

HOR.2025.9 / as / as

Urteil vom 14. Januar 2026

Besetzung	Oberrichter Vetter, Präsident Ersatzrichterin Steiner Handelsrichterin Baumann Handelsrichter Friedli Handelsrichter Nauer Gerichtsschreiber Schneuwly Gerichtsschreiberin-Stv. Meyer
-----------	---

Klägerin	A._____ GmbH, vertreten durch Dr. iur. Thilo Pachmann, Pachmann AG, Rechtsanwalt, Dreikönigstrasse 8, 8002 Zürich
----------	--

Beklagte	D._____ GmbH, vertreten durch Prof. Dr. David Dürr, SwissLegal Dürr + Partner, Rechts- anwalt, Centralbahnstrasse 7, 4010 Basel
----------	--

Gegenstand	Ordentliches Verfahren betreffend Forderung
------------	---

Das Handelsgericht entnimmt den Akten:

1.

Die Klägerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Z._____. Sie bezweckt im Wesentlichen [...] (Klagebeilage [KB] 2).

2.

Die Beklagte ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in QQ._____. Sie bezweckt hauptsächlich [...] (KB 1).

3.

3.1.

Am 12. Juli 2023 wurde die Beklagte von der Grundstückseigentümerin (Verkäuferin), F._____, als Exklusivmaklerin mit dem Verkauf des Grdst.-Nr. 123 GB H. für Fr. 1.5 Mio. beauftragt (KB 4; Antwortbeilage [AB] 2).

3.2.

Am 6. Februar 2024 schlossen die Parteien einen als "Kaufzusage / Reservation" betitelten Reservationsvertrag ab (KB 3; erster Reservationsvertrag). Unter dem Zahlungsvermerk "Reservationsgebühr" bezahlte die Klägerin der Beklagten am 9. Februar 2024, wie vereinbart, Fr. 40'000.00 (KB 3 und 5; Duplikbeilage [DB] 4). Der Grundstückskaufvertrag kam im Anschluss nicht zustande. Über die Rückzahlung der geleisteten "Reservationsgebühr" in der Höhe von Fr. 40'000.00 sind sich die Parteien uneinig.

3.3.

3.3.1.

Am 21. / 22. Mai 2024 schlossen G._____, H._____ (Gesellschafter und Geschäftsführer der Klägerin), F. und I._____ (Baukonsortium AFBS) mit der Beklagten einen ebenfalls als "Kaufzusage / Reservation" betitelten Reservationsvertrag ab (AB 6; zweiter Reservationsvertrag). Unter dem Zahlungsvermerk "2. Reservations Zahlung" bezahlte F. der Beklagten am 23. Mai 2024 die wie folgt vereinbarte "Reservationsgebühr" von Fr. 33'000.00: "a) CHF 40'000.00 (bez. am 9.2.24) / b) CHF 33'0000.00" (AB 6; DB 4). Der Grundstückskaufvertrag kam im Anschluss nicht zustande.

3.3.2.

Mit E-Mail vom 10. Juli 2024 forderte G._____ von der Beklagten sowohl die Fr. 40'000.00 als auch die Fr. 33'000.00 zurück (Replikbeilage [RB] 2). Die Beklagte bezahlte demgegenüber einzig F. die Fr. 33'000.00 zurück (AB 9), nicht aber der Klägerin die Fr. 40'000.00.

3.4.

Am 27. / 29. August 2024 schlossen die Parteien erneut einen als "Kaufzusage / Reservation" betitelten Reservationsvertrag ab (AB 10; dritter

Reservationsvertrag). Am 29. August 2024 bezahlte die Klägerin – auf Rechnung der letzten Endes als Käuferin auftretenden J. _____ AG – der Beklagten unter dem Titel "Reservationsgebühr" Fr. 45'000.00 (AB 10 f.). Die J. _____ AG erstattete der Klägerin die Fr. 45'000.00 zurück (Replik Rz. 22 und 67). Der Grundstückskaufvertrag zwischen der J. _____ AG und der Verkäuferin wurde am 18. Oktober 2024 öffentlich beurkundet (AB 11).

3.5.

Mit Schreiben vom 2. Dezember 2024 forderte die Klägerin von der Beklagten die Fr. 40'000.00 zurück und setzte ihr hierfür eine Zahlungsfrist bis zum 13. Dezember 2024 (KB 6), welche unbenutzt ablief.

3.6.

Mit Zahlungsbefehl vom 21. Januar 2025 in der Betreibung-Nr. 139043 des Regionalen Betreibungsamts QR. liess die Klägerin die Beklagte für den Betrag von Fr. 40'000.00 zuzüglich 5 % Zins seit 13. Dezember 2024 betreiben. Die Beklagte erhob am 27. Januar 2025 Rechtsvorschlag (KB 7).

4.

Mit Klage vom 13. März 2025 (Postaufgabe: 13. März 2025) stellte die Klägerin die folgenden Rechtsbegehren:

- " 1.
Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin CHF 37'400.00 zzgl. Zins von 5 % seit 13. Dezember 2024 zu bezahlen.
2.
Es sei der Rechtsvorschlag vom 27. Januar 2025 in der Betreibung Nr. aaa des Betreibungsamtes QR. _____ im Umfang von CHF 37'400.00 zzgl. Zins von 5 % seit 13. Dezember 2024 zu beseitigen.
3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Zur Begründung wurde hauptsächlich ausgeführt, sie fordere die Fr. 37'400.00 als ungültige Konventionalstrafe aus dem nichtigen ersten Reservationsvertrag zurück.

5.

Mit Klageantwort vom 22. Mai 2025 stellte die Beklagte die folgenden Rechtsbegehren:

- " 1.
Es sei die Klage abzuweisen.

2.

Es seien die Prozesskosten der Klägerin aufzuerlegen und diese sei zu verurteilen, der Beklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen.

Verfahrensantrag

Es sei das vorliegende Verfahren gemäss Art. 126 Abs. 1 ZPO zu sistieren, eine Strafuntersuchung wegen Tatverdachts der versuchten Erschleichung einer falschen Beurkundung sowie des versuchten Betrugs einzuleiten und das vorliegende Verfahren nach Abschluss des Strafverfahrens wieder aufzunehmen."

Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, bei der bezahlten "Reservationsgebühr" handle es sich nicht um eine nichtige Konventionalstrafe, sondern um ein Entgelt für eine besonders vereinbarte, exklusive Reservation des streitgegenständlichen Grundstücks.

6.

6.1.

Mit Verfügung vom 2. Juni 2025 lud der Präsident auf den 1. Juli 2025 zu einer Instruktionsverhandlung mit informeller Parteibefragung und Vermittlungsgespräch vor und erliess die Beweisverfügung.

6.2.

Anlässlich der Instruktionsverhandlung vom 1. Juli 2025 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden.

7.

Mit Verfügung vom 1. Juli 2025 wies der Präsident den beklagtsichen Sistierungsantrag ab.

8.

Mit Replik vom 3. September 2025 hielt die Klägerin an ihren bisher gestellten Rechtsbegehren fest.

9.

Am 17. September 2025 reichte die Beklagte bei der Staatsanwaltschaft Brugg-Zürzach eine Strafanzeige gegen G._____, H._____, F. und I._____ ein (Beilage 1 zur Eingabe der Beklagten vom 23. September 2025).

10.

Mit Verfügung vom 24. September 2025 wies der Präsident den Sistierungsantrag der Beklagten vom 23. September 2025 ab.

11.

Mit Duplik vom 20. Oktober 2025 hielt die Beklagte an ihren bisher gestellten Rechtsbegehren fest.

12.

12.1.

Mit Verfügung vom 30. November 2025 überwies der Präsident das Verfahren an das Handelsgericht, teilte die Zusammensetzung des Spruchkörpers mit, lud zur Hauptverhandlung vor und setzte den Parteien Frist bis 5. Januar 2026, um allfällige Noven schriftlich vorzubringen.

12.2.

Mit Eingaben vom 5. Januar 2026 reichten sowohl die Klägerin als auch die Beklagte je eine Noveneingabe ein.

13.

13.1.

Am 14. Januar 2026 fand die Hauptverhandlung statt. Der Präsident gab zu Beginn den Wechsel von Handelsrichterin Scheurer zu Handelsrichterin Baumann bekannt. Nach der Parteibefragung von H._____ (Klägerin) und M._____ (Beklagte) hielten die Parteien ihre Schlussvorträge, wobei sie sich je zwei Mal äussern konnten.

13.2.

Daraufhin zog sich das Handelsgericht zur Beratung zurück und fällte den vorliegenden Entscheid.

Das Handelsgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessvoraussetzungen

1.1. Örtliche Zuständigkeit

Die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte ist gegeben, da sich die Beklagte i.S.v. Art. 18 ZPO auf die vorliegende Streitigkeit einlässt (Antwort Rz. 43).

1.2. Sachliche Zuständigkeit

Die Klägerin reichte eine Anerkennungsklage i.S.v. Art. 79 SchKG ein. Für eine Anerkennungsklage ist das Handelsgericht sachlich zuständig, wenn die Voraussetzungen von Art. 6 ZPO erfüllt sind.¹ Dies ist vorliegend der Fall, da die geschäftliche Tätigkeit beider Parteien betroffen ist, der Streitwert über Fr. 30'000.00 liegt, beide Parteien im Handelsregister eingetragen sind und kein Fall von Art. 6 Abs. 2 lit. d ZPO vorliegt (KB 1 f.).

2. Klägerische Forderung

2.1. Parteibehauptungen

2.1.1. Klägerin

Die Klägerin behauptet, die von ihr der Beklagten gestützt auf den ersten Reservationsvertrag (KB 3) bezahlten Fr. 40'000.00 stellten eine Reservationsgebühr bzw. Konventionalstrafe dar (Klage Rz. 15 und 34 ff.). Es habe sich nicht um eine Abgeltung an die Beklagte als Maklerin für die Gewährung einer zweimonatigen Exklusivität gehandelt. Es gäbe keine einzige diesbezügliche Kommunikation zwischen den Parteien (Replik Rz. 4, 8 und 51; RB 1). Immerhin wären die Fr. 40'000.00 gemäss den ersten Entwürfen des Kaufvertrags (AB 4 f.) vom Kaufpreis abgezogen worden (Replik Rz. 56). Auch der Umstand, dass die von der Klägerin gestützt auf den ersten Reservationsvertrag (KB 3) bezahlte Reservationsgebühr von Fr. 40'000.00 im Rahmen des zweiten Reservationsvertrags (AB 6) – nebst den zusätzlichen Fr. 33'000.00 – gemäss dem Kaufvertragsentwurf wiederum als Anzahlung vom Kaufpreis abgezogen worden wären (Replik Rz. 14 f. und 59; AB 7), zeige, die Parteien hätten nicht vereinbart, die Beklagte könne die Reservationsgebühr von Fr. 40'000.00 aus dem ersten Reservationsvertrag (KB 3) für sich behalten (Replik Rz. 16). Beim dritten Reservationsvertrag (AB 10) sei die Reservationsgebühr von Fr. 40'000.00 konsequenterweise nicht an den Kaufpreis von Fr. 1.59 Mio. angerechnet worden, weil die Klägerin an diesem Kaufvertrag auch nicht beteiligt gewesen sei (Replik Rz. 23, 68 und 75).

Der erste Reservationsvertrag beinhalte den Kaufpreis von Fr. 1.55 Mio. für das umstrittene Grundstück (KB 3) und sei damit als Vorvertrag i.S.v. Art. 216 Abs. 2 OR zu qualifizieren (Klage Rz. 26; Replik Rz. 5). Weil der erste Reservationsvertrag (KB 3) jedoch nicht öffentlich beurkundet,

¹ OK ZPO-SCHNEUWLY, 17.06.2025, Art. 6 N. 24 m.w.N.

sondern bloss eigenhändig unterzeichnet worden sei (Klage Rz. 16 und 26 f.; KB 3), sei er zufolge eines Formmangels nichtig (Klage Rz. 28; Replik Rz. 3). Wegen ihres akzessorischen Charakters sei auch die Reservationsgebühr als Konventionalstrafe nichtig. Es handle sich nicht um eine Entschädigung des negativen Interesses. Die Umtriebsentschädigung (negatives Interesse) sei separat auf Fr. 2'600.00 festgesetzt worden (Klage Rz. 29 ff.; Replik Rz. 6 ff.).

Die Rückabwicklung sei nach Art. 62 ff. OR vorzunehmen (Klage Rz. 38 ff.; Replik Rz. 3, 5 ff. und 32 ff.). Durch die Bezahlung der Fr. 40'000.00 sei die Klägerin entreichert (Klage Rz. 44; Replik Rz. 33 f.) und die Beklagte bereichert (Klage Rz. 42 und 44; Replik Rz. 34 und 37 f.). Die Klage richte sich gegen die Beklagte, zumal die Verkäuferin am ersten Reservationsvertrag nicht beteiligt gewesen sei (Replik Rz. 11, 54 und 72). Dementsprechend habe die Beklagte die Fr. 40'000.00 auch nie der Verkäuferin überwiesen (Replik Rz. 38). Die Beklagte habe aufgrund ihrer langen Erfahrung im Immobilienbereich und der Nichtigkeit des ersten Reservationsvertrags (KB 3) genau gewusst, dass sie die Fr. 40'000.00 werde zurückerstatten müssen (Replik Rz. 10 und 26 f.). Zulässig sei einzig die Schadenspauschalisierung in der Höhe von Fr. 2'600.00 zzgl. MwSt. (Klage Rz. 35 f.). Auf die Rückerstattung der Fr. 40'000.00 habe die Klägerin nie verzichtet (Replik Rz. 50). Trotz entsprechender Aufforderung weigere sich die Beklagte, die Reservationsgebühr in der Höhe von Fr. 40'000.00 zurückzubezahlen (Klage Rz. 19 f.; Replik Rz. 24; KB 6; RB 2). Für die von der Beklagten geltend gemachte Anwendung von Art. 64 OR bestehe kein Raum, da sie mit der Rückerstattung habe rechnen müssen (Replik Rz. 31).

Im Übrigen seien im vorliegenden Verfahren die weiteren von der Beklagten erwähnten Vorkommnisse, insbesondere die weiteren Reservationsverträge (AB 6 und 10) für das vorliegende Verfahren irrelevant (Replik Rz. 3).

2.1.2. Beklagte

Die Beklagte macht demgegenüber geltend, die "Reservationsgebühr" von Fr. 40'000.00 aus dem ersten Reservationsvertrag (KB 3) sei dafür bezahlt worden, dass die Beklagte jegliche andere Werbung einstelle und sich damit die Chance vergebe, mit anderen und womöglich zahlungskräftigeren Interessenten in Kontakt zu gelangen. Der Klägerin sei damit Exklusivität eingeräumt worden (Antwort Rz. 16, 19, 39 und 46). Die Klägerin habe das streitgegenständliche Grundstück erwerben wollen, sei hierzu finanziell aber nicht in der Lage gewesen. Die Umstände seien speziell gewesen, der Ablauf nicht standardisiert. Die besondere Vor- und Nachgeschichte der ersten Reservationsvereinbarung (KB 3) zeige, dass die Fr. 40'000.00 nicht einfach die Funktion einer Anzahlung an den dereinstigen Kaufvertrag mit der Verkäuferin gehabt habe, sondern eine spezifische Regelung mit der Beklagten als Maklerin gewesen sei (Antwort Rz. 7 ff.). Die Bestimmung sei

von der Klägerin vorgeschlagen worden (Duplik Rz. 8 und 17). Sie habe angeboten, auf die Rückzahlung der Reservationsgebühr zu verzichten, falls es wider Erwarten nicht zum Abschluss kommen sollte (Antwort Rz. 15). Entsprechend sei auch der Wortlaut der Bestimmung über die Reservationsgebühr spezifisch und nicht standardmässig ausgefallen (Antwort Rz. 17; Duplik Rz. 11 und 14) und finde sich so auch nicht im zweiten und dritten Reservationsvertrag (Duplik Rz. 8; AB 6 und 10). Die Reservationsgebühr in der Höhe von Fr. 40'000.00 ver falle also an die Beklagte als Maklerin und stelle keine Konventionalstrafe für die Nichterfüllung einer Pflicht gegenüber der Verkäuferin, sondern eine Abgeltung dafür dar, dass die Beklagte trotz Zweifeln an der Finanzierungsfähigkeit der Klägerin, dieser für zwei Monate Exklusivität eingeräumt und sich damit die Chance vergeben habe, während dieser Zeit andere Interessenten zu finden (Antwort Rz. 39; Duplik Rz. 68).

Nach der Leistung der Fr. 40'000.00 durch die Klägerin habe die Beklagte die öffentliche Beurkundung in die Wege geleitet (Antwort Rz. 19; AB 4 f.). Die Klägerin habe die Finanzierung nicht bis zum 1. April 2024 zustande gebracht. Das vereinbarte Hinhaltere regime sei damit ausgelaufen und die Beklagte habe das Grundstück wieder ausschreiben können. Die Klägerin sei sich stets bewusst gewesen, die Reservationsgebühr in diesem Falle zu verlieren (Antwort Rz. 20). Die Vereinbarung über die Reservationsgebühr habe keinen Formmangel. Die Rückerstattung sei zu Recht unterblieben (Antwort Rz. 42).

Sollte der erste Reservationsvertrag als Vorvertrag qualifiziert werden, so wäre die Beklagte ferner nicht bereichert. Zwar habe sie die Fr. 40'000.00 erhalten. Dem stehe jedoch eine Schuld in gleichem Umfang gegenüber der Verkäuferin entgegen, zumal die Reservationsgebühr an den Kaufpreis anzurechnen gewesen wäre. Bereichert wäre in diesem Fall höchstens die Verkäuferin und die Beklagte wäre gar nicht passivlegitimiert (Duplik Rz. 47). Sollte der Reservationsvertrag demgegenüber bloss eine Vereinbarung mit der Beklagten sein, so wäre die Bereicherung der Beklagten nicht ungerechtfertigt (Duplik Rz. 48). Der Tatbestand von Art. 61 Abs. 1 OR sei nicht erfüllt (Duplik Rz. 51). Im Übrigen wäre die Beklagte im Zeitpunkt der Rückforderung nicht mehr bereichert gewesen. Gemäss Art. 64 OR wäre die Klage abzuweisen (Duplik Rz. 52). Die Entäusserung sei einerseits durch Lohnzahlungen an M. _____ in der Höhe von insgesamt Fr. 39'300.00 (Fr. 17'000.00 + Fr. 3'500.00 + Fr. 13'500.00 + Fr. 1'400.00 + Fr. 3'900.00) erfolgt (Duplik Rz. 53 ff.; DB 4), andererseits habe die Beklagte ein lokales Altersheim mit Fr. 5'400.00 unterstützt (Duplik Rz. 56 f.; DB 5 ff.). Bei der Entäusserung habe sich die Beklagte in gutem Glauben befunden und habe insbesondere nicht mit einer Rückforderung rechnen müssen. Für die Beklagte sei klar gewesen, dass der entsprechende Betrag definitiv verdient gewesen sei (Duplik Rz. 57).

Im Rahmen des zweiten Reservationsvertrags (AB 6) habe die Beklagte klargestellt, dass die verfallene Reservationsgebühr von Fr. 40'000.00 nicht angerechnet werden könne und eine neue Reservationsgebühr in der Höhe von Fr. 33'000.00 zu bezahlen sei (Antwort Rz. 21 f.; Duplik Rz. 22 und 24). Auf besondere Vereinbarungen hinsichtlich der Reservationsgebühr sei verzichtet worden; das nun neu auftretende "Konsortium" habe einen professionellen Eindruck gemacht (Antwort Rz. 24). In der Folge habe die Käuferschaft den Notar instruiert (Antwort Rz. 25). Als die Käuferschaft der Beklagten wenig später den Entwurf des Grundstückkaufvertrags übermittelt habe, sei darin ein Kaufpreis von Fr. 1.8 Mio. ausgewiesen worden, obwohl ein Kaufpreis von Fr. 1.55 Mio. vereinbart gewesen sei. Auf Rückfrage sei der Beklagten mitgeteilt worden, dies sei bewusst so gemacht worden, damit der Kaufpreis hinterher aufgrund von angeblichen Mängeln auf Fr. 1.55 Mio. reduziert werden könne. Vermutlich habe dahinter die Absicht bestanden, die Bankfinanzierung auf Basis eines Werts von Fr. 1.8 Mio. zu erwirken (Antwort Rz. 26; AB 7). Die Idee sei gewesen, die Differenz von Fr. 250'000.00 durch eine weitere Anzahlung in der Höhe von Fr. 250'000.00 vor Verurkundung zu "erklären" (Antwort Rz. 27; AB 8). Vom tatsächlich vereinbarten Kaufpreis in der Höhe von Fr. 1.55 Mio. habe der beauftragte Notar nichts gewusst, sodass dieser von der Käuferschaft falsch instruiert worden sei (Antwort Rz. 28). Da die Beklagte mit der Käuferschaft nichts mehr habe zu tun haben wollen, habe sie sich vom zweiten Reservationsvertrag gelöst und die Fr. 33'000.00 zurückerstattet. Eine Rückerstattung der Fr. 40'000.00 aus dem ersten Reservationsvertrag sei nicht verlangt worden (Antwort Rz. 29; AB 9) bzw. zu Recht verweigert worden (Duplik Rz. 26).

Im Rahmen des dritten Reservationsvertrags (AB 10) seien keine Besonderheiten vereinbart worden (Antwort Rz. 35). Erneut sei klar gewesen, dass die erste Reservationsgebühr von Fr. 40'000.00 definitiv im Sinne einer Hinhalte-Abgeltung an die Beklagte verfallen sei. Andernfalls hätte sie darauf bestanden, die Fr. 40'000.00 an die neuerlich vereinbarte Reservationsgebühr von Fr. 45'000.00 anrechnen zu lassen. Dies bestätige, dass auch die Klägerin die erste Reservationsgebühr nicht als Pönale an die Verkäuferin, sondern als Gegenstand einer mit der Beklagten getroffenen Vereinbarung verstanden habe (Antwort Rz. 36, Duplik Rz. 40; KB 10). Am 18. Oktober 2024 sei es schliesslich zum Grundstückkaufvertrag gekommen und die Reservationsgebühr von Fr. 45'000.00 sei an den Kaufpreis angerechnet worden (Antwort Rz. 37; AB 11).

2.2. Rechtliches

2.2.1. Auslegung von Willenserklärungen

2.2.1.1. Konsens- und Auslegungsstreit

Zum Abschluss eines Vertrages ist die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich (Art. 1 Abs. 1 OR). Sind sich die Parteien zwar einig, dass ein Vertrag zustande gekommen ist, mithin, dass

übereinstimmende gegenseitige Willensäusserungen vorliegen, ist aber dessen Inhalt unter den Parteien umstritten, so liegt kein Konsensstreit (Streit über den Vertragsabschluss),² sondern ein Auslegungstreit (Streit über den Vertragsinhalt) vor.³ Diesen löst das Gericht, indem es den Vertrag auslegt und den vereinbarten Inhalt des Vertrags ermittelt.⁴

2.2.1.2. Subjektive Vertragsauslegung

Das Ziel der gerichtlichen Vertragsauslegung besteht in der Feststellung des übereinstimmenden wirklichen Willens, den die Parteien erklärt haben (subjektive Auslegung, natürlicher Konsens; vgl. Art. 18 Abs. 1 OR).⁵ Dabei ist nicht allein der Wortlaut massgebend, vielmehr indizieren die gesamten Umstände, unter denen die Willenserklärungen abgegeben wurden, den inneren Willen der erklärenden Partei.⁶ Namentlich kann auch aus dem nachträglichen Verhalten einer Partei darauf geschlossen werden, was diese mit ihrer Erklärung tatsächlich wollte.⁷ Die subjektive Vertragsauslegung basiert auf einer Beweismässigkeit.⁸ Für die einer tatsächlichen Willensübereinstimmung im von ihr behaupteten Sinn zugrunde liegenden Tatsachen ist diejenige Partei beweissbelastet, die sich darauf beruft.⁹

2.2.1.3. Objektivierter Vertragsauslegung

Kann der tatsächliche Wille der erklärenden Partei nicht in einer dem anwendbaren Beweismass genügenden Art festgestellt werden, sind die Erklärungen der Parteien zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens anhand des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (objektivierte Auslegung, normativer Konsens).¹⁰ Dabei hat das Gericht von vernünftig und redlich handelnden Parteien auszugehen¹¹ und darauf abzustellen, was sachgerecht ist, da nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben.¹² Die objektivierte Vertragsauslegung stellt eine Rechtsfrage dar.¹³

² Vgl. zum Konsensstreit GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 11. Aufl. 2020, N. 309 ff.

³ Vgl. auch GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1197 f.

⁴ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1196.

⁵ BGer 4A_112/2020 vom 1. Juli 2020 E. 3.2.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1200.

⁶ BGE 143 III 157 E. 1.2.2.

⁷ BGE 144 III 93 E. 5.2.3, 143 III 157 E. 1.2.2; BGer 4A_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.4.1.

⁸ BGE 121 III 118 E. 4b/aa; BGer 4A_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.4.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1200.

⁹ BGE 121 III 118 E. 4b/aa; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1201a.

¹⁰ BGE 143 III 157 E. 1.2.2 m.w.N., 121 III 118 E. 4b/aa; BGer 4A_112/2020 vom 1. Juli 2020 E. 3.2.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1201; SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl. 2020, N. 33.01 ff.

¹¹ BGE 143 III 558 E. 4.1.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1201.

¹² BGE 122 III 420 E. 3a m.w.N.; BGer 4A_539/2016 vom 7. März 2017 E. 8.3.2 m.w.N.; BSK OR I-WIEGAND/HURNI, 8. Aufl. 2026, Art. 18 N. 13; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1201.

¹³ BGer 4A_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.4.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1201.

Primäres Auslegungsmittel ist der Wortlaut. Der klare Wortlaut hat den Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln, es sei denn, er erweise sich aufgrund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiterer Umstände als nur scheinbar klar.¹⁴ Mangels anderer Anhaltspunkte ist anzunehmen, dass die Parteien die Worte gemäss dem allgemeinen Sprachgebrauch verwendet haben. Hat ein Wort in bestimmten Verkehrskreisen indessen einen besonderen Sinn, so ist zu vermuten, dass die Parteien dieses Wort entsprechend seinem besonderen Sinn verstanden haben. Weiter ist die Vertragssystematik zu berücksichtigen, indem der Wortlaut stets im Zusammenhang, in dem er steht, als Teil eines Ganzen aufzufassen ist.¹⁵

Neben dem Wortlaut sind als ergänzende Auslegungsmittel im Rahmen einer ganzheitlichen Auslegung die Entstehungsgeschichte der Vereinbarung wie Vorverhandlungen und Begleitumstände (bspw. die Vertragsverhandlungen, Materialien wie Vertragsentwürfe, Prospekte oder ähnliches), das Verhalten der Parteien bei Abschluss, die Interessenlage der Parteien bei Vertragsabschluss (bspw. die Beweggründe und Erwartungen der Parteien), die allgemeinen persönlichen und Lebensverhältnisse, der Zweck und die Systematik der Vereinbarung zu berücksichtigen. Der klare Wortlaut hat dabei den Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln, es sei denn, er erweise sich aufgrund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiterer Umstände als nur scheinbar klar.¹⁶ Nachträgliches Parteiverhalten ist bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip demgegenüber nicht von Bedeutung.¹⁷ Das Gericht hat danach zu fragen, welche Vereinbarung die Parteien unter den konkreten Umständen in Kenntnis des Mangels ihrer Willenserklärung getroffen hätten.¹⁸ Dabei hat es von vernünftig und redlich handelnden Parteien auszugehen¹⁹ und darauf abzustellen, was sachgerecht ist, da nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben.²⁰

Führt die Vertragsauslegung zu keinem eindeutigen Ergebnis, ist bei mehreren Auslegungsvarianten diejenige massgebend, die den Vertrag nicht ungültig oder unvernünftig macht (*favor negotii*).²¹ Weiter kann in

¹⁴ BGE 133 III 61 E. 2.2.1; BGer 4A_370/2010 vom 31. Mai 2011 E. 5.3. Vgl. ausführlich zu den einzelnen Auslegungsmitteln: GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1205 ff.

¹⁵ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1206 ff., 1220 und 1228; ZK OR-JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, 4. Aufl. 2015, Art. 18 N. 374 ff.

¹⁶ BGE 133 III 61 E. 2.2.1; BGer 4A_370/2010 vom 31. Mai 2011 E. 5.3. Vgl. ausführlich zu den einzelnen Auslegungsmitteln: GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1205 ff.; ZK OR-JÄGGI/GAUCH/HARTMANN (Fn. 15), Art. 18 N. 385 ff.

¹⁷ BGE 144 III 93 E. 5.2.3; BGer 4A_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.4.1.

¹⁸ BGE 143 III 558 E. 4.1.1.

¹⁹ BGE 143 III 558 E. 4.1.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1201.

²⁰ BGE 122 III 420 E. 3a m.w.N.; BGer 4A_539/2016 vom 7. März 2017 E. 8.3.2 m.w.N.; BSK OR I-WIEGAND/HURNI (Fn. 12), Art. 18 N. 13; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1201.

²¹ BSK OR I-WIEGAND/HURNI (Fn. 12), Art. 18 N. 40; vgl. BGer 4A_551/2008 vom 12. Mai 2009 E. 5.2, 5A_140/2014 vom 17. Oktober 2014 E. 2.1.

Zweifelsfällen die sog. Unklarheitsregel (*in dubio contra stipulatorem*) gelten, wonach eine Vertragspartei, die eine unklare Vertragsbestimmung verfasst, welche verschiedene Deutungen zulässt, die für sie ungünstigere Auslegung hinzunehmen hat.²² Ihre Rechtfertigung findet die Regel darin, dass es die verfassende Partei in der Hand gehabt hätte, ihren Willen durch klare Formulierung unzweideutig zu bekunden.²³ Keine Anwendung findet die Unklarheitsregel in Fällen, in denen der Vertragstext von beiden Parteien durchberaten wurde.²⁴ Schliesslich hat die Vertragsauslegung gesetzeskonform zu erfolgen. Damit wird verlangt, dass Abreden, die vom dispositiven Recht abweichen, eng auszulegen sind, und dass im Zweifel diejenige Auslegung den Vorzug verdient, die dem dispositiven Recht entspricht. Wer vom dispositiven Recht abweichen will, hat dies mit hinreichender Deutlichkeit zum Ausdruck zu bringen.²⁵

2.2.2. Konventionalstrafe

Eine Konventionalstrafe ist die in der Regel aufschiebend bedingte Leistung, die der Schuldner durch Rechtsgeschäft dem Gläubiger für den Fall der Nichterfüllung oder der nicht gehörigen Erfüllung einer bestimmten Schuld verspricht. Sie dient der Sicherstellung der richtigen Erfüllung der Hauptschuld, bezweckt daneben aber auch einen wirtschaftlichen Ausgleich für Nachteile der Nicht- oder Schlechterfüllung der Primärverpflichtung. Sie dient als Schadloshaltung des Gläubigers der nicht oder nicht gehörig erfüllten Hauptleistung und der Verbesserung der Gläubigerstellung durch Befreiung vom Schadensnachweis.²⁶

Von der Konventionalstrafe zu unterscheiden ist die Vereinbarung einer Schadenspauschalierung, die im Gegensatz zur Konventionalstrafe einen Schaden voraussetzt und keine Straffunktion hat.²⁷ Während eine Schadenspauschalierung somit Beweiserleichterung bringen soll, dient die Konventionalstrafe dem Berechtigten in erster Linie als Druckmittel.²⁸

2.2.3. Formvorschrift Grundstückskaufvertrag

Verträge bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer besonderen Form, wenn das Gesetz eine solche vorschreibt. Ist über die Bedeutung und Wirkung einer

²² BSK OR I-WIEGAND/HURNI (Fn. 12), Art. 18 N. 40; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1144 und 1231 f.; vgl. auch BGE 132 III 264 E. 2.2; BGer 4A_90/2014 vom 9. Juli 2014 E. 3.2.2; BGE 122 III 118 E. 2 (in Bezug auf AGB).

²³ Vgl. zum Ganzen GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1231 f.

²⁴ BGE 99 II 290 E. 5; ZK OR-HARTMANN, 4. Aufl. 2014, N. 500 ff.; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1232 i.f.

²⁵ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1230 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung.

²⁶ BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI, 8. Aufl. 2026, Art. 160 N. 1; VETTER/HUNZIKER, Reservationsvereinbarungen und Anzahlungen beim Grundstückskauf, AJP 2024, S. 394.

²⁷ BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI (Fn. 26), Art. 160 N. 12; VETTER/HUNZIKER (Fn. 26), S. 394.

²⁸ Vgl. BGE 109 II 462 E. 4a; GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Bd. II, 11. Aufl. 2020, N. 3851.

gesetzlich vorgeschriebenen Form nicht etwas anderes bestimmt, so hängt von deren Beobachtung die Gültigkeit des Vertrages ab (Art. 11 OR).

Kaufverträge und Vorverträge (als Vorvertrag wird gemäss Art. 22 Abs. 1 OR die Verpflichtung zum Abschluss eines künftigen Vertrags bezeichnet),²⁹ die den Kauf eines Grundstücks zum Gegenstand haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 Abs 1 und 2 OR, Art. 22 Abs. 2 OR). Nur Vorkaufsverträge, die den Kaufpreis nicht zum Voraus bestimmen, sind in schriftlicher Form gültig (Art. 216 Abs. 3 OR). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung führt die Nichtbeachtung dieser Formvorschrift zur Nichtigkeit des Vertrages.³⁰ Die Nichtigkeit ist vom Gericht von Amtes wegen zu beachten.³¹

Zu beurkunden sind sowohl die objektiv als auch die subjektiv wesentlichen Vertragspunkte. Objektive Nebenabreden fallen nur dann aufgrund subjektiver Wesentlichkeit unter den Formzwang, wenn sie ihrer Natur nach unmittelbar den Kaufrechtsvertrag betreffen, d.h. das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung berühren. Zusatzabreden, die auch losgelöst vom Grundstückskauf als sinnvolles Ganzes denkbar sind, d.h. Abreden über ein selbständiges Leistungspaar, sind nicht den Formvorschriften unterstellt, sofern davon ausgegangen werden kann, dass die Parteien sie auch ohne die formungültige Vereinbarung geschlossen hätten. Unter den Formzwang fallen unter anderem auch mit dem Vorvertrag verbundene Konventionalstrafen, die Leistungspflichten bekräftigen sollen, deren Eingehung die Einhaltung der Formvorschriften erfordern würde. Hingegen sind Vereinbarungen über Konventionalstrafen bzw. Pauschalvergütungen formlos gültig, wenn sie einzig den Zweck haben, das negative Interesse abzugelten, die eine Partei im Vertrauen auf den künftigen Vertragsabschluss gemacht hat.³²

2.2.4. Ungerechtfertigte Bereicherung

Nach Art. 62 Abs. 1 OR hat derjenige, der in ungerechtfertigter Weise aus dem Vermögen eines anderen bereichert worden ist, die Bereicherung zurückzuerstatten. Der Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung setzt grundsätzlich die Bereicherung einer Person, die Entreichung einer anderen Person, einen Kausalzusammenhang zwischen diesen beiden Elementen und das Fehlen eines rechtmässigen Grundes oder die Zahlung einer Nichtschuld voraus.³³ Ungerechtfertigt ist eine Bereicherung insbesondere dann, wenn eine Zuwendung ohne jeden gültigen Grund (*condictio*

²⁹ BSK OR I-ZELLWEGER-GUTKNECHT, 8. Aufl. 2026, Art. 22 N 1 und 23 ff. m.w.N.

³⁰ BGE 137 III 243 E. 4.4.6 m.w.N.; BGer 5A.33/2006 vom 24. April 2007 E. 5; BSK OR I-FASEL, 8. Aufl. 2026, Art. 216 N. 18 m.w.N.

³¹ BSK OR I-FASEL (Fn. 30), Art. 216 N. 18 m.w.N.; VETTER/HUNZIKER (Fn. 26), S. 394.

³² BGE 140 III 200 E. 5.3; BGer 4A_109/2018 vom 8. November 2018 mit Anmerkung von SIEGENTHALER, BR 2019, S. 142; VETTER/HUNZIKER (Fn. 26), S. 394 je m.w.N.

³³ BGer 4A_101/2025 vom 15. August 2025 E. 2.1 m.w.N.

sine causa), aus einem nicht verwirklichten Grund (*condictio ob causam futuram*) oder aus einem nachträglich weggefallenen Grund (*condictio ob causam finitam*) erfolgt.³⁴ Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung führen die hinsichtlich nichtiger Grundstückskaufverträge erbrachten Geldleistungen zur Rückabwicklung nach Bereicherungsrecht.³⁵ Es liegt ein Fall der Zuwendung ohne jeden gültigen Grund vor.³⁶

Wer eine Nichtschuld freiwillig bezahlt, kann das Geleistete nur zurückfordern, wenn er nachzuweisen vermag, dass er sich über die Schuldpflicht im Irrtum befunden hat (Art. 63 Abs. 1 OR). Leistet eine Partei folglich in Kenntnis der Nichtigkeit eines Vertrags, ist die Rückforderung der Leistung aufgrund von Art. 63 Abs. 1 OR ausgeschlossen.³⁷ Bei der Prüfung, ob ein Irrtum vorliegt, ist jedoch kein allzu strenger Massstab anzulegen.³⁸ Der Irrtum braucht auch nicht entschuldbar zu sein. Vielmehr berechtigt jede Art, Rechtsirrtum oder Tatirrtum, entschuldbarer oder unentschuldbarer Irrtum, zur Rückforderung. In geschäftlichen Beziehungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass seitens des Leistenden kein Schenkungswille besteht, weshalb regelmässig von einem Irrtum auszugehen ist. Ging der Leistende davon aus, der Empfänger der Leistung habe einen vertraglichen Anspruch gegenüber ihm auf Zahlung einer in Rechnung gestellten Forderung, irrte er über seine Schuldpflicht, wenn diese nicht bestand. Leitet der Gläubiger seinen Anspruch aus der Tilgung einer Nichtschuld im Sinne von Art. 63 OR ab, trägt er die Beweislast für die Leistung als Erfüllungshandlung sowie für das Fehlen einer Verbindlichkeit, bei freiwilliger Zahlung ebenfalls für den Irrtum über deren Bestand.³⁹

Die Rückerstattung einer ungerechtfertigten Bereicherung kann insoweit nicht gefordert werden, als der Empfänger nachweisbar zur Zeit der Rückforderung nicht mehr bereichert ist, es sei denn, dass er sich der Bereicherung entäusserte und hiebei nicht in gutem Glauben war oder doch mit der Rückerstattung rechnen musste (Art. 64 OR). Mit dieser Bestimmung soll verhindert werden, dass der gutgläubig Bereicherte durch die Rückerstattungspflicht geschädigt wird.⁴⁰ Ist die Bereicherung jedoch für etwas verwendet worden, das der Bereicherte auch sonst aus eigenen Mitteln getätigt hätte, so hat er dies bei seinen Ausgaben erspart (Ersparnisbereicherung), womit die Einwendung der nicht mehr vorhandenen Bereicherung entfällt.⁴¹ Verwendet der gutgläubige Bereicherte die grundlos erhaltene Leistung demgegenüber für etwas, das er ohne das Erhaltene nicht

³⁴ BSK OR I-ZOGG, 8. Aufl. 2026, Art. 62 N. 16 ff. m.w.N.

³⁵ BGE 137 III 243 E. 4.4.6; VETTER/HUNZIKER (Fn. 26), S. 395 je m.w.N.

³⁶ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 1482.

³⁷ BGE 115 II 28 E. 1a; BGer 4A_101/2025 vom 15. August 2025 E. 4.1; VETTER/HUNZIKER (Fn. 26), S. 396.

³⁸ BGer 4A_101/2025 vom 15. August 2025 E. 4.1; BSK OR I-ZOGG (Fn. 34), Art. 63 N 22.

³⁹ BGer 4A_101/2025 vom 15. August 2025 E. 4.1 m.w.N.

⁴⁰ BSK OR I-ZOGG/SCHULIN, 8. Aufl. 2026, Art. 64 N 1 m.w.N.

⁴¹ BSK OR I-ZOGG/SCHULIN (Fn. 40), Art. 64 N 5 m.w.N.

vorgenommen hätte, so braucht er die Bereicherung nicht zurückzuerstatten.⁴² Zwar wird der gute Glaube hinsichtlich des Fehlens einer Rückerstattungspflicht zum Zeitpunkt der Entäusserung vermutet (Art. 3 Abs. 1 ZGB).⁴³ Der Bereicherte kann sich darauf aber nur berufen, wenn er nicht wusste oder hätte wissen müssen, dass der erlangte Vermögensvorteil ohne Rechtsgrund erfolgte (Art. 3 Abs. 2 ZGB).⁴⁴ Ist der Bereicherte bösgläubig, hat er die Bereicherung auch dann zurückzuerstatten, wenn er nicht mehr bereichert ist.⁴⁵ Bösgläubigkeit ist anzunehmen, wenn der Bereicherte beim Empfang der Leistung oder später um deren Grundlosigkeit wusste oder hätte wissen müssen oder wenn er bei der Entäusserung mit der Rückerstattungspflicht hätte rechnen müssen.⁴⁶

2.3. Würdigung

2.3.1. Qualifikation des ersten Reservationsvertrags (KB 3)

Vorliegend haben die Parteien am 6. Februar 2024 eine als "Kaufzusage / Reservation" betitelte Vereinbarung unterschrieben (KB 3). Darin wird die zu verkaufende Liegenschaft, der Kaufpreis (Fr. 1.55 Mio.), der Übergang von Nutzen / Schaden per 1. Mai 2024, eine zeitnahe Beurkundung und die Regelung der Kosten und Steuern vereinbart. Genannt ist auch die Verkäuferin (F. _____). Zudem wird eine Reservationsgebühr in der Höhe von Fr. 40'000.00 sowie das entsprechende Empfängerkonto festgelegt. In der Sache handelt es sich beim ersten Reservationsvertrag (KB 3) daher um einen Vorvertrag zu einem Grundstückskaufvertrag i.S.v. Art. 216 Abs. 2 OR.

Die Beklagte macht geltend, beim ersten Reservationsvertrag (KB 3) habe es sich nicht um einen einklagbaren Vorvertrag zu einem Kaufvertrag gehandelt (Antwort Rz. 18). Der erste Reservationsvertrag sei nicht mit der Verkäuferin, sondern einzig mit der Beklagten abgeschlossen worden (Duplik Rz. 10; Protokoll der Hauptverhandlung vom 14. Januar 2026, S. 12). Demnach handle es sich nicht um einen formbedürftigen Vorvertrag zu einem Grundstückskaufvertrag (Duplik Rz. 10 und 48). Ebenso liege keine Konventionalstrafe vor, da es gerade nicht um die Nichterfüllung eines Kaufvertrags mit der Grundstückseigentümerin gehe, sondern rein um eine mit der Beklagten getroffenen Vereinbarung betreffend Exklusivität (Duplik Rz. 10 und 12; Protokoll der Hauptverhandlung vom 14. Januar 2026, S. 9 und 12). Richtig ist zwar, dass die Beklagte den ersten Reservationsvertrag in eigenem Namen abschloss (KB 3), also nicht im Namen der Verkäuferin, weshalb diese auch nicht Vertragspartei wurde. Dies ist jedoch nicht von entscheidender Bedeutung, zumal ein Vorvertrag nicht zwingend zwischen denjenigen Parteien abgeschlossen zu werden

⁴² BSK OR I-ZOGG/SCHULIN (Fn. 40), Art. 64 N 6 m.w.N.

⁴³ BSK OR I-ZOGG/SCHULIN (Fn. 40), Art. 64 N 9.

⁴⁴ BSK OR I-ZOGG/SCHULIN (Fn. 40), Art. 64 N 9.

⁴⁵ BSK OR I-ZOGG/SCHULIN (Fn. 40), Art. 64 N 19.

⁴⁶ BSK OR I-ZOGG/SCHULIN (Fn. 40), Art. 64 N 20 ff.

braucht, die den anschliessenden Hauptvertrag abschliessen. Vielmehr sind bei sog. parteidifferenten Vorverträgen andere Parteien beteiligt. Es handelt sich in diesen Konstellationen um Verträge zu Gunsten Dritter, die dennoch als Vorverträge zu qualifizieren sind.⁴⁷ Demnach ist der erste Reservationsvertrag (KB 3) zwischen der Klägerin und der Beklagten als parteidifferenter Vorvertrag zu einem Grundstückskaufvertrag, der zwischen der Klägerin und der Verkäuferin abzuschliessen gewesen wäre, zu qualifizieren. Vor diesem Hintergrund überrascht es auch nicht, dass die Reservationsgebühr gemäss Vertragswortlaut an die Beklagte und nicht an die Verkäuferin "verfallen" sollte, wie die Beklagte besonders hervorhebt (Duplik Rz. 40; Protokoll der Hauptverhandlung vom 14. Januar 2026, S. 9). Der erste Reservationsvertrag hätte damit öffentlich beurkundet werden müssen. Mangels Einhaltung dieser Formvorschrift ist der erste Reservationsvertrag (KB 3) grundsätzlich nichtig.

2.3.2. Konventionalstrafe

2.3.2.1. Auslegungstreit

Die Parteien sind sich einig, den ersten Reservationsvertrag abgeschlossen zu haben, wobei hinsichtlich der eingeklagten Forderung folgende Bestimmungen vereinbart wurden (KB 3):

- a) "Reservationsgebühr: CHF 40'000.00"
- b) "[...] Ausserdem wird vereinbart, dass die Käuferschaft für die Finanzierung ein Zeitfenster bis zum 1. April 2024 erhält, um diese zu klären. Sollte die Finanzierung für diese Liegenschaft widererwarten bis zum besagten Zeitpunkt nicht sichergestellt werden können, wird vereinbart, dass die Käuferschaft (Kundschaft) dieser Vereinbarung auf die gesamte Rückerstattung der Reservationsgebühr, ohne Abzug (Betrag siehe oben) zu Gunsten [der Beklagten] verzichtet. Bedeutet diesfalls, dass [die Beklagte] aus der Pflicht entlassen ist, die komplette Reservationsgebühr zurück zu überweisen."
- c) "Sobald die Reservationsgebühr auf obigem Konto eingetroffen ist, wird das Inserat entfernt, allen anderen Interessenten abgesagt und die Immobilie definitiv für Sie reserviert. Sollten sie sich aus dieser Vereinbarung im Nachhinein zurückziehen, wird für die entstandenen Aufwände eine pauschale Entschädigung von CHF 2'600.00 zzgl. MwSt verrechnet. Bei unerwartetem Rücktritt durch die Eigentümerschaft erhält die Kundschaft die Reservationsgebühr vollumfänglich, ohne Abzug, innerhalb 14 Werktagen zurückerstattet."

Die Parteien sind sich demgegenüber uneinig über den Inhalt dieser Bestimmungen, weshalb sie sich auch über die Frage der Nichtigkeit der entsprechenden Bestimmungen uneinig sind. Die Klägerin ist der Ansicht, die Reservationsgebühr in der Höhe von Fr. 40'000.00 stelle eine Konventionalstrafe dar und folge wegen ihrer Formungültigkeit der Nichtigkeit des gesamten Vorvertrags. Die Beklagte ist demgegenüber der Ansicht, die

⁴⁷ BSK OR I-ZELLWEGER-GUTKNECHT (Fn. 29), Art. 22 N. 8 ff. m.w.N.

Fr. 40'000.00 seien für die Gewährung eines Exklusivrechts bezahlt worden und habe daher nicht einer Formvorschrift unterstanden und sei deshalb auch nicht nichtig. Demnach liegt kein Konsens-, sondern ein Auslegungstreit vor. Es gilt daher, die strittigen Vertragsbestimmungen auszulegen und deren Inhalt zu ermitteln.

2.3.2.2. Subjektive Vertragsauslegung

Zu untersuchen ist zunächst, ob ein übereinstimmender wirklicher Wille der Parteien festgestellt werden kann. Die schriftlichen Willenserklärungen der Parteien (KB 3) sind jedenfalls identisch. Demnach handelt es sich bei der Reservationsgebühr in der Höhe von Fr. 40'000.00 nicht, wie es die Beklagte behauptet, um ein besonders vereinbartes Entgelt für die der Klägerin bis zum 1. April 2024 gewährte exklusive Kaufmöglichkeit. Korrekt ist zwar, dass dem Interessenten mit der Bezahlung der Reservationsgebühr ein Exklusivrecht gewährt wird (siehe oben E. 2.3.2.1/c). Diese Bestimmung ist jedoch in allen drei Reservationsvereinbarungen dieselbe (AB 6 und 10) und entspricht auch dem Wesen eines Reservationsvertrags. Es handelt sich bei der Gewährung der Exklusivität nach Bezahlung der Reservationsgebühr daher nicht um eine spezifische mit der Klägerin getroffene Vereinbarung, sondern um eine Standardvereinbarung. Die Exklusivität ergibt sich daher bereits aus der Standardvereinbarung (siehe oben E. 2.3.2.1/c) und nicht erst durch die Individualvereinbarung (siehe oben E. 2.3.2.1/b). Gegen das Argument der Beklagten, die Reservationsgebühr von Fr. 40'000.00 stelle ein Entgelt für das Exklusivrecht dar, spricht weiter, dass diese Fr. 40'000.00 im Erfolgsfall an den Kaufpreis angerechnet worden wären (AB 4 f.: "Anzahlung") und damit der Verkäuferin und gar nicht der Beklagten, welche der Klägerin die Exklusivität zugestand, zugekommen wäre. Die Reservationsgebühr stand im Erfolgsfall wirtschaftlich betrachtet daher der Verkäuferin und nicht der Beklagten zu. Weiter ist der Individualvereinbarung (siehe oben E. 2.3.2.1/b) wörtlich zu entnehmen, dass der Verzicht der Klägerin auf die Rückerstattung der Reservationsvereinbarung unmittelbar mit dem Versäumnis der Käuferschaft, rechtzeitig eine Finanzierung sicherzustellen, in Verbindung gebracht wird. Erfüllt also die Käuferschaft ihre vorvertragliche Pflicht, rechtzeitig eine Finanzierung sicherzustellen – und damit einen Grundstückkaufvertrag abschliessen zu können – nicht, so verfällt die Rückerstattung der Reservationsgebühr. Damit dient die Reservationsgebühr direkt der richtigen Erfüllung der Hauptschuld (Abschluss eines Grundstückkaufvertrags) und stellt eine klassische Konventionalstrafe dar.

Zwar hat M._____ von der Beklagten anlässlich ihrer Parteibefragung an der Hauptverhandlung ausgesagt, ihr Wille habe darin bestanden, mit der "Reservationsgebühr" in der Höhe von Fr. 40'000.00 ein Entgelt für die zugestandene fast zweimonatige Exklusivität zu vereinbaren (vgl. Protokoll der Hauptverhandlung vom 14. Januar 2026, S. 2 f.). Dem stehen aber nicht nur die anderslautende Aussage von H._____ seitens der Klägerin

(vgl. Protokoll der Hauptverhandlung vom 14. Januar 2026, S. 3) und die obigen Überlegungen zum Wortlaut der schriftlichen Willenserklärungen gegenüber, sondern auch das nachvertragliche Verhalten der Parteien: So lässt sich dem zweiten Reservationsvertrag (AB 6) zweifellos entnehmen, dass die entsprechende Reservationsgebühr Fr. 73'000.00 betrug und sich aus den beiden Positionen a) Fr. 40'000.00 (bez. am 9.2.24) – also der bezahlten Reservationsgebühr aus der ersten Reservationsvereinbarung (KB 3) – und b) Fr. 33'000.00 – neue Reservationsgebühr – zusammensetzt. Träfe es zu, was die Beklagte geltend macht, dass die Fr. 40'000.00 aus dem ersten Reservationsvertrag (KB 3) gar keine Reservationsgebühr, sondern ein Entgelt für die zugestandene Exklusivität darstellte, dann hätte es keinen Sinn ergeben, die Fr. 40'000.00, nachdem sie ohne Zustandekommen einer genügenden Finanzierung durch die Klägerin spätestens am 2. April 2024 definitiv an die Beklagte gefallen wäre, im zweiten Reservationsvertrag vom 21. / 22. Mai 2024 erneut als "Reservationsgebühr" aufzuführen, zumal sich die Beklagte in diesem zweiten Reservationsvertrag erneut dazu verpflichtete, die "Reservationsgebühr" – also auch die Fr. 40'000.00 – bei Nichtzustandekommen eines Grundstückkaufvertrags abzüglich einer pauschalen Entschädigung in der Höhe von Fr. 3'300.00 zurückzubezahlen. Dass es sich um dieselben Fr. 40'000.00 handelt, die auch im ersten Reservationsvertrag vereinbart waren, zeigt die Klammerbemerkung, wonach diese am 9. Februar 2024 bezahlt wurden. Zwar behauptet die Beklagte, es sei beim Abschluss des zweiten Reservationsvertrags klar gewesen, dass die Fr. 40'000.00 nicht zurückerstattet würden. Dies überzeugt aufgrund des Gesagten jedoch nicht. Im Übrigen wurden die Fr. 40'000.00 auch in dem auf dem zweiten Reservationsvertrag beruhenden Kaufvertragsentwurf als "Anzahlung" vom Kaufpreis abgezogen (AB 7), zumal sich der dort genannte Zahlungsbetrag von Fr. 73'000.00 offensichtlich auf die Fr. 40'000.00 und die neuen Fr. 33'000.00 bezog. Die Fr. 40'000.00 standen auch hier wirtschaftlich betrachtet also der Verkäuferin und nicht der Beklagten zu. Damit kongruiert der Umstand, wonach G._____ mit E-Mail vom 10. Juli 2024, nachdem der Verkauf des Grundstücks auch aufgrund der zweiten Reservationsvereinbarung gescheitert war, für die Klägerin von der Beklagten die Fr. 40'000.00 zurückverlangte (RB 2).

Vor diesem Hintergrund ist das Handelsgericht davon überzeugt, dass es dem tatsächlichen Willen beider Parteien entsprach, die "Reservationsgebühr" in der Höhe von Fr. 40'000.00 gemäss dem ersten Reservationsvertrag (KB 3) als Konventionalstrafe zu vereinbaren. Der gegenteiligen Ansicht der Beklagten stehen die Parteiaussage von H._____ sowie unauflösbare Widersprüche zum Vertragstext und zum nachvertraglichen Parteiverhalten entgegen. Mangels öffentlicher Beurkundung war die Konventionalstrafe wegen eines Formmangels grundsätzlich nichtig. Einzig im Umfang von Fr. 2'600.00 sollte das negative Interesse entschädigen werden. In

diesem Umfang besteht keine Formvorschrift und damit auch keine Nichtigkeit.

Entgegen den Ausführungen der Beklagten lässt sich auch ein nachträglicher Verzicht der Klägerin auf Rückerstattung der Reservationsgebühr nicht ausmachen. Richtig ist zwar, dass die Klägerin beim dritten Reservationsvertrag (AB 10) nicht auch darauf bestanden hatte, die bereits bezahlten Fr. 40'000.00 an die Reservationsgebühr von nunmehr Fr. 45'000.00 anrechnen zu lassen. Indessen hat die Klägerin sowohl zuvor (vgl. RB 2) als auch danach (vgl. KB 6) konsistent die Fr. 40'000.00 zurückgefordert.

2.3.2.3. Objektive Vertragsauslegung

Unter der Annahme, es liesse sich der tatsächliche Wille der Parteien nicht mehr feststellen, wären die umstrittenen Vertragsbestimmungen objektiv auszulegen.

Primär wäre auch hier auf den Wortlaut der Bestimmung abzustellen. Dabei ist noch einmal (vgl. bereits E. 2.3.2.2) zu betonen, dass dieser an sich klar ist: Die untere Bestimmung des ersten Reservationsvertrags (siehe oben E. 2.3.2.1/c) befasst sich bloss mit dem Selbstverständlichen, nämlich dass das Grundstück exklusiv für den Interessenten reserviert wird, sobald die Reservationsgebühr bezahlt wurde. Die Gewährung der Exklusivität ist aber nicht das Synallagma der Reservationsgebühr, andernfalls, wie ebenfalls bereits erwähnt, die Reservationsgebühr nicht an den Kaufpreis angerechnet werden könnte. Die obere Bestimmung des ersten Reservationsvertrags (siehe oben E. 2.3.2.1/b) stellt die Reservationsgebühr demgegenüber in ein Verhältnis zur vorvertraglichen Verpflichtung, eine Finanzierung und damit den Abschluss des angestrebten Grundstückskaufvertrags sicherzustellen und bestraft ein entsprechendes Scheitern, indem die Reservationsgebühr in diesem Fall bei der Beklagten verbleiben soll, womit eine typische Konventionalstrafe vorliegt. So durfte und musste die Klägerin besagte Bestimmung auch verstehen.

Aufgrund des klaren Wortlauts der Vereinbarung treten die ergänzenden Auslegungsmittel in den Hintergrund. Hinsichtlich der Vorverhandlung mag zwar zutreffen, dass die Klägerin sich den Kauf des streitgegenständlichen Grundstücks unbedingt sichern wollte und damit dem "Chef" des einzigen Gesellschafters der Klägerin zuvorkommen wollte (vgl. Duplik Rz. 16). Aufgrund der von der Beklagten verwendeten standardisierten Vertragsklausel, wonach die Exklusivität mit Bezahlung der Reservationsgebühr in Kraft tritt (siehe oben E. 2.3.2.1/c), die in allen drei Reservationsvereinbarungen vorhanden war (KB 3, AB 6 und 10), genügte hierfür indessen die Bezahlung der Reservationsgebühr. Eine zusätzliche Abmachung, wonach die Reservationsgebühr an die Beklagte gehen sollte, war hierfür nicht notwendig, sodass die vorvertragliche Situation bei der objektiven Vertragsauslegung jedenfalls nicht zu Gunsten der Beklagten zu berücksichtigen wäre.

2.3.3. Ungerechtfertigte Bereicherung

Vorliegend ist zunächst unbestritten, dass die Klägerin durch die Überweisung von Fr. 40'000.00 an die Beklagte um diesen Betrag entreichert wurde und dass eine allfällige Bereicherung der Beklagten um diesen Betrag hierzu in einem Kausalverhältnis stünde.

Strittig ist indessen, ob die Beklagte im Umfang der Fr. 40'000.00 bereichert ist. Die Beklagte macht geltend, dies sei nicht der Fall, da sie zwar die Fr. 40'000.00 erhalten habe, in diesem Umfang jedoch auch eine Schuld gegenüber der Verkäuferin gehabt hätte, da die Fr. 40'000.00 an den Kaufpreis anzurechnen gewesen wären. Dem steht indessen die eigene Behauptung der Beklagten entgegen, wonach sie mit der Verkäuferin vereinbart habe, dass die Fr. 40'000.00 allein der Beklagten zustünden (Duplik Rz. 61). Im Übrigen ist es im Rahmen des ersten Reservationsvertrags gar nicht zu einem Grundstückkaufvertrag gekommen, sodass die Fr. 40'000.00 auch gar nicht an einen Kaufpreis hätten angerechnet werden können und die Beklagte gegenüber der Verkäuferin auch keine entsprechende Schuld hat. Nach dem Gesagten ist die Beklagte um diejenigen Fr. 40'000.00 bereichert, die aus dem Vermögen der Klägerin stammen und die Klägerin daher entreicherten.

Fraglich ist, ob die Bereicherung der Beklagten ungerechtfertigt ist. Wie bereits gesehen, handelt es sich bei der "Reservationsgebühr" in der Höhe von Fr. 40'000.00 um eine Konventionalstrafe (vgl. oben E. 2.3.2), die grundsätzlich wegen ihrer Formungültigkeit nichtig ist. Im Umfang von Fr. 2'600.00 diente die Reservationsgebühr indessen der Abgeltung des negativen Interesses der Beklagten und bestand daher keine Formvorschrift. Die Bereicherung der Beklagten ist daher einzig im Umfang von Fr. 37'400.00 (Fr. 40'000.00 – Fr. 2'600.00) ungerechtfertigt (*condictio sine causa*).

Zu prüfen ist weiter, ob sich die Klägerin über ihre Schuldpflicht im Irrtum befunden hat. Zwar bezweckt die Klägerin hauptsächlich den Kauf, Verkauf und die Vermarktung sowie Verwaltung von Immobilien (Klage Rz. 6; KB 2), sodass anzunehmen ist, die Klägerin hätte die Nichtigkeit der Konventionalstrafe – und damit ihren Irrtum über ihre Schuldpflicht – erkennen müssen. Dies genügt jedoch nicht, um einen Irrtum auszuschliessen. Bei der Prüfung des Irrtums ist kein strenger Massstab anzusetzen. In casu ist von einer geschäftlichen Beziehung zwischen den Parteien auszugehen, sodass anzunehmen ist, die Klägerin wollte der Beklagten die Fr. 40'000.00 nicht schenken, womit Irrtum anzunehmen ist. Gegenteiliges, dass die Klägerin der Beklagten in Kenntnis der Nichtigkeit der Konventionalstrafe Fr. 40'000.00 bezahlte, ist nicht erstellt und wird von der Beklagten auch nicht behauptet.

Strittig ist weiter, ob die Beklagte noch bereichert ist oder ob ihr die Einwendung der nicht mehr vorhandenen Bereicherung nach Art. 64 OR zusteht. Ob überhaupt eine Entäusserung i.S.v. Art. 64 OR vorliegt, braucht nicht untersucht zu werden, zumal sich die Beklagte jedenfalls nicht gutgläubig entäusserte. Die Beklagte ist nämlich unstrittig berufsmässig im An- und Verkauf von Immobilien, der Vermietung und Verwaltung von Immobilien sowohl in der Schweiz als auch im Ausland tätig (Klage Rz. 4, Replik Rz. 10 und 26 f.; KB 1). Ihr musste daher bekannt sein, dass Vorverträge zu Grundstückkaufverträge und die darin enthaltenen Konventionalstrafen zu ihrer Gültigkeit einer öffentlichen Beurkundung bedürfen, andernfalls sie nichtig sind. Die Beklagte musste daher ab dem Zeitpunkt des Erhalts der Fr. 40'000.00 mit einer entsprechenden Rückerstattung rechnen. Der Beklagten steht die Einwendung der nicht mehr vorhandenen Bereicherung nach Art. 64 OR folglich nicht zu.

Nach dem Gesagten hat die Beklagte der Klägerin die eingeklagten Fr. 37'400.00 zurückzuerstatten.

3. Verzugszinsen

Die Klägerin macht Verzugszins von 5 % p.a. seit dem 13. Dezember 2024 geltend.

Der Schuldner hat Verzugszins von 5 % zu leisten, wenn er sich mit der Zahlung einer Geldschuld in Verzug befindet (Art. 104 Abs. 1 OR). Schuldnerverzug setzt die Fälligkeit der Forderung voraus (Art. 102 Abs. 1 OR). Fällig ist eine Forderung dann, wenn deren Gläubiger die Leistung fordern und einklagen darf.⁴⁸ Dabei gilt der Grundsatz, dass eine Forderung sofort fällig wird, sofern nichts anderes verabredet wurde oder sich aus der Natur des Rechtsverhältnisses ergibt (Art. 75 OR). Der Schuldner einer fälligen Forderung gerät entweder durch Mahnung (Art. 102 Abs. 1 OR) oder, sofern die Parteien einen bestimmten Verfalltag verabredet haben, schon mit dessen Ablauf (Art. 102 Abs. 2 OR) in Verzug. Eine Mahnung ist die an den Schuldner gerichtete Erklärung des Gläubigers, durch die er in unmissverständlicher Weise die unverzügliche Erbringung der fälligen Leistung beansprucht.⁴⁹ In der Mahnung muss der Gläubiger den Schuldner daher unmissverständlich zur Leistung auffordern,⁵⁰ und klar angeben, in welchem Umfang er Leistung fordert. Geldforderungen sind daher zu beziffern.⁵¹

Die Klägerin forderte die Beklagte in ihrem Schreiben vom 2. Dezember 2024 unmissverständlich dazu auf, ihr die Fr. 40'000.00 bis zum 13. Dezember 2024 zu überweisen (Klage Rz. 20; KB 6). Dies gilt als Mahnung. Die Beklagte fiel damit mit der Rückzahlung der Fr. 37'400.00 am

⁴⁸ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 2), N. 45; GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER (Fn. 28), N. 2153 ff.

⁴⁹ BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER, 8. Aufl. 2026, Art. 102 N. 7.

⁵⁰ GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER (Fn. 28), N. 2705.

⁵¹ GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER (Fn. 28), N. 2708.

14. Dezember 2024 in Schuldnerverzug und hat seit diesem Datum Verzugszinsen von 5 % p.a. zu bezahlen. Bezüglich der Verzugszinsen ist die Klage daher teilweise gutzuheissen.

4. Beseitigung des Rechtsvorschlags

Die Klägerin beantragt in ihrem Rechtsbegehren Ziff. 2 die Aufhebung des Rechtsvorschlags in der Betreuung Nr. aaa des Regionalen Betreibungsamtes QR. _____ (Zahlungsbefehl vom 21. Januar 2025; KB 7) im Umfang von Fr. 37'400.00 zzgl. Zins zu 5 % p.a. seit dem 13. Dezember 2024.

Gemäss Art. 79 Abs. 1 SchKG kann ein Gläubiger, gegen dessen Betreuung Rechtsvorschlag erhoben worden ist, die Fortsetzung der Betreuung aufgrund eines rechtskräftigen Entscheids erwirken, der den Rechtsvorschlag ausdrücklich beseitigt. Voraussetzung ist immerhin, dass die eingeklagte Forderung mit der in Betreuung gesetzten Forderung identisch ist,⁵² was vorliegend der Fall ist.

Mit der teilweisen Guttheissung der Klage ist der Rechtsvorschlag im Umfang der Klageguttheissung, d.h. zu Fr. 37'400.00 zzgl. Zins zu 5 % p.a. seit dem 14. Dezember 2024, i.S.v. Art. 79 SchKG zu beseitigen.

5. Prozesskosten

Abschliessend sind die Prozesskosten entsprechend dem Verfahrensausgang zu verlegen. Sie bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Kantone setzen die Tarife für die Prozesskosten fest (Art. 96 ZPO). Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 ZPO). Der Streitwert beträgt Fr. 37'400.00. Die Klägerin obsiegt grossmehrheitlich, womit die gesamten Prozesskosten der Beklagten aufzuerlegen sind.⁵³

5.1. Gerichtskosten

Die Gerichtskosten bestehen vorliegend allein aus der Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO). Der Grundansatz für die Entscheidgebühr beträgt bei einem Streitwert von Fr. 37'400.00 gemäss § 7 Abs. 1 Gebühd Fr. 3'534.00. Dementsprechend wird der Klägerin der von ihr geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'767.00 zurückerstattet und die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 3'534.00 sind von der Beklagten nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

5.2. Parteientschädigung

Die Parteientschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO besteht aus den Kosten der berufsmässigen Vertretung. Die Parteientschädigung spricht das Gericht nach den Tarifen gemäss Art. 96 ZPO zu.

⁵² BSK SchKG I-STAEHELIN, 3. Aufl. 2021, Art. 79 N. 10a.

⁵³ Vgl. SK ZPO I-JENNY, 4. Aufl. 2025, Art. 106 N. 10.

In vermögensrechtlichen Streitsachen beträgt die Grundentschädigung bei einem Streitwert von Fr. 37'400.00 gemäss § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT Fr. 7'078.00. Dadurch sind die Instruktion, das Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, die Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (§ 6 Abs. 1 AnwT). Für den doppelten Schriftenwechsel und die zweite Verhandlung erfolgt ein Zuschlag von praxisgemäss je 20 %; für die klägerische Eingabe vom 5. Januar 2026 ein Zuschlag von 10 %. Mit der Kleinkostenpauschale von praxisgemäss 3 % (vgl. § 13 Abs. 1 AnwT) resultiert damit eine Parteientschädigung von gerundet Fr. 10'935.00.

Das Handelsgericht erkennt:

1.

In **teilweiser Gutheissung** der Klage wird die Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 37'400.00 zuzüglich Zins von 5 % p.a. seit dem 14. Dezember 2024 zu bezahlen.

2.

Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. aaa des Regionalen Betreibungsamtes QR._____ wird im Umfang von Fr. 37'400.00 zuzüglich Zins von 5 % p.a. seit dem 14. Dezember 2024 beseitigt.

3.

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 3'534.00 werden der Beklagten auferlegt und sind von dieser nachzufordern.

4.

Die Beklagte hat der Klägerin eine gerichtlich festgelegte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 10'935.00 zu bezahlen.

Zustellung an:

- die Klägerin (Vertreter; zweifach mit Abrechnung und Protokoll der Hauptverhandlung vom 14. Januar 2026)
- die Beklagte (Vertreter; zweifach mit Einzahlungsschein und Protokoll der Hauptverhandlung vom 14. Januar 2026)

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden.

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen. Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Aarau, 14. Januar 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Schneuwly

