE 140 III 264** E. 2.3; **137 III 226** E. 4.2; **136 III 552** E. 4.2). Das Bundesgericht hebt einen Entscheid zudem nur auf, wenn er nicht bloss in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (**BGE 141 III 564** E. 4.1; **140 III 16** E. 2.1). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen. Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise aufzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. **BGE 140 III 264** E. 2.3; **116 Ia 85** E. 2b).

**2.4.** Die Begründung hat in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen. Der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (**BGE 144 V 173** E. 3.2.2; **140 III 115** E. 2; **133 II 396** E. 3.2). Die beschwerdeführende Partei darf zudem eine allfällige Replik nicht dazu verwenden, ihre Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern. Zulässig sind nur Vorbringen, zu denen erst die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben (vgl. **BGE 135 I 19** E. 2.2; **132 I 42** E. 3.3.4).

### 3.

Die Beschwerdeführerin erhebt Rügen im Zusammenhang mit den Bauprojekten X. (vgl. E. 4 hiernach), Z. (vgl. E. 5 hiernach) und W. (vgl. E. 6 hiernach). Zudem rügt sie die von der Vorinstanz als unwirksam erachtete Verrechnungserklärung (vgl. E. 7 hiernach). Auf diese Rügen wird nachfolgend einzeln eingegangen.

### 4.

Die Beschwerdeführerin rügt in Bezug auf das *Bauprojekt X.*, die Vorinstanz habe zu Unrecht den von ihr geltend gemachten Verwaltungsaufwand (vgl. E. 4.2 hiernach), den von ihr im Zusammenhang mit der Rechnung vom 1. November 2010 bezahlten Betrag von Fr. 813'165.50 (vgl. E. 4.3 nachfolgend) sowie die dem Bauprojekt belasteten Privatauslagen von F. (vgl. E. 4.4 hiernach) nicht an den Gewinnbeteiligungsanspruch der Beschwerdegegnerin angerechnet.

**4.1.** Die Vorinstanz hielt fest, der Anspruch der Beschwerdegegnerin auf Gewinnbeteiligung am Bauprojekt X. sei nicht getilgt worden, weshalb ihr ein Anspruch von Fr. 1'356'910.43 zustehe. Dabei könne zum einen der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte eigene Verwaltungsaufwand von Fr. 327'422.50 mangels genügender Substanziierung nicht vom Gewinnbeteiligungsanspruch abgezogen werden. Zum anderen könne aufgrund einer Anrechnungserklärung nach Art. 86 Abs. 1 OR der von der Beschwerdeführerin gemäss Rechnung der Beschwerdegegnerin vom 1. November 2010 bezahlte Betrag von Fr. 813'165.50 nicht an den Gewinnbeteiligungsanspruch angerechnet werden. Schliesslich könne die Beschwerdeführerin mangels Substanziierung den von ihr behaupteten Schadenersatzanspruch wegen angeblicher grober Vertragsverletzung aufgrund der Belastung des Bauprojekts mit privaten Kosten von F. nicht in Abzug bringen.

**4.2.** Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe in Bezug auf den von ihr geltend gemachten Verwaltungsaufwand den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt und ihr Recht auf Beweis verletzt.

**4.2.1.** Die Vorinstanz hielt fest, es sei unbestritten, dass der Beschwerdegegnerin ein Honorar aus Gewinnbeteiligung von mindestens Fr. 1'190'910.05 zustehe. Strittig sei hingegen, ob der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte eigene Verwaltungsaufwand von Fr. 327'442.50 als abzugsfähige Anlagekosten zu berücksichtigen sei. Dabei treffe die Beschwerdeführerin eine qualifizierte Bestreitungslast, da die Beschwerdegegnerin nicht wissen könne, welche konkreten projektbezogenen Leistungen die Beschwerdeführerin erbracht habe. Sie habe daher darzulegen,

woraus sich der von ihr geltend gemachte Verwaltungsaufwand ergebe und welche projektspezifischen Leistungen sie erbracht habe. Diesen Anforderungen genüge sie nicht. Sie äussere sich nicht dazu, wie sich der Verwaltungsaufwand von Fr. 327'442.50 zusammensetze und begnüge sich mit einer pauschalen Aufzählung der von ihr erbrachten Leistungen, ohne diese in einen Bezug zum Bauprojekt X. zu setzen. Damit sei unbestritten, dass ihr kein eigener Verwaltungsaufwand entstanden sei.

**4.2.2.** Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe in ihrer Replik substantiiert dargelegt, welche Leistungen und welcher Aufwand bei ihr angefallen seien. Mit ihrem Vorbringen vermag sie jedoch nicht hinreichend aufzuzeigen, inwiefern sie den von ihr geltend gemachten Verwaltungsaufwand bereits vor der Vorinstanz hinreichend substantiiert behauptet hat. Vielmehr lässt sich auch ihrer Eingabe an das Bundesgericht nicht mehr als eine pauschale Aufzählung verschiedener angeblich erbrachter Leistungen entnehmen. Weder aus dieser Aufzählung noch aus dem von ihr wiedergegebenen Auszug aus dem Baukostenplan geht hinreichend hervor, in welchem Zusammenhang diese Leistungen mit dem Bauprojekt X. standen und wie sich der geltend gemachte Verwaltungsaufwand von Fr. 327'442.50 konkret zusammensetzte. Ebenso geht der Einwand der Beschwerdeführerin fehl, die Vorinstanz habe ihr Recht auf Beweis verletzt, indem sie auf eine Abnahme der von ihr angebotenen Beweise verzichtet habe. Das Recht auf Beweis setzt rechtserhebliche, streitige Tatsachen voraus, worüber ein Beweis geführt werden kann (Art. 150 Abs. 1 ZPO; Urteil 5A\_763/2018 vom 1. Juli 2019 E. 2.1.1.1 mit Hinweisen). Die Vorinstanz erachtete es jedoch gerade als unbestritten, dass der Beschwerdeführerin kein eigener Verwaltungsaufwand entstanden ist. Es bestand demnach kein Anlass, ein Beweisverfahren zur Frage durchzuführen, ob und in welchem Umfang der Beschwerdeführerin ein Verwaltungsaufwand entstanden ist.

**4.3.** Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe den von ihr gemäss Rechnung vom 1. November 2010 bezahlten Betrag von Fr. 813'165.50 zu Unrecht nicht an den Gewinnbeteiligungsanspruch der Beschwerdegegnerin angerechnet.

**4.3.1.** Die Vorinstanz hielt fest, die Rechnung vom 1. November 2010 führe explizit die zu entschädigenden Leistungen mit "Marktuntersuchungen von Februar 2006 bis November 2007" sowie "Konzept der Überbauung, Anordnung der Gebäude, Wohnungsmix, Wohnungslayout von April 2006 - März 2007" auf. Die Berechnung der Entschädigung sei zudem genau definiert, nämlich 1.5 % des Gesamtverkaufspreises von Fr. 50'382'000.--. Diese Rechnung sei von der Beschwerdeführerin in der Höhe des Rechnungsbetrages von Fr. 813'165.50 bezahlt worden. Damit liege eine Anrechnungserklärung der Beschwerdeführerin gemäss Art. 86 Abs. 1 OR zugunsten der in der Rechnung aufgeführten Forderungen vor, womit der Gewinnbeteiligungsanspruch der Beschwerdegegnerin nicht getilgt sei.

Die Vorinstanz prüfte sodann, ob der Beschwerdeführerin ein bereicherungsrechtlicher Anspruch gemäss Art. 63 OR auf Rückerstattung des geleisteten Betrags zustehe. Sie verneinte dies, da die Beschwerdeführerin zu den Voraussetzungen des Nichtbestehens der Forderung und des Irrtums über die Schuldspflicht lediglich vorgebracht habe, dass andere Forderungen nicht bestünden und die Beschwerdegegnerin auf das in der Rechnung vorgesehene Honorar von 1.5 % des Gesamtverkaufspreises keinen Anspruch habe. Dabei seien die Ausführungen der Beschwerdeführerin pauschal und ohne Bezug zu den in der Rechnung aufgeführten Leistungen. Insbesondere äussere sich die Beschwerdeführerin nicht dazu, ob die Beschwerdegegnerin die genannten Leistungen erbracht habe und wenn ja, wie diese konkret vergütet worden seien. Auch fehle es an weitergehenden Behauptungen zu den Umständen der Zahlung durch die Beschwerdeführerin. Sie lege nicht dar, weshalb sie trotz der eindeutig nicht auf eine Gewinnbeteiligung lautenden Rechnung davon ausgegangen sei, es handle sich um eine Akontorechnung für die Gewinnbeteiligung. Damit gelinge es ihr nicht, das Fehlen eines Rechtsgrundes für die Zahlung sowie das Vorliegen eines Irrtums über die Schuldpflicht aufzuzeigen, weshalb der Beschwerdeführerin kein Rückerstattungsanspruch zustehe.

**4.3.2.** Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 86 OR.

**4.3.2.1.** Im Einzelnen macht sie geltend, Art. 86 OR sei nur anwendbar, wenn ein Schuldner mehrere Schulden gegenüber demselben Gläubiger habe. Die einzelnen Schulden müssten dabei fällig oder zumindest erfüllbar sein. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Die Beschwerdegegnerin habe nicht dargelegt, weshalb ihr die Beschwerdeführerin gemäss der Vereinbarung 2007 ein Honorar von 1.5 % des Gesamtverkaufspreises von Fr. 50'82'000.-- [recte: Fr. 50'382'00.--] schulde. Damit Art. 86 OR anwendbar sei, müsse aber eine separate Schuld vorliegen. Demnach müsse das in Rechnung gestellte Honorar auf einer anderen Grundlage basieren als der Gewinnbeteiligungsanspruch der Beschwerdegegnerin. Die Vorinstanz gehe jedoch nicht auf die Frage ein, weshalb der Beschwerdegegnerin ein Honorar auf anderer Grundlage als die Gewinnbeteiligung gemäss Ziff. 3 der Vereinbarung 2007 geschuldet sei.

**4.3.2.2.** Hat der Schuldner mehrere Schulden an denselben Gläubiger zu bezahlen, so ist er nach Art. 86 Abs. 1 OR berechtigt, bei der Zahlung zu erklären, welche Schuld er tilgen will. Mangelt eine solche Erklärung, so wird gemäss Art. 86 Abs. 2 OR die Zahlung auf diejenige Schuld angerechnet, die der Gläubiger in seiner Quittung bezeichnet, vorausgesetzt, dass der Schuldner nicht sofort Widerspruch erhebt. Liegt weder eine gültige Erklärung über die Tilgung noch eine Bezeichnung in der Quittung vor, regelt Art. 87 OR die Anrechnungsordnung (Urteil 4A\_553/2021 vom 1. Februar 2023 E. 3.1). Dabei ist Art. 86 OR nur anwendbar und der Schuldner nur zur Abgabe einer Erklärung nach dieser Bestimmung berechtigt, wenn mehrere selbständige Schulden bestehen, die ihr eigenes rechtliches Schicksal haben. Andernfalls kommt die Regelung von Art. 85 Abs. 1 OR zum Tragen (Urteile 4A\_553/2021 E. 3.1.1; 4A\_69/2018 vom 12. Februar 2019 E. 6.3.1).

Bei der Anrechnungserklärung des Schuldners (Art. 86 Abs. 1 OR) handelt es sich um eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung (Urteile 4A\_553/2021 E. 3.1.2; 4A\_321/2017 vom 16. Oktober 2017 E. 4.3 mit Hinweisen), für deren Auslegung Art. 18 OR analog anwendbar ist (BGE 121 III 6 E. 3c; 115 II 323 E. 2b; Urteil 4A\_553/2021 E. 3.1.2). Entsprechend bestimmt sich der Inhalt der Anrechnungserklärung in erster Linie nach dem wirklichen Willen des Erklärenden, wenn ihn der Empfänger tatsächlich erkannt hat (Art. 18 Abs. 1 OR). Kann dies nicht festgestellt werden, ist die Erklärung nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie vom Empfänger nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durfte und musste (vgl. dazu: BGE 142 III 671 E. 3.3 mit Hinweisen).

Die Anrechnungserklärung kann sich ausdrücklich oder aufgrund des Verhaltens des Schuldners ergeben, wobei dies für den Gläubiger erkennbar sein muss (SCHROETER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N 13 zu Art. 86 OR; SCHRANER, in: Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, 3. Aufl. 2000, N 25 zu Art. 86 OR; MERCIER, in: Atamer/Furrer [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Obligationenrecht - Allgemeine Bestimmungen, 4. Aufl. 2023, N. 5 zu Art. 86 OR; vgl. auch Urteil 4A\_571/2018 vom 14. Januar 2019 E. 8.3). Ein stillschweigender Anrechnungswille kann grundsätzlich angenommen werden, wenn der Zahlungsbetrag mit der Forderungshöhe einer Rechnung übereinstimmt (SCHROETER, a.a.O., N. 14 zu Art. 86 OR; WEBER, in: Berner Kommentar, Obligationenrecht, 2. Aufl. 2005, N 29 zu Art. 86 OR; MERCIER, a.a.O., N. 5 zu Art. 86 OR; VON TUHR / ESCHER, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrecht, Bd. II, 1984, S. 6 und Fn. 44; SCHRANER, a.a.O., N 26 zu Art. 86 OR; LOERTSCHER / TOLOU, in: Commentaire romand, Code des obligations I, 3. Aufl. 2021, N. 5 zu Art. 86 OR).

**4.3.2.3.** Die Vorinstanz ist aufgrund der von der Beschwerdeführerin bezahlten Rechnung der Beschwerdegegnerin vom 1. November 2010 (zumindest implizit) davon ausgegangen, dass neben dem Gewinnbeteiligungsanspruch der Beschwerdegegnerin für das Bauprojekt X. eine weitere Schuld in der Höhe des in Rechnung gestellten Betrages für die in der Rechnung fakturierten Leistungen bestand. Aufgrund des Umstandes, dass die Beschwerdeführerin die Rechnung exakt in der Rechnungshöhe beglich, ist sie von einer Anrechnungserklärung ausgegangen. Die

Beschwerdeführerin zeigt nicht hinreichend auf, inwiefern in diesem Vorgehen eine Bundesrechtsverletzung zu erkennen ist. Vielmehr versucht sie unter dem Deckmantel einer Verletzung von Art. 86 OR diese implizite Feststellung der Vorinstanz und damit im Ergebnis die Beweiswürdigung der Vorinstanz zu rügen, ohne jedoch diesbezüglich eine zulässige Willkürüge zu erheben (vgl. E. 2.3 hiervor). Ihre Rüge erweist sich daher als unzulässig.

#### **4.3.3.**

**4.3.3.1.** Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht ihren Bereicherungsanspruch verneint. Sie habe dargelegt, dass es sich bei der fraglichen Zahlung um eine Akontozahlung auf den Gewinnbeteiligungsanspruch der Beschwerdegegnerin gehandelt habe. Dies hätte auch Herr G. bestätigen können. Die Vorinstanz habe jedoch die dazu angebotene Einvernahme von Herr G. ohne Begründung abgelehnt und damit ihr Recht auf Beweis verletzt. Zudem habe sie dargelegt, dass sich die Absicht der Akontozahlung auch aus der für das Bauprojekt X. erstellten Berechnung der Gewinnbeteiligung vom 22. Juni 2017 ergebe. Dort sei der fragliche Betrag als bereits an F. ausbezahlter Gewinnanteil ausgewiesen. Da die Vorinstanz eine solche Anrechnung auf den Gewinnbeteiligungsanspruch verneint habe und der Honorarforderung der Beschwerdegegnerin ein anderer Rechtsgrund fehle, habe die Beschwerdeführerin eine Nichtschuld bezahlt. Zudem sei sie offensichtlich einem Irrtum unterlegen, da sie sicherlich kein Honorar habe zahlen wollen, auf das die Beschwerdegegnerin keinen Anspruch gehabt habe.

**4.3.3.2.** Soweit die Beschwerdeführerin mit ihren Vorbringen nicht ohnehin den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt in unzulässiger Weise ergänzt, dringt sie nicht durch. Wie bereits dargelegt, ist die Vorinstanz gestützt auf die Rechnung vom 1. November 2010 davon ausgegangen, dass eine weitere Schuld für die durch die Beschwerdegegnerin in Rechnung gestellten Leistungen in Höhe von Fr. 813'165.50 bestanden habe. Die Vorinstanz ging sodann im Ergebnis davon aus, dass die Beschwerdeführerin nicht hinreichend substantiiert die Anspruchsvoraussetzungen gemäss Art. 63 Abs. 1 OR (konkret: Nichtbestand der Forderung und Irrtum über die Zahlungspflicht) für einen bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch behauptet habe. Mit ihren Ausführungen zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, inwiefern in diesem Vorgehen der Vorinstanz eine Bundesrechtsverletzung zu erkennen wäre. Vielmehr versucht sie die Feststellungen der Vorinstanz zum Prozesssachverhalt unter dem Deckmantel einer angeblichen Verletzung von Art. 63 OR zu rügen, ohne eine zulässige Sachverhaltsrüge zu erheben, weshalb ihre diesbezüglichen Rügen unzulässig sind. Es bleibt somit beim Schluss der Vorinstanz, dass die Anspruchsvoraussetzungen eines bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruchs von der Beschwerdeführerin nicht hinreichend behauptet worden sind.

Mangels hinreichender Behauptung der Anspruchsvoraussetzungen für einen bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch bestand sodann kein Anlass für die Durchführung eines Beweisverfahrens (vgl. Art. 150 Abs. 1 ZPO), weshalb die Vorinstanz auch das Recht auf Beweis der Beschwerdeführerin nicht verletzt hat, indem sie auf eine Befragung von Herr G. verzichtete.

**4.4.** Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe in Bezug auf die privaten Kosten von F. den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt.

**4.4.1.** Die Vorinstanz hielt fest, die Beschwerdegegnerin bestreite das Vorliegen einer Vertragsverletzung und mache geltend, die Belastung des Projekts mit den Kosten von F. beruhe auf einer Vereinbarung zwischen ihm und H. sel. In der von der Beschwerdeführerin erstellten Rechnung des Gewinnanteils vom 22. Juni 2017 seien sowohl die Privatkosten von H. sel. als auch diejenigen von F. aufgeführt, wobei die Beträge von den massgebenden Anlagekosten abgezogen worden seien. Die Beschwerdeführerin äussere sich nicht hierzu, sondern verneine eine solche Vereinbarung lediglich pauschal. Damit vermöge sie keine Vertragsverletzung der Beschwerdegegnerin darzulegen. Zudem sei unklar, bei wem dieser Schaden eingetreten sein solle, zumal nach den unbestrittenen

Ausführungen der Beschwerdegegnerin die Zahlungen von der C. AG und nicht von der Beschwerdeführerin geleistet worden seien. Die Beschwerdeführerin behauptete jedoch nicht, dass bei der C. AG ein Schaden entstanden sei, womit keine rechtsgenügende Darlegung des Schadens vorliege.

**4.4.2.** Die Beschwerdeführerin beanstandet, es sei zwar richtig, dass sie in der von ihr am 22. Juni 2017 erstellten Berechnung der Gewinnbeteiligung private Kosten von H. sel. und F. aufgeführt habe. Diese seien jedoch beide als zu korrigierende Positionen aufgeführt und von den Gesamtkosten in Abzug gebracht worden. Damit zeige die eingereichte Gewinnbeteiligung, dass die privaten Kosten von Herrn F. zu Unrecht dem Projekt belastet worden seien, ohne dass diese nachträglich von der Gewinnbeteiligung abgezogen worden seien. Die Vorinstanz habe daher den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt und bejahe eine vertragliche Vereinbarung mit dem von der Beschwerdegegnerin behaupteten Inhalt zu Unrecht.

**4.4.3.** Soweit die Beschwerdeführerin mit diesem Vorbringen nicht ohnehin den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt in unzulässiger Weise ergänzt (vgl. E. 2.2 hiervor), setzt sie sich mit den Erwägungen der Vorinstanz nicht hinreichend auseinander. Sie zeigt insbesondere nicht auf, inwiefern sie die Anspruchsvoraussetzung des Schadens der von ihr geltend gemachten Vertragsverletzung bereits vor der Vorinstanz rechtsgenügend substantiiert behauptet hat. Zudem zeigt sie auch nicht hinreichend auf, inwiefern sie zu den in der Rechnung vom 22. Juni 2017 festgehaltenen Umständen bereits vor der Vorinstanz rechtsgenügend Stellung bezogen hat. Ihre Rüge erweist sich als unzulässig.

**4.5.** Die Rügen der Beschwerdeführerin zum Bauprojekt X. sind daher, soweit sie überhaupt zulässig sind, unbegründet.

## **5.**

Die Beschwerdeführerin rügt hinsichtlich des Bauprojekts Z., dass die Vorinstanz sowohl bei der Bestimmung ihres Rückforderungsanspruchs aus dem zu viel bezahlten Projektleitungshonorar (vgl. E. 5.2 hiernach) als auch bei der Bestimmung ihres Rückforderungsanspruchs aus der zu viel bezahlten Gewinnbeteiligung (vgl. E. 5.3 hiernach) verschiedene Bundesrechtsverletzungen begangen habe.

**5.1.** Die Vorinstanz hielt fest, der Beschwerdeführerin stehe im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Z. ein verjährter Rückforderungsanspruch aus zu viel bezahlter Gewinnbeteiligung von Fr. 4'854'091.75 und ein Rückforderungsanspruch aus zu viel bezahltem Projektleitungshonorar von Fr. 902'510.-- zu. Zum Gewinnbeteiligungsanspruch führte sie zusammenfassend aus, es sei unbestritten, dass der Beschwerdegegnerin ein Anspruch auf Gewinnbeteiligung von Fr. 5'746'756.25 zustehe und die Beschwerdeführerin für die Gewinnbeteiligung Fr. 10'600'848.-- bezahlt habe. Mangels Akontoabrede könne die Beschwerdeführerin den zu viel bezahlten Betrag jedoch nicht gestützt auf die Vereinbarung zurückfordern. Die Beschwerdeführerin habe sodann zwar einen bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch, jedoch sei die relative einjährige Verjährungsfrist von aArt. 67 OR bereits am 1. Januar 2020 abgelaufen. Zum Projektleitungshonorar hielt sie zusammenfassend fest, die Beschwerdeführerin habe der Beschwerdegegnerin unbestritten Akontozahlungen von Fr. 3'130'200.- geleistet, weshalb ihr ein vertraglicher Rückforderungsanspruch von Fr. 902'510 zustehe. Umstritten sei hingegen, ob die Bezahlung der Rechnung vom 15. Oktober 2013 über Fr. 1'188'000.-- eine weitere Akontozahlung auf das Projektleitungshonorar darstelle. Dies sei zu verneinen. Die Beschwerdeführerin mache sodann einen bereicherungsrechtlichen Rückerstattungsanspruch nicht hinreichend substantiiert geltend, weshalb ihr für den im Zusammenhang mit der Rechnung vom 15. Oktober 2013 bezahlten Betrag weder ein vertraglicher noch ein bereicherungsrechtlicher Anspruch zustehe.

**5.2.** Die Beschwerdeführerin beanstandet zum *Projektleitungshonorar* des Bauprojekts Z., die Vorinstanz habe zu Unrecht in der von ihr bezahlten Rechnung vom 15. Oktober 2013 weder eine

Akontozahlung (vgl. E. 5.2.3 nachfolgend) noch einen bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch (vgl. E. 5.2.4 nachfolgend) angenommen. Zudem habe die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt (E. 5.2.2 nachfolgend).

**5.2.1.** Die Vorinstanz hielt fest, in der Rechnung vom 15. Oktober 2013 seien als zu verrechnende Leistungen explizit "Konzept der Überbauung, Anordnung der Gebäude, Wohnungsmix, Wohnungslayout" aufgeführt worden. Die sieben vorangegangenen Rechnungen seien hingegen anders aufgebaut. Sie hätten ausdrücklich auf das Projektleitungshonorar hingewiesen und festgehalten, dass es sich um eine Akontozahlung an dieses Honorar handle. Die Beschwerdeführerin bestreite nicht, dass die in Rechnung gestellten Leistungen von der Beschwerdegegnerin erbracht worden seien. Indem sie die Rechnung vom 15. März [recte: Oktober] 2013 vorbehaltlos in der Rechnungshöhe bezahlt habe, habe sie eine Anrechnungserklärung gemäss Art. 86 Abs. 1 OR zugunsten der in Rechnung gestellten Forderungen abgegeben. Dies werde durch die unterschiedliche Verbuchung der beiden Rechnungen bestätigt. So sei die Rechnung vom 15. Oktober 2013 nicht unter der BKP 2991 "Projektleitung" verbucht. Die Beschwerdeführerin bestreite auch nicht, dass die I. Bauleitungen, welche die Verbuchung vorgenommen habe, in ihrem Auftrag gehandelt habe. Sie müsse sich deshalb deren Verhalten zurechnen lassen. Die von ihr bezahlte Rechnung vom 15. Oktober 2013 sei daher nicht als Akontozahlung für das Projektleitungshonorar zu qualifizieren. Da die Beschwerdeführerin im Übrigen keine Akontoabrede geltend mache, könne ihr für diese Zahlung kein vertraglicher Rückerstattungsanspruch zustehen.

**5.2.2.** Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie sich nicht mit ihrem Vorbringen zum Projektleitungshonorar in Ziff. 3 der Vereinbarung 2007 auseinandergesetzt habe.

**5.2.2.1.** Im Wesentlichen beanstandet sie, die Vorinstanz lege nicht dar, weshalb beim Projektleitungshonorar keine Akontoabrede gemäss Ziff. 3 der Vereinbarung 2007 vorliegen solle. Die Vorinstanz habe bei sieben von acht Rechnungen für das Projektleitungshonorar eine Akontoabrede bejaht und sich in der Folge nur mit der Frage befasst, ob hinsichtlich der Rechnung vom 15. Oktober 2013 eine Akontoabrede getroffen worden sei. Ergebe sich aber hinsichtlich des Projektleitungshonorars bereits aus Ziff. 3 der Vereinbarung 2007 eine Akontoabrede, bedürfe es keiner spezifischen Akontoabrede bezüglich der Rechnung vom 15. Oktober 2013, die sich ja auch auf das Projektleitungshonorar beziehe. Damit habe die Vorinstanz ihr diesbezügliches Vorbringen übergangen und ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

**5.2.2.2.** Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Nicht erforderlich ist es jedoch, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (Art. 29 Abs. 2 BV; **BGE 143 III 65** E. 5.2).

**5.2.2.3.** Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Entscheid. Insbesondere legt die Vorinstanz nachvollziehbar dar, weshalb sie bei der Rechnung vom 15. Oktober 2013 nicht von einer Akontoabrede ausgeht. Sie hält fest, die Beschwerdeführerin habe die Rechnung in der Höhe des Rechnungsbetrages ohne Widerspruch bezahlt und damit eine Anrechnungserklärung gemäss Art. 86 Abs. 1 OR zugunsten der in der Rechnung aufgeführten Forderungen der Beschwerdegegnerin abgegeben. Dabei ging die Vorinstanz auch davon aus, dass die Rechnung gerade nicht für Leistungen

der Projektleitung ausgestellt worden sei. Angesichts dieser Annahme bestand kein Anlass, auf eine allfällige Akontoabrede für Projektleitungshonorare in Ziff. 3 der Vereinbarung 2007 näher einzugehen.

**5.2.2.4.** Die Vorinstanz hat den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör nicht verletzt.

### **5.2.3.**

**5.2.3.1.** Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe zu Unrecht festgestellt, dass für die Rechnung vom 15. Oktober 2013 keine Akontoabrede gelte. Gemäss Ziff. 3 der Vereinbarung 2007 liege eine Akontoabrede für das Projektleitungshonorar vor. Davon sei auch die Beschwerdegegnerin ausgegangen und habe deshalb nur Beträge in Rechnung gestellt, von denen sie annahm, dass sie dem nach Projektabschluss in Rechnung zu stellenden Projektleitungshonorar entsprechen könnten. So habe die Beschwerdegegnerin in ihren Rechnungen vom 22. November 2010, 10. November 2011, 5. September 2012, 15. Oktober 2013, 26. September 2014 und 2. Juni 2015 selbst den Vermerk Akontozahlung angebracht. Es sei daher nicht ersichtlich, weshalb die Parteien für jede einzelne Leistung eine Akontoabrede hätten treffen müssen. Vielmehr gelte die in Ziff. 3 der Vereinbarung 2007 getroffene Akontoabrede für alle Zahlungen betreffend Projektleitungshonorar und erfasse damit auch die Rechnung vom 15. Oktober 2013. In dieser Rechnung seien klassische Projektleistungstätigkeiten aufgeführt und die Beschwerdegegnerin habe nicht glaubhaft dargelegt, auf welcher vertraglichen Grundlage sie die aufgeführten Leistungen, die sie als "immobilien-treuhänderische Leistungen" bezeichnet habe, für die Beschwerdeführerin erbracht habe. Zudem habe sie das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach sie ihr nie Einzelaufträge erteilt habe, nicht bestritten. Die Vorinstanz stelle ausschliesslich auf die Rechnungsverbuchung durch I. Bauleitungen ab. Damit verkenne sie, dass die Verbuchungen der I. Bauleitungen nicht ausschlaggebend sein könnten, um den relevanten Parteiwillen beim Abschluss der Vereinbarung 2007 festzustellen. Dieser Parteiwille sei allein für die Frage massgebend, ob sich Ziff. 3 der Vereinbarung 2007 auf die am 15. Oktober 2013 fakturierten Leistungen erstrecke.

**5.2.3.2.** Die Beschwerdeführerin dringt mit ihren Vorbringen nicht durch. Die Vorinstanz ist davon ausgegangen, dass es sich bei den in der Rechnung vom 15. Oktober 2013 fakturierten Leistungen nicht um Leistungen des Projektleitungshonorars handelt. Sie ist vielmehr (zumindest implizit) davon ausgegangen, dass es sich bei den fakturierten Leistungen um eine vom Projektleitungshonorar selbständige Forderung handelt. Dementsprechend spielt es auch keine Rolle, ob die Parteien für das Projektleitungshonorar eine Akontoabrede vereinbart haben. Insoweit geht die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen auch an den Erwägungen der Vorinstanz vorbei. Die Vorinstanz hat sich für die Annahme einer selbständigen Forderung auf verschiedene Umstände gestützt (konkret: die in der Rechnung aufgeführten Leistungen, der in der Rechnung im Gegensatz zu den übrigen Rechnungen fehlende Hinweis auf eine Akontozahlung, der Aufbau der Rechnung, sowie die Verbuchung dieser Rechnung). Soweit die Beschwerdeführerin den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt nicht ohnehin in unzulässiger Weise ergänzt, vermag sie sodann nicht aufzuzeigen, inwiefern dieses Beweisergebnis der Vorinstanz nicht nur in der Begründung sondern auch im Ergebnis offensichtlich unhaltbar und damit willkürlich sein soll. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet, soweit sie überhaupt zulässig ist.

**5.2.4.** Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe hinsichtlich des *Projektleitungshonorars* zu Unrecht einen bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch für die im Zusammenhang mit der Rechnung vom 15. Oktober 2013 bezahlten Beträge verneint.

**5.2.4.1.** Die Vorinstanz hielt fest, die Beschwerdeführerin habe sich weder zum fehlenden Rechtsgrund der Zahlungen geäussert noch die Leistungserbringung durch die Beschwerdegegnerin bestritten. Es

fehlten Behauptungen zu den Umständen der Zahlung und insbesondere dazu, wie die Beschwerdeführerin die Rechnung vom 15. Oktober 2013, welche von den früheren Rechnungen deutlich abweiche, verstanden haben wolle. Zumal sich die fragliche Rechnung nicht explizit auf das Projektleitungshonorar beziehe. Ihr gelinge damit weder einen fehlenden Rechtsgrund für die Zahlung noch das Vorliegen eines Irrtums über die Schuldpflicht aufzuzeigen. Für die Rechnung vom 15. Oktober 2013 stehe ihr somit weder ein vertraglicher noch ein bereicherungsrechtlicher Rückerstattungsanspruch zu.

**5.2.4.2.** Die Beschwerdeführerin rügt eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung. Sie habe in ihren Eingaben dargelegt, dass sich die Rechnung vom 15. Oktober 2013 auf Projektleistungstätigkeiten beziehe und daher von der vereinbarten Akontoabrede erfasst sei. Die Feststellung der Vorinstanz, die Beschwerdeführerin habe sich weder zum fehlenden Rechtsgrund der Zahlung noch zum Vorliegen eines Irrtums über die Schuldpflicht geäußert, sei daher offensichtlich unrichtig.

**5.2.4.3.** Inwiefern die diesbezüglichen Feststellungen der Vorinstanz geradezu willkürlich sein sollen, vermag die Beschwerdeführerin nicht hinreichend darzulegen.

Nach Art. 55 Abs. 1 ZPO haben die Parteien unter der Geltung der Verhandlungsmaxime 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 der das Begehren stützenden Norm 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 (Urteil 4A\_446/2020 vom 8. März 2021 E. 2 mit Hinweisen). Bestreitet der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in den 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).

Die Beschwerdeführerin hat vor der Vorinstanz wiederholt geltend gemacht, es handle sich bei den in Rechnung gestellten Leistungen um Projektleitungshonorar und keine "immobilien-treuhänderische" Leistungen. Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, hat sie jedoch nicht bestritten, dass diese Leistungen von der Beschwerdegegnerin erbracht worden sind. Sodann hat sich die Beschwerdeführerin auch nicht hinreichend zu den Umständen der Zahlung dieser Rechnung geäußert. So lassen sich zumindest den von der Beschwerdeführerin vor Bundesgericht wiedergegebenen Passagen ihrer Replik keine hinreichenden Behauptungen dazu entnehmen, weshalb die Beschwerdeführerin trotz der erheblichen Abweichungen der Rechnung vom 15. Oktober 2013 von den übrigen Rechnungen, mit denen ein Projektleitungshonorar verrechnet wurde, vom Vorliegen eines Projektleitungshonorars ausging. Vielmehr hat sich die Beschwerdeführerin im Wesentlichen auf die wiederholte Behauptung beschränkt, bei den fakturierten Leistungen handle es sich um ein Projektleitungshonorar. Darin kann zwar allenfalls ein schlüssiger Tatsachenvortrag gesehen werden. Da die Beschwerdegegnerin aber bestritten hat, dass es sich bei den abgerechneten Leistungen um Projektleitungshonorar handle, hätte die Beschwerdeführerin ihre Vorbringen in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darlegen müssen, dass darüber Beweis hätte abgenommen oder der Gegenbeweis hätte angetreten werden können. Dabei ist es jedenfalls nicht bundesrechtswidrig, wenn die Vorinstanz mangels Bestreitung der Erbringung der in Rechnung gestellten Leistungen durch die Beschwerdegegnerin und mangels Behauptungen zu den konkreten Umständen im Zusammenhang mit der Zahlung dieser Rechnung nicht von einem hinreichend substanziierten Behaupten ausging. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

**5.2.5.** Es bleibt somit beim Schluss der Vorinstanz, dass die Beschwerdeführerin im Rahmen des Bauprojekts Z. einen Rückforderungsanspruch für zu viel bezahltes Projektleitungshonorar von Fr. 902'510.-- hat.

**5.3.** Die Beschwerdeführerin rügt hinsichtlich ihres Rückforderungsanspruchs wegen zu viel bezahlter *Gewinnbeteiligung*, die Vorinstanz habe ihren vertraglichen Rückforderungsanspruch (vgl. E. 5.3.1 nachfolgend) sowie ihren bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch (vgl. E. 5.3.2) zu Unrecht verneint.

**5.3.1.** Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe Ziff. 3 der Vereinbarung 2007 falsch ausgelegt und zu Unrecht eine Akontoabrede betreffend die Gewinnbeteiligung verneint.

**5.3.1.1.** Im Einzelnen macht sie geltend, Ziff. 3 der Vereinbarung 2007 sehe vor, dass der Gewinnbeteiligungsanspruch der Beschwerdegegnerin erst nach Projektbeendigung fällig werde. Daraus folge, dass die Parteien eine Akontoabrede getroffen hätten. Die Vorinstanz gehe aber davon aus, dass alleine aufgrund der Fälligkeit des Anspruchs auf Gewinnbeteiligung nach Projektbeendigung nicht nach Treu und Glauben davon ausgegangen werden könne, dass zuvor geleistete Zahlungen akonto unter dem Vorbehalt einer späteren Abrechnung erfolgt seien. Diese Feststellung widerspreche den Grundsätzen der Vertragsauslegung, da der Richter bei der objektivierten Auslegung zu berücksichtigen habe, was sachgerecht sei. Vorliegend bestehe die einzige sachgerechte Lösung darin, die Zahlungen der Beschwerdeführerin auf die Gewinnbeteiligung als Akontozahlungen zu werten. Jede andere Auslegung wäre offensichtlich unangemessen, da somit die Beschwerdegegnerin in vertragswidriger Weise Beträge in Rechnung gestellt und die Beschwerdeführerin diese ohne Rechtsgrund bezahlt hätte. Dies habe nicht dem Parteiwillen entsprochen, was auch die Rechnung über die Gewinnbeteiligung am Projekt Z. vom 12. November 2014 in der Höhe von Fr. 1'188'000.-- zeige. Darin habe die Beschwerdegegnerin den Vermerk "Akonto Gewinnbeteiligung" angebracht. Damit habe sie klargestellt, dass eine Akontoabrede bezüglich der Gewinnbeteiligung getroffen worden sei. Dennoch habe die Vorinstanz das Vorliegen einer Akontoabrede verneint. Zwar habe es die Beschwerdegegnerin in der Folge unterlassen, einen entsprechenden Vermerk auf den Rechnungen anzubringen. Dies sei aber nicht erforderlich gewesen, da die Parteien bereits eine Akontoabrede getroffen hätten. Selbst wenn eine Akontoabrede verneint würde, wäre zumindest in Bezug auf den von der Beschwerdegegnerin am 12. November 2014 mit dem Vermerk "Akonto" in Rechnung gestellten Betrag von Fr. 1'188'000.-- eine Akontoabrede zu bejahen.

**5.3.1.2.** Ziel der Vertragsauslegung ist es, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR). Bleibt eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens 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. Das Bundesgericht überprüft diese objektivierete Auslegung von Willenserklärungen als Rechtsfrage, wobei es an die Feststellungen des kantonalen Richters über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist. Massgebend ist dabei der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (**BGE 144 III 93** E. 5.2.3; **133 III 61** E. 2.2.1). Nachträgliches Parteiverhalten ist bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung; es kann höchstens - im Rahmen der Beweiswürdigung - auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (**BGE 132 III 626** E. 3.1).

Bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ist zwar primär vom Wortlaut der Erklärung auszugehen. Deren einzelne Teile sind jedoch nicht isoliert, sondern im Zusammenhang zu betrachten. Zu berücksichtigen sind zudem die dem Empfänger bekannten Umstände, unter welchen die Erklärung abgegeben worden ist (**BGE 113 II 49** E. 1a und b.; **101 II 323** E. 1 je mit Hinweisen). Daraus kann sich ergeben, dass der Empfänger einzelne Aussagen des Erklärenden nicht in ihrer wörtlichen Bedeutung verstehen durfte, sondern in einem anderen Sinne auffassen musste (vgl. **BGE 133 III 61** E. 2.2.1; **131 III 280** E. 3.1). Zudem hat das Gericht zu berücksichtigen, was sachgerecht ist, weil nicht anzunehmen

ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben (**BGE 122 III 420** E. 3a; **126 III 119** E. 2c). Auch der vom Erklärenden verfolgte Regelungszweck, wie ihn der Erklärungsempfänger in guten Treuen verstehen durfte und musste, kann von Bedeutung sein (**BGE 132 III 24** E. 4). Dabei ist für den Regelfall anzunehmen, dass der Erklärungsempfänger davon ausgehen durfte, der Erklärende strebe eine vernünftige, sachgerechte Regelung an (vgl. **BGE 115 II 264** E. 5a; **113 II 49** E. 1b; je mit Hinweisen).

**5.3.1.3.** Die Vorinstanz hat die Vereinbarung 2007 mangels Behauptungen der Parteien über ihren wirklichen Willen nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt und ist davon ausgegangen, dass die Parteien in der Vereinbarung zur Gewinnbeteiligung keine Akontoabrede getroffen hätten. Dabei stellt sie fest, dass sich die Vereinbarung nicht zu den Zahlungsmodalitäten der Gewinnbeteiligung äussere. Es sei nur geregelt, dass der Gewinnanteil erst mit Vorliegen des von der Beschwerdeführerin zu erstellenden Rechnungsabschlusses fällig werde. Diese Auslegung wird von der Beschwerdeführerin nicht hinreichend bestritten. Vielmehr stützt sie ihre Argumentation auf Umstände, die nach Vertragsabschluss eingetreten sind. Konkret stützt sie sich darauf, dass die Beschwerdegegnerin nach Vertragsabschluss Rechnungen über Teilbeträge gestellt habe, die auf "Gewinnannahmen" basierten und diese von der Beschwerdeführerin beglichen worden seien. Zudem habe die Beschwerdegegnerin selbst die erste in diesem Zusammenhang ausgestellte Rechnung als Akontozahlung bezeichnet. Mit diesen Vorbringen verkennt die Beschwerdeführerin, dass nachträgliches Parteiverhalten bei der objektivierten Auslegung einer Vereinbarung nicht zu berücksichtigen ist (vgl. E. 5.3.1.2 hiervor). Diese Umstände können daher für die objektivierte Auslegung von Ziff. 3 der Vereinbarung 2007 nicht herangezogen werden. Es ist auch sonst nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz Ziff. 3 der Vereinbarung 2007 falsch ausgelegt haben sollte. Vielmehr äussert sich die Bestimmung tatsächlich nicht zu den Zahlungsmodalitäten der Gewinnbeteiligung und bestimmt lediglich, dass der Gewinnanteil der Beschwerdegegnerin erst mit Vorliegen des von der Beschwerdeführerin zu erstellenden Rechnungsabschlusses fällig werde. Allein aus dem Umstand, dass die Fälligkeit erst mit dem Rechnungsabschluss eintritt, kann in der Tat nach Treu und Glauben nicht geschlossen werden, dass es sich bei allfälligen vorher geleisteten Zahlungen um Akontozahlungen handelt. Die Vorinstanz hat daher zu Recht festgehalten, dass sich aus Ziff. 3 der Vereinbarung keine Akontovereinbarung ableiten lässt. Die Rüge ist unbegründet.

**5.3.2.** Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe zu Unrecht eine zwischen den Parteien nachträglich getroffene Akontovereinbarung über die Gewinnbeteiligung verneint.

**5.3.2.1.** Die Vorinstanz hielt fest, es liege keine nach Abschluss der Vereinbarung 2007 getroffene Akontoabrede vor. Eine Abänderung hätte gemäss Ziff. 5 der Vereinbarung der Schriftform bedurft. Die Beschwerdeführerin behaupte nicht, dass eine schriftliche Akontoabrede getroffen worden sei. Zwar könne ein Formvorbehalt auch stillschweigend aufgehoben werden, dies sei jedoch ebenso zu verneinen wie das Vorliegen einer nachträglichen Akontoabrede. So bestreite die Beschwerdegegnerin, dass - wie von der Beschwerdeführerin behauptet - H. sel. ihr mitgeteilt habe, dass die geleisteten Zahlungen unter dem Vorbehalt der Endabrechnung stünden. Die Beschwerdeführerin lege auch nicht näher dar, wann konkret und in welcher Form diese Erklärung erfolgt sein solle, womit sich ihre diesbezügliche Behauptung als nicht hinreichend substantiiert erweise. Damit könne auch die von der Klägerin zum Beweis angebotene Befragung von G. und J. unterbleiben.

Die erste Rechnung der Beschwerdegegnerin über die Gewinnbeteiligung enthalte zwar den Vermerk "Akonto Gewinnbeteiligung". Bei allen späteren Rechnungen fehle aber ein solcher Hinweis. Die Rechnungen seien auch anders gestaltet, indem jeweils der Verkaufspreis der betreffenden Stockwerkeigentumseinheit angegeben und ein Anteil von 20 % vom Verkaufspreis als Gewinnbeteiligung in Rechnung gestellt werde. Sie könnten daher nicht als Akontorechnungen interpretiert werden. Die ersten sechs auf diese Weise ohne Akontovorbehalt ausgestellten Rechnungen seien von der Klägerin unbeanstandet und ohne weiteren Kommentar bezahlt worden.

Ab der Rechnung vom 6. Februar 2017 habe die Beschwerdeführerin auf der Zahlungsmitteilung der Bank jeweils den Vermerk "Konto Gewinnbeteiligung" angebracht. Es könne offenbleiben, ob diese Mitteilung der Beschwerdegegnerin zugegangen sei, da die Beschwerdeführerin die Auslösung der Zahlung gegenüber der Beschwerdegegnerin jeweils ausdrücklich per E-Mail bestätigt und in keiner dieser E-Mails darauf hingewiesen habe, dass es sich nunmehr um Kontozahlungen handeln solle. Vielmehr habe sie in ihren E-Mails die Bezahlung der entsprechenden Rechnungen vorbehaltlos und betragsmässig übereinstimmend angekündigt. Es sei daher widersprüchlich, wenn die Beschwerdeführerin in der Zahlungsmitteilung der Bank einen Kontovermerk anbringe, einen solchen aber in der Zahlungsmitteilung per E-Mail an die Beschwerdegegnerin nicht erwähne. Vor diesem Hintergrund musste die Beschwerdegegnerin nach Treu und Glauben die von der Klägerin geleisteten Zahlungen so verstehen, dass diese von der Klägerin ohne Kontovorbehalt geleistet wurden. Unter diesen Umständen liege weder ein tatsächlicher noch ein normativer Konsens über eine Kontoabrede und eine Aufhebung des Schriftlichkeitsvorbehalts vor. Eine Befragung von Herr G. könne unterbleiben, da die Beschwerdeführerin keine weitergehenden Indizien behauptete, die zur Auslegung der Urkunden herangezogen und durch eine entsprechende Einvernahme bewiesen werden könnten.

**5.3.2.2.** Die Beschwerdeführerin vermag nicht aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz mit diesen Ausführungen Bundesrecht verletzt haben soll. Sie beanstandet im Wesentlichen, die Parteien hätten spätestens im Dezember 2016 eine nachträgliche und rückwirkende mündliche Kontoabrede getroffen. So habe sie dargelegt, dass H. sel. an F. mitgeteilt habe, dass jegliche bereits geleistete und noch zu leistende Zahlung vorzeitige Auszahlungen der Gewinnbeteiligung unter dem Vorbehalt der Endabrechnung darstellen würden. Diese Kontoabrede habe die Beschwerdeführerin in der Folge bestätigt, indem sie im Anschluss daran, bei ihren Banküberweisungen jeweils "Konto Gewinnbeteiligung" als Zahlungsgrund angegeben habe. Dabei sei gerichtsnotorisch, dass der Empfänger über den vom Absender angegebenen Zahlungsgrund informiert werde. In diesem Zusammenhang macht die Beschwerdeführerin noch geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht auf die Einvernahme von Herrn G. und Herrn J. verzichtet und damit ihr Recht auf Beweis verletzt.

Mit diesen Ausführungen verkennt die Beschwerdeführerin, dass - wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat - Ziff. 5 der Vereinbarung 2007 vorsieht, dass allfällige Vertragsänderungen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform bedürfen. Eine mündliche Kontoabrede wäre somit unwirksam gewesen, wenn nicht gleichzeitig zwischen den Parteien eine Vereinbarung über die Aufhebung dieses Formerfordernisses getroffen worden wäre. Die Beschwerdeführerin zeigt sodann nicht hinreichend auf, inwiefern sie bereits vor der Vorinstanz hinreichend eine Aufhebung dieses Formerfordernisses durch die Parteien geltend gemacht hätte. Bereits aus diesem Grund erweist sich ihre Rüge als weitgehend unbegründet. Sodann vermag die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen nicht hinreichend aufzuzeigen, inwiefern es geradezu willkürlich sein soll, wenn die Vorinstanz angesichts des widersprüchlichen Verhaltens der Beschwerdeführerin (einerseits Vermerk einer Kontozahlung bei den jeweiligen Banktransaktionen, andererseits kein Hinweis auf eine Kontozahlung in den E-Mails an die Beschwerdegegnerin) nicht von einer nachträglich geschlossenen Kontoabrede ausgeht. Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich die unterlassene Einvernahme der Herren J. und G. rügt, gilt was folgt: Die Vorinstanz hat auf die Einvernahme der Herren J. und G. verzichtet, weil die Beschwerdegegnerin das Vorliegen einer mündlichen Vereinbarung bestritten habe und die Beschwerdeführerin die Umstände der angeblichen Aussage von H. sel. nicht hinreichend substantiiert dargelegt habe. Dem ist nichts entgegenzusetzen. So lautet die von der Beschwerdeführerin angegebene Passage in ihrer Replik wie folgt:

"Die Klägerin (bzw. H. sel.) teilte der Beklagten (bzw. F.) hierbei aber glasklar mit, dass diese vorzeitige Auszahlung der Gewinnbeteiligung unter dem Vorbehalt der Endabrechnung stehe. Die Beklagte (bzw. F.) teilte dieses Verständnis anlässlich eines Besuchs der Klägerin im Dezember 2016."

Aus diesen Ausführungen lässt sich - wie die Vorinstanz zutreffend festhält - nicht ableiten, wann, wo und in welcher Form die Aussage von H. sel. erfolgte. Konkretere Angaben zum Ort und zum Datum finden sich zwar im Zusammenhang mit dem angeblichen Einverständnis von F.. Aber auch hier fehlt

ein hinreichend in Einzeltatsachen zergliedertes Tatsachenvorbringen, worüber Beweis abgenommen werden könnte. So fehlen hinreichend konkrete Angaben zum genauen Datum dieses Besuchs, zum genauen Gesprächsinhalt anlässlich dieses Besuchs (konkret: inwiefern war F. mit der angeblichen Aussage von H. sel. einverstanden) und zur Form der angeblichen Aussagen von F.. Es ist daher jedenfalls nicht bundesrechtswidrig, wenn die Vorinstanz aufgrund dieser vagen Aussagen nicht von einer hinreichend substantiierten Behauptung ausging (vgl. E. 5.2.4.3 hiervor). Mangels hinreichend substantiierten Behauptung war auch kein Beweisverfahren durchzuführen (vgl. Art. 150 Abs. 1 ZPO).

**5.3.3.** Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe zu Unrecht eine Verjährung ihres bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruchs für die Gewinnbeteiligung angenommen.

**5.3.3.1.** Die Vorinstanz bejahte einen bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch der Beschwerdeführerin für die zu viel bezahlte Gewinnbeteiligung von Fr. 4'854'091.75. Dieser Anspruch sei aber verjährt. So habe sich die Beschwerdeführerin für ihre Berechnung der Gewinnbeteiligung auf die Kostenprognose vom 26. Februar 2018, auf eine Aufstellung über den Gewinnanteil vom 22. August 2018 sowie auf eine Aufstellung zum Projektleitungshonorar vom 22. August 2018 gestützt. Die Beschwerdeführerin sei aufgrund dieser Urkunden in der Lage gewesen, eine bezifferte Forderungsklage zu erheben und habe daher durch die Erstellung der genannten Urkunden Kenntnis von ihrem Anspruch erlangt. Die Aufstellung zur Gewinnberechnung weise gerundet den geltend gemachten Rückforderungsanspruch aus. Zwischen der Erstellung dieser Urkunde und der Klageerhebung seien somit keine weiteren Kosten oder Erlöse bekannt geworden. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Beschwerdeführerin nach der Klageerhebung einen weiteren Erlös von Fr. 17'000.-- generierte. Denn der nach Klageerhebung erzielte Erlös sei im Verhältnis zum gesamten geltend gemachten Rückforderungsanspruch äusserst gering und führe lediglich zu einer marginalen Anpassung des Anspruchs um ca. Fr. 3'000.--. Damit stehe fest, dass die Beschwerdeführerin spätestens am 22. August 2018 Kenntnis von ihrem Rückforderungsanspruch erlangt habe. Die einjährige relative Verjährungsfrist gemäss aArt. 67 OR sei somit am 1. Januar 2020 abgelaufen. Demnach habe die Beschwerdeführerin einen verjäherten bereicherungsrechtlichen Rückerstattungsanspruch von Fr. 4'854'091.75.

**5.3.3.2.** Die Beschwerdeführerin rügt im Zusammenhang mit der Bestimmung des Beginns der relativen Verjährungsfrist eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung. Dabei ergänzt sie allerdings den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt in unzulässiger Weise, indem sie verschiedentlich geltend macht, dass die von der Vorinstanz für die Berechnung des Beginns der Verjährungsfrist berücksichtigten Urkunden einen anderen Inhalt hätten, nicht von 2018 stammten, zwischen 2018 und 2021 immer wieder angepasst worden seien oder dass die Beschwerdeführerin sich zur Geltendmachung ihres Anspruchs auch auf andere Urkunden gestützt habe. So zeigt sie nicht hinreichend auf, inwiefern die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz zu diesen einzelnen Urkunden und zum Prozesssachverhalt nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis offensichtlich unhaltbar sind. Vielmehr ergänzt sie in ihrer Beschwerde den Inhalt dieser Urkunden und auch den übrigen Sachverhalt nach Belieben ohne hinreichend darzulegen, dass die Feststellungen der Vorinstanz hierzu geradezu willkürlich sind und damit eine zulässige Sachverhaltsrüge zu erheben. Sie stützt sich sodann auf diese von ihr inhaltlich ergänzten Urkunden um das Beweisergebnis der Vorinstanz zum Verjährungsbeginn zu rügen. Mit diesen Ausführungen vermag sie jedenfalls nicht hinreichend darzulegen, inwiefern das Beweisergebnis der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführerin spätestens am 22. August 2018 von ihrem Rückforderungsanspruch Kenntnis erlangt habe, sowohl in der Begründung als auch im Ergebnis offensichtlich unhaltbar sein soll. Ihre Rüge erweist sich als unzulässig.

**5.3.4.** Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 67 OR. Dabei zeigt sie allerdings nicht hinreichend auf, inwiefern eine Verletzung von Art. 67 OR vorliegen soll. Vielmehr versucht sie erneut, das Beweisergebnis der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführerin spätestens am 22. August 2018

Kenntnis von ihrem Rückforderungsanspruch erlangt habe, unter dem Deckmantel einer Verletzung von Art. 67 OR zu rügen. Soweit sie in diesem Zusammenhang geltend macht, sie habe in den Jahren 2019 und 2020 weitere für die Gewinnberechnung relevante Aufwendungen von Fr. 1 Mio. gehabt, ergänzt sie den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt in unzulässiger Weise. Ihre Rüge erweist sich als unzulässig.

**5.3.5.** Die Vorinstanz hat kein Bundesrecht verletzt, wenn sie im Ergebnis davon ausgegangen ist, dass der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Z. ein verjährter bereicherungsrechtlicher Anspruch aus zu viel bezahlter Gewinnbeteiligung von Fr. 4'854'091.75 zusteht.

## **6.**

Die Beschwerdeführerin erhebt im Zusammenhang mit dem Bauprojekt W. diverse Rügen.

### **6.1.**

**6.1.1.** Die Beschwerdegegnerin behauptete vor der Vorinstanz, das Bauprojekt W. habe aus sechs Teilprojekten bestanden und die Parteien hätten gewollt, dass sie für jedes Teilprojekt einen selbständigen Anspruch auf *Gewinnbeteiligung* habe. Aus den Teilprojekten Landverkauf S., Landverkauf T., Neubau T., Gebäude U. und Anbau Parkhaus sei ein Gewinn von Fr. 12'037'050.30 resultiert, weshalb ihr eine Forderung von Fr. 2'600'003.07 zustehe. Die Beschwerdeführerin habe ihr bisher Fr. 345'000.-- bezahlt, weshalb sie Anspruch auf eine Restvergütung von Fr. 2'255'003.07 habe. Zudem habe sie einen Restvergütungsanspruch aus ihrem *Projektleitungshonorar* für das Gebäude U. von Fr. 45'834.70.

Die Beschwerdeführerin beanstandete demgegenüber vor der Vorinstanz, die Beschwerdegegnerin habe in krasser Missachtung der Standesregeln ein Dokument vom 23. Juni 2020 eingereicht, das eine Zusammenstellung der Forderungen der Parteien für verschiedene Projekte enthalte. Das Dokument stamme aus Vergleichsverhandlungen, weshalb das Beweismittel gemäss Art. 152 Abs. 2 ZPO nicht verwertet werden dürfe. Für den Fall der Abweisung ihres prozessualen Antrags ersuchte sie die Vorinstanz, ihr eine Frist zur Substanziierung ihrer Forderungen aus dem Projekt W. anzusetzen.

**6.1.2.** Die Vorinstanz hielt fest, es sei erst im Stadium der Beweisabnahme zu prüfen, ob ein Beweismittel zu berücksichtigen sei. Dies setze aber voraus, dass aufgrund der Parteivorbringen streitige Tatsachen vorlägen. Ein rechtswidrig beschafftes Beweismittel könne nicht von der Obliegenheit entbinden, den Sachvortrag der Gegenpartei rechtsgenügend zu bestreiten. Das rechtswidrig beschaffte Beweismittel entfalte auch keine Fernwirkung dahingehend, dass die auf dieses Beweismittel gestützten Behauptungen nicht zu berücksichtigen seien.

Die Beschwerdeführerin habe die Behauptungen der Beschwerdegegnerin nicht rechtsgenügend bestritten. Selbst wenn von ausreichenden Einzelbestreitungen auszugehen wäre, wäre sie ihrer Bestreitungslast nicht rechtsgenügend nachgekommen. Denn bei den von der Beschwerdegegnerin behaupteten Tatsachen handle es sich um bei der Beschwerdeführerin angefallene Kosten und Erlöse, die die Beschwerdegegnerin nicht abschliessend kennen könne. Die Beschwerdeführerin obliege daher eine qualifizierte Bestreitungslast. Sie müsse deshalb ergänzende Angaben zu den Kosten und Erlösen des Bauprojekts W. machen und könne sich nicht mit dem blossen Bestreiten des Sachvortrags der Beschwerdegegnerin begnügen. Die Beschwerdeführerin habe jedoch keine eigene Berechnung für das Bauprojekt vorgenommen und halte den Ausführungen der Beschwerdegegnerin lediglich entgegen, dass die Zahlen der Beschwerdegegnerin aus vertraulichen Vergleichsgesprächen stammten. Der Sachvortrag der Beschwerdegegnerin sei daher unbestritten. Daran ändere auch der Antrag der Beschwerdeführerin um Ansetzung einer Frist zur Substanziierung ihrer Ansprüche nichts. Denn im ordentlichen Verfahren hätten die Parteien nur zweimal die Möglichkeit, sich unbeschränkt zur Sache zu äussern und neue Tatsachen vorzubringen. Für eine Fristansetzung zur Substanziierung nach Aktenschluss bestehe keine Grundlage. Die Frage, ob die von der Beschwerdegegnerin

eingereichten Beweismittel in unzulässiger Weise beschafft worden seien, könne daher offen bleiben, da die prozessualen Anträge der Beschwerdeführerin gegenstandslos seien.

Gemäss den unbestrittenen Ausführungen habe die Beschwerdegegnerin aus der Gewinnbeteiligung einen Restanspruch von Fr. 2'255'003.07. Für den Projektleitungsanspruch seien hingegen bei der Berechnung der Bausumme nur die Kosten der BKP 1, 2 und 4 zu berücksichtigen, so dass ihr aus der Projektleitung ein Restanspruch von Fr. 20'953.28 zustehe.

## 6.2.

**6.2.1.** Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, dass Tatsachenbehauptungen, die sich auf ein rechtswidrig beschafftes Beweismittel stützen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen seien. Obwohl der Wortlaut von Art. 152 Abs. 2 ZPO nur von rechtswidrig beschafften Beweismitteln spreche, sei die Bestimmung auch auf Tatsachenbehauptungen anzuwenden, die sich auf ein rechtswidrig beschafftes Beweismittel stützen. Aus dem Zweck der Norm ergebe sich, dass auch Ergebnisse und Reaktionen auf ein rechtswidrig beschafftes Beweismittel nicht berücksichtigt werden dürften. Die Geheimhaltungspflicht für Vergleichsgespräche widerspiegeln das öffentliche Interesse an der Förderung der gütlichen Einigung von Rechtsstreitigkeiten. Die Parteien müssen sich dazu frei äussern können. Dieses öffentliche Interesse könne nur gewahrt werden, wenn Art. 152 Abs. 2 ZPO nicht nur auf Beweismittel, sondern auch auf Tatsachenbehauptungen anwendbar sei, die eine Partei gestützt auf ein rechtswidrig beschafftes Dokument aufstelle.

**6.2.2.** Nach Art. 152 Abs. 2 ZPO berücksichtigt das Gericht rechtswidrig beschaffte Beweismittel nur, wenn das Interesse an der Wahrheitsfindung überwiegt. Bereits aus dem Wortlaut und der Marginalie der Bestimmung (" Recht auf Beweis ") ergibt sich, dass sich die Bestimmung auf das Beweisverfahren bezieht und eine Beschränkung des in Art. 152 Abs. 1 ZPO kodifizierten Rechts auf Beweis darstellt (SUTTER - SOMM, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. Aufl. 2017, N. 784; GASSER / RICKLI / JOSI, Kurzkomentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2024, N. 2 zu Art. 152 ZPO; HASENBÖHLER / YAÑEZ, Das Beweisrecht der ZPO, Bd. I, 2015, N. 2.38 f.). Auch aus der bundesrätlichen Botschaft geht hervor, dass der Gesetzgeber Art. 152 Abs. 2 ZPO als Ausnahme vom Beweisanspruch betrachtete (Botschaft vom 28. Juni 2006 zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, BBl 2006 7221 ff., 7312). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Zweck von Art. 152 Abs. 2 ZPO. Denn dieser besteht letztlich darin, zur Wahrung der Einheit der Rechtsordnung materiell rechtswidrig beschaffte Beweismittel nicht immer zu berücksichtigen (vgl. RÜEDI, Materiell rechtswidrig beschaffte Beweismittel im Zivilprozess, 2009, N 195 ff.). Es handelt sich somit um eine Einschränkung des Rechts auf Beweis zur Wahrung der Einheit der Rechtsordnung. Das Recht auf Beweis setzt aber voraus, dass überhaupt streitige und rechtserhebliche Tatsachen im Sinne von Art. 150 Abs. 1 ZPO vorliegen (vgl. E. 4.2.2. hiervor). Liegt somit keine streitige und rechtserhebliche Tatsache vor, besteht kein Recht auf Beweis gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO, womit auch die Ausnahme zum Recht auf Beweis gemäss Art. 152 Abs. 2 ZPO nicht greift (vgl. RÜEDI, a.a.O., N 2). Art. 152 Abs. 2 ZPO hat somit keinen Einfluss auf die prozessualen Obliegenheiten der Parteien zur Behauptung bzw. Bestreitung der rechtserheblichen Tatsachen. Demnach führt Art. 152 Abs. 2 ZPO auch nicht dazu, dass ein Tatsachenvortrag, der gestützt auf ein rechtswidrig beschaffenes Beweismittel gemacht wird, nicht zu berücksichtigen wäre. Vielmehr führt die Bestimmung bloss dazu, dass das angebotene Beweismittel allenfalls nicht zur Stützung bzw. zum Beweis der im Tatsachenvortrag vorgetragenen Behauptungen verwertet werden darf (vgl. T. KERN, Vertraulichkeit der Zivilmediation, 2024, S. 229). Daran vermag der Einwand der Beschwerdeführerin, dass Urkunden als Beweismittel nicht förmlich abgenommen werden, nichts zu ändern. So hat dies keinen Einfluss auf die Frage, ob Tatsachenbehauptungen, die gestützt auf rechtswidrig beschaffene Beweismittel gemacht werden, zu berücksichtigen sind.

**6.2.3.** Die Vorinstanz hat daher kein Bundesrecht verletzt, indem sie, trotz der Behauptung eines rechtswidrig beschafften Beweismittels durch die Beschwerdeführerin, die Tatsachenvorbringen der Beschwerdegegnerin berücksichtigte.

**6.3.** Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz verletze Art. 8 ZGB, indem sie von einer qualifizierten Bestreitungslast der Beschwerdeführerin ausgehe.

**6.3.1.** Im Wesentlichen macht sie geltend, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts führe die Obliegenheit zur substantiierten Bestreitung nicht dazu, dass Positionen, gegen welche die bestreitungsbelastete Partei keine konkreten Einwände vorzubringen vermöge, als unbestritten zu gelten hätten. Dies würde auf eine Umkehr der Behauptungs- und Beweislast herauslaufen. Die Forderung der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführerin im Einzelnen hätte darlegen müssen, welche spezifischen Berechnungspositionen bestritten werden, gehe folglich zu weit. Beweispflichtig sei die Beschwerdegegnerin, weshalb die Beschwerdeführerin nicht gehalten gewesen sei, deren Behauptungen zu widerlegen, da ansonsten die Beweislast umgekehrt würde. Zudem nehme die Vorinstanz zu Unrecht an, dass eine qualifizierte Bestreitungslast gelte. Den Beweisgegner treffe nur dann eine besondere Mitwirkungslast, wenn er näher am Beweis stehe und der Behauptungsbelastete sich in einer Behauptungs- und Beweisnot befinde. Dagegen genüge es nicht, dass der Bestreitungsbelastete einfacher an die notwendigen Informationen gelangen könne. Sie habe vor der Vorinstanz dargelegt, dass die Beschwerdegegnerin stets Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zum Projekt W. erhalten habe. Es sei daher der Beschwerdegegnerin möglich gewesen, die notwendigen Informationen selbst zu beschaffen, weshalb sie keine qualifizierte Bestreitungslast treffe.

**6.3.2.** Nach Art. 150 Abs. 1 ZPO müssen nur diejenigen Behauptungen bewiesen werden, die ausdrücklich bestritten werden. Bestreitungen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen damit bestritten werden. Die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei weiss, welche Tatsachenbehauptungen sie beweisen muss (**BGE 147 III 440** E. 5.3; **141 III 433** E. 2.6).

Ein qualifiziertes (begründetes) Bestreiten kann verlangt werden bei Sachverhalten, die Gegenstand eigener Handlungen oder Wahrnehmungen der bestreitenden Partei bilden. Es bedarf eines Informationsgefälles zwischen den Parteien in dem Sinne, dass die an sich behauptungsbelastete Partei den massgebenden Tatsachen ferner steht als die Gegenpartei, und dieser ergänzende Angaben zum Geschehensablauf zumutbar sind (**BGE 148 III 11** E. 5.1.3; 4A\_251/2020 vom 29. September 2020 E. 3.7.1).

**6.3.3.** Ob - wie die Beschwerdeführerin geltend macht - ein qualifiziertes Bestreiten nur bei eigentlicher Beweisnot anzunehmen ist, kann vorliegend dahingestellt bleiben. Denn nach den Feststellungen der Vorinstanz konnte die Beschwerdegegnerin die bei der Beschwerdeführerin angefallenen Kosten und Erlöse nicht abschliessend kennen. Soweit die Beschwerdeführerin ihr vor der Vorinstanz erstattetes Vorbringen wiederholt und damit geltend zu machen versucht, die Beschwerdegegnerin hätte diese Kosten und Erlöse ohne Weiteres in Erfahrung bringen können, ergänzt sie den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt in unzulässiger Weise. Diese Ausführungen sind daher nicht weiter zu berücksichtigen. Es ist sodann keine Bundesrechtsverletzung zu erkennen, wenn die Vorinstanz gestützt auf die fehlende Möglichkeit der Beschwerdegegnerin, von den fraglichen Kosten und Erlösen abschliessend Kenntnis zu erlangen, von einer qualifizierten Bestreitungslast der Beschwerdeführerin ausgeht. Eine Verletzung von Bundesrecht ist folglich auch nicht darin zu sehen, dass die Vorinstanz davon ausging, die Beschwerdeführerin hätte darlegen müssen, welche Berechnungsposten sie im Einzelnen bestreitet.

**6.3.4.** Die Rüge erweist sich als unbegründet, soweit überhaupt auf sie eingetreten werden kann.

**6.4.**

**6.4.1.** Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe den massgeblichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, indem sie davon ausgegangen sei, die Beschwerdeführerin habe die Vorbringen der Beschwerdegegnerin nicht hinreichend bestritten. Im Zusammenhang mit der Gewinnbeteiligung verweist sie auf verschiedene Stellen in ihrer Widerklageduplik, in denen sie die Behauptungen der Beschwerdegegnerin bestritten hat.

**6.4.2.** Mit ihren Ausführungen vermag die Beschwerdeführerin keine willkürliche Sachverhaltsfeststellung aufzuzeigen. Aus den von der Beschwerdeführerin wiedergegebenen Passagen ihrer Widerklageduplik ergibt sich, dass sie in Bezug auf die Gewinnbeteiligung bestritt, dass es sich bei den Bestandteilen des Bauprojekts W. um separate Projekte handle, die separat abzurechnen seien. Weiter beanstandete sie, dass die Beschwerdegegnerin vertragswidrig versuche, diese beiden Bauprojekte rechnerisch in einzelne Projekte aufzuteilen, um von den gewinnbringenden Teilen dieser Bauprojekte zu profitieren, während die verlustbringenden Teile der Bauprojekte auf die Bauherrschaft überwältigt werden sollten. Gerade im Hinblick darauf, dass die Vorinstanz von einer qualifizierten Bestreitungslast der Beschwerdeführerin ausging, erscheint es jedenfalls nicht willkürlich, dass die Vorinstanz das pauschale Bestreiten der Vorbringen der Beschwerdegegnerin durch die Beschwerdeführerin als nicht hinreichend substantiiert erachtete und deshalb das Vorbringen der Beschwerdegegnerin als unbestritten betrachtete.

Dasselbe trifft zu, soweit die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe im Zusammenhang mit dem Projektleitungshonorar des Bauprojekts W. den massgebenden Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt. So zeigt sie jedenfalls nicht hinreichend auf, inwiefern die Vorinstanz trotz der qualifizierten Bestreitungslast zu Unrecht davon ausgegangen sein soll, dass die Beschwerdeführerin die Behauptungen der Beschwerdegegnerin nicht rechtsgenügend bestritten habe.

**6.4.3.** Die Rügen erweisen sich als unbegründet, soweit überhaupt auf sie eingetreten werden kann.

**6.5.** Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör rügt, weil die Vorinstanz über ihre prozessualen Anträge nicht entschieden habe, genügt dies den Anforderungen an eine Verfassungsfrage nicht (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG). So hat die Vorinstanz festgehalten, dass der prozessuale Antrag zur Nichtberücksichtigung des angeblich rechtswidrig beschafften Beweismittels gegenstandslos geworden sei, weil die Behauptungen der Beschwerdegegnerin unbestritten geblieben seien und deshalb kein Beweisverfahren durchzuführen gewesen sei. Zum Antrag der Beschwerdeführerin auf Ansetzung einer Frist zur nachträglichen Begründung ihrer Forderung hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass die Parteien im ordentlichen Verfahren nur zwei Mal die Möglichkeit haben, sich unbeschränkt zur Sache zu äussern, weshalb ihr keine Nachfrist anzusetzen sei (Art. 229 Abs. 1 ZPO; vgl. **BGE 140 III 312** E. 6.3.2.3). Es trifft demnach - entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin - nicht zu, dass die Vorinstanz diese prozessualen Anträge nicht beurteilt hätte. Vielmehr hat sie die prozessualen Anträge beurteilt und im Lichte der erwähnten Umstände für gegenstandslos erachtet. Die Beschwerdeführerin legt sodann nicht hinreichend dar, inwiefern ihr Anspruch auf rechtliches Gehör dadurch verletzt worden sein soll, dass die Gegenstandslosigkeit dieser prozessualen Anträge im Urteilsdispositiv nicht explizit erwähnt wurde. Damit genügt sie den Anforderungen an eine Verfassungsfrage nach Art. 106 Abs. 2 BGG nicht. Soweit sie in diesem Zusammenhang erneut rügt, das rechtswidrig beschaffte Beweismittel hätte nicht berücksichtigt werden dürfen, sie deshalb die geltend gemachte Forderung nicht hätte bestreiten und ihr somit eine Nachfrist zur Begründung hätte angesetzt werden müssen, kann auf die bereits gemachten Erwägungen verwiesen werden. Die Rüge erweist sich als unzulässig.

**6.6.** Insgesamt erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerin zum Bauprojekt W. als unbegründet, soweit sie überhaupt zulässig sind.

**7.**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe ihre Verrechnungserklärung zu Unrecht für wirkungslos erklärt.

**7.1.** Die Vorinstanz hielt fest, die Beschwerdeführerin habe ihre Rückforderungsansprüche aus zu viel bezahlten Gewinnvorbezügen für die Bauprojekte X. und Z. sowie aus zu viel bezahlten Projektleitungshonoraren für die Bauprojekte X., Z. und Y. vorsorglich mit den von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Restvergütungsansprüchen verrechnet. Aus der Verrechnungserklärung gehe nicht hervor, welche ihrer eigenen Forderungen sie mit welchen konkreten Forderungen der Beschwerdegegnerin verrechnen wolle. Die Beschwerdeführerin begnüge sich einerseits damit, ihre Hauptforderungen aufzuzählen, ohne diese in eine Rangordnung zu bringen. Andererseits bezeichne sie die damit zu verrechnenden Gegenforderungen bloss pauschal als Restvergütungsansprüche der Beschwerdegegnerin, ohne diese näher zu spezifizieren oder in eine Reihenfolge zu bringen. Damit sei aufgrund der Verrechnungserklärung der Beschwerdeführerin ungewiss, welche ihrer Forderungen welche Forderungen der Beschwerdegegnerin tilgen sollten. Die Verrechnungserklärung der Beschwerdeführerin sei somit wirkungslos.

## **7.2.**

**7.2.1.** Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 120 ff. OR. Diese würden nicht verlangen, dass der Verrechnende in der Verrechnungserklärung angeben müsse, welche seiner eigenen Forderungen er mit welcher konkreten Forderung des Verrechnungsgegners verrechnen wolle.

**7.2.2. Wenn zwei Personen einander Geldsummen oder andere Leistungen schulden, die ihrem Gegenstand nach gleichartig sind, kann jede ihre Schuld, insofern beide Forderungen fällig sind, mit ihrer Forderung verrechnen (Art. 120 Abs. 1 OR). Eine Verrechnung tritt gemäss Art. 124 Abs. 1 OR nur insofern ein, als der Schuldner dem Gläubiger zu erkennen gibt, dass er von seinem Recht der Verrechnung Gebrauch machen will. Die Verrechnungserklärung ist eine einseitige und empfangsbedürftige Willenserklärung des Verrechnenden. Sie kann ausdrücklich oder durch konkludentes Handeln erfolgen und muss den Willen des Verrechnenden in unzweideutiger Weise erkennen lassen. Aus der Erklärung oder aus den Umständen muss auch hervorgehen, welche die zu tilgende Hauptforderung und welche die Verrechnungsforderung ist. Besteht diesbezüglich Unklarheit, ist die Verrechnungserklärung unvollständig und daher wirkungslos (Urteile 4A\_601/2013 vom 31. März 2014 E. 3.3; 4A\_549/2010 vom 17. Februar 2011 E. 3.3; 4C.25/2005 vom 15. August 2005 E. 4.1).**

**7.2.3.** Die Vorinstanz hat somit kein Bundesrecht verletzt, wenn sie voraussetzte, dass die Beschwerdeführerin in ihrer Verrechnungserklärung angeben müsse, mit welcher konkreten Forderung der Beschwerdegegnerin sie Verrechnung erkläre. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

**7.3.** Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich in diesem Zusammenhang rügt, die Vorinstanz habe den massgeblichen Sachverhalt unrichtig festgestellt, vermag sie jedenfalls keine willkürliche Sachverhaltsfeststellung darzulegen. Vielmehr ergibt sich aus den von ihr wiedergegebenen Passagen in der Tat nicht, welche ihrer Forderungen sie mit welchen Forderungen der Beschwerdegegnerin verrechnen will. Die Rüge erweist sich als unbegründet, soweit sie überhaupt zulässig ist.

**7.4.** Die Rügen erweisen sich insgesamt als unbegründet, soweit sie angesichts der grösstenteils bloss appellatorischen Kritik überhaupt zulässig sind.

## **8.**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (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. 35'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

**3.**

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 40'000.-- zu entschädigen.

**4.**

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

Lausanne, 3. März 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Kistler