

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 02
Fax +41 31 634 50 53
obergericht-zivil.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Entscheid

ZK 18 527

Bern, 27. März 2019

Besetzung

Oberrichter D. Bähler (Referent), Oberrichter Hurni und Oberrichter
in Grütter
Gerichtsschreiber Knecht

Verfahrensbeteiligte

A. _____ S.A.
vertreten durch Rechtsanwalt B. _____
Gesuchstellerin/Beschwerdeführerin

gegen

C. _____ AG
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. D. _____
Gesuchsgegnerin/Beschwerdegegnerin

Gegenstand

Einsprache gegen Arrestbefehle

Beschwerde gegen den Entscheid des Regionalgerichts Bern-
Mittelland vom 23. Oktober 2018 (CIV 18 3236)



Regeste:

Arresteinspracheverfahren: Noven, Behauptungslast, Substantiierung, Beweislast und Rügepflicht

- Im erstinstanzlichen Arresteinspracheverfahren ist das Nachreichen von neuen Tatsachen und Beweismitteln bis zur Urteilsberatung möglich (E. 6.4.4).
- Wer weitschweifige, redundante Rechtsschriften verfasst, darf nicht erwarten, dass die Gegenpartei zu sämtlichen Ausführungen Punkt für Punkt Stellung nimmt und, soweit dies nicht geschieht, der Gegenpartei Anerkennung ihrer Behauptungen unterstellen (E. 10.4).
- Wird Schlechterfüllung behauptet, gehört zur Substantiierung auch die Angabe von Anhaltspunkten, wie sich diese finanziell auswirken soll (E. 10.5).
- Wurden Leistungen entgegengenommen, hat grundsätzlich nicht der Leistungserbringer die richtige Erfüllung, sondern der Leistungsempfänger die Minderungsansprüche zu beweisen (E. 11.3 und 11.4).
- Die Rüge der falschen Anwendung eines Beweismasses stellt inhaltlich eine Sachverhaltsrüge dar und ist von der Rüge der Anwendung eines falschen Beweismasses als Rechtsrüge zu unterscheiden (E. 12.2).

Erwägungen:

I.

1.

- 1.1 Die A._____ S.A. (nachfolgend: Beschwerdeführerin) ist die Eigentümerin der Liegenschaften E._____strasse 249-251 («F._____», ehemaliges G._____Gebäude, mit Personalrestaurant), H._____strasse 70 und I._____weg 70, alle in J._____ (Ortschaft) gelegen. Die Beschwerdeführerin hat ihren Sitz in Panama und wird vor Ort vertreten durch die K._____ AG. Bei der C._____ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin) handelt es sich um eine Schweizer Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern. Die Beschwerdegegnerin ist eine Tochtergesellschaft der deutschen L._____ GmbH und erbringt Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Betreuung von Liegenschaften aller Art.
- 1.2 Am 27. Juni 2014 schlossen die Parteien mit Wirkung ab 1. Juli 2014 einen Gebäudemanagementvertrag (GMV; Gesuchsbeilage [GB] 6) betreffend die obgenannten Liegenschaften ab, wobei die Beschwerdegegnerin zuvor bereits «mehrere Jahre» für das Facility Management dieser Vertragsobjekte zuständig war (vgl. GB 6, S. 2 Ziff. 2; Beilage zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin [SB] 15). Der GMV umfasst das gesamte Facility Management (FM) der Vertragsobjekte, das in diversen Anhängen umschrieben ist (vgl. zum Leistungsumfang FM: Anhänge I bis Va, GB 6), die Liegenschaftsversorgung/OPEX (Operational Expenses, Anhang VII, GB 6) und die Instandsetzungsmassnahmen/CAPEX (Capital Expendi-

tures, Anhang VIII, GB 6). Vereinbart wurde eine Pauschalvergütung von jährlich CHF 3.47 Mio. (indexiert) für Gebäudemanagementleistungen inkl. Managementleistungen für die Liegenschaftsversorgung/OPEX (vgl. Aufschlüsselung nach Teilbereichen im Anhang VI zum GMV, GB 6).

- 1.3 2016 und 2017 folgten drei Nachträge zum GMV mit Reduktion von Leistungen und Vergütung (vgl. GB 7–9). Namentlich wurde die jährliche Pauschalvergütung per 1. Januar 2017 auf CHF 2'392'500 reduziert (vgl. Nachtrag 3, GB 9). Abzüglich des Betrags von jährlich CHF 3'470.00 für die Gebäudebewachung ergibt dies eine monatliche Pauschalvergütung von CHF 214'415.51 (inkl. MWST).
- 1.4 Am 15. November 2017 kündigte die Beschwerdeführerin den GMV per 30. Juni 2018 ausserordentlich wegen angeblicher mangelnder Qualität der Dienstleistungen der Beschwerdegegnerin (vgl. GB 33). Die Beschwerdegegnerin kündigte ihrerseits am 13. März 2018 mit sofortiger Wirkung den Vertrag infolge ausstehender Zahlungen der Beschwerdeführerin (vgl. GB 4). Die Pauschalvergütung wurde von der Beschwerdeführerin bis und mit Dezember 2017 geleistet; für die Monate Januar, Februar und März 2018 (pro rata) erfolgte keine Zahlung mehr.

2.

- 2.1 Am 16. März 2018 stellte die Beschwerdegegnerin beim Regionalgericht Bern-Mittelland (nachfolgend: Vorinstanz) drei Arrestgesuche gegen die Beschwerdeführerin. Aufgrund von Hinweisen der Vorinstanz reichte sie diese am 23. März 2018 in verbesserter Form ein und zwar über folgende Forderungsbeträge:

CIV 18 1592: 3 Forderungen von je CHF 214'415.51 (Pauschalvergütung Januar bis März 2018) zzgl. Verzugszinse (ab 3. Tag des jeweiligen Monats)

CIV 18 1598: 7 Forderungen von total CHF 112'377.82 (zusätzlich abzurechnende Leistungen) zzgl. Verzugszinse (gestaffelt nach Forderung zwischen 31. Oktober 2017 und 30. Januar 2018)

CIV 18 1602: 2 Forderungen von total CHF 17'963.00 (Verzugszinse 2017)

Es wird diesbezüglich auf die dem Entscheid beiliegende tabellarische Übersicht der (Gegen-)Forderungen beider Parteien verwiesen, die als Anhang integraler Bestandteil des Beschwerdeentscheids bildet (nachfolgend: Tabelle, Pos. ____).

- 2.2 Noch am gleichen Tag hiess die Vorinstanz die drei Arrestgesuche gut, soweit sie auf diese eintrat, und wies das Betreibungsamt Bern-Mittelland, Dienststelle Mittelland, an, die Liegenschaft Bern-Gbbl. _____ sowie die damit verbundenen monatlichen Mietzinseingänge im beantragten Umfang zu verarrestieren.

3.

- 3.1 Noch vor der Zustellung der Arresturkunden reichte die Beschwerdeführerin am 31. Mai 2018 drei Arresteinsprachen bei der Vorinstanz ein und beantragte die Aufhebung der Arrestbefehle und die Entlassung der verarrestierten Gegenstände und Vermögenswerte aus dem Arrest. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, es lägen keine schlüssigen bzw. substantiierten Behauptungen der Beschwerdegegnerin zu den angeblichen Arrestforderungen vor. Die Behauptungen würden

zudem bestritten und seien nicht glaubhaft gemacht. So habe die Beschwerdegegnerin betreffend die Pauschalvergütung ihre Leistungen unter dem Gebäudemanagementvertrag «nicht bzw. wenn überhaupt, dann nur schlecht erfüllt». Betreffend die zusätzlichen Leistungen fehlten Ausführungen der Beschwerdegegnerin zur Rechtsgrundlage der geforderten Beträge, und betreffend die Verzugszinse habe die Beschwerdegegnerin keine Angaben dazu gemacht, für welche angeblichen Forderungen der Verzug eingetreten sein solle. Eventualiter werde die Tilgung durch Verrechnung mit ihrem Anspruch auf Honorarminderung bzw. Rückforderung von total CHF 1'750'653.63 und ihren Schadenersatzansprüchen von total CHF 1'228'328.25 gegenüber der Beschwerdegegnerin geltend gemacht (vgl. jeweils pag. 1 ff. der Verfahren CIV 18 3236, CIV 18 3239 und CIV 18 3241).

- 3.2 Auf Antrag der Beschwerdeführerin vereinigte die Vorinstanz am 4. Juni 2018 die drei Arresteinspracheverfahren CIV 18 3236, CIV 18 3239 und CIV 18 3241 unter der Verfahrens-Nr. CIV 18 3236 (CIV 18 3236, pag. 129; nachfolgend: pag. ____).
- 3.3 Mit Stellungnahme vom 9. Juli 2018 reduzierte die Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Einspracheverfahren ihre Forderung auf Pauschalvergütung für den Monat März 2018 auf CHF 89'916.21 (pro rata bis 13. März 2018), schränkte die Verzugszinsforderung für zusätzlich abzurechnende Leistungen auf die Zeit ab 30. Januar 2018 ein (Datum Mahnung) und reduzierte die Forderung für Verzugszinsen 2017 auf CHF 16'699.22 (gemäss Tabelle, Zinsjahr 360 Tage). Gleichzeitig bestritt sie die Gegenforderungen der Beschwerdeführerin und brachte diesbezüglich vor, dass die Beschwerdeführerin die Vergütungen über Jahre hinweg vorbehaltlos bezahlt habe und die Behauptung absurd sei, wonach ihre Leistung vollständig ausgeblieben bzw. unbrauchbar gewesen sei. Die Mieter, an welche die geleisteten Vergütungen überwält worden seien, seien mit den Leistungen zufrieden gewesen. Bei den Schadenersatzansprüchen handle es sich sodann um den Versuch der Beschwerdeführerin, unter dem Vorwand angeblicher Pflichtverletzungen verschiedene ohnehin anstehende Instandsetzungsmassnahmen von der Beschwerdegegnerin finanzieren zu lassen (vgl. pag. 137 ff.).
- 3.4 In ihrer Replik vom 23. Juli 2018 vor der Vorinstanz brachte die Beschwerdeführerin vor, ihr wesentlicher Sachverhaltsvortrag sei von der Beschwerdegegnerin unbestritten geblieben. Damit seien die erfolgte Abmahnung und die entsprechenden Nicht- bzw. Schlechtleistungen anerkannt und führten zur Honorarreduktion. Die Beschwerdegegnerin habe in ihrer Stellungnahme ausdrücklich darauf verzichtet, sich zu den Rz 21 bis 65 der Arresteinsprachen zu äussern. Die grosse Zahl an dokumentierten Reklamationen, Abmahnungen und belegten Nicht- bzw. Schlechterfüllungen sprächen eine klare Sprache. Im Bericht der M._____ Partners AG (nachfolgend: Bericht M._____; GB 32), der im Einvernehmen und unter Mitwirkung der Beschwerdegegnerin erstellt worden sei, sei ein Erfüllungsgrad von lediglich 60 % festgestellt worden (vgl. pag. 261 ff.).
- 3.5 Die Beschwerdegegnerin nahm mit Eingabe vom 3. August 2018 Stellung zur Replik der Beschwerdeführerin (pag. 327 ff.). Am 20. August 2018 folgte eine Stellungnahme der Beschwerdeführerin zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin (pag. 355 f.).

- 3.6 Mit Entscheid vom 23. Oktober 2018 bestätigte die Vorinstanz den Arrest betreffend die Pauschalvergütungen im Umfang gemäss Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 9. Juli 2018, mit Verzugszinsbeginn jeweils ab dem 4. Tag des jeweiligen Monats. Ferner bestätigte sie den Arrest betreffend die zusätzlich abzurechnenden Leistungen, mit Verzugsbeginn ab dem 10. Mai 2018, und dem Grundsatz nach den Arrest betreffend Verzugszins 2017 im Umfang von CHF 16'355.25 (vgl. Anhang I des angefochtenen Entscheids). Auf der anderen Seite erachtete sie eine Gegenforderung von CHF 8'166.30 (Schadenersatz Sofortmassnahmen Dächer) als glaubhaft gemacht und brachte den entsprechenden Betrag von der Arrestforderung Verzugszins 2017 in Abzug, so dass diesbezüglich eine Arrestforderung von CHF 8'188.95 verblieb (CHF 16'355.25 - CHF 8'166.30). Die Gerichtskosten von CHF 2'500.00 auferlegte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin, und verurteilte diese, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 11'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen (pag. 365 ff.).

4.

- 4.1 Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 5. November 2018 (Postaufgabe am gleichen Tag) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Bern und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie die Aufhebung der Arreste auf der Liegenschaft Bern-Gbbl. _____ und den damit verbundenen monatlichen Mietzinseingängen. Eventualiter beantragte sie die Aufhebung des angefochtenen Entscheids unter Rückweisung der Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz. Dies jeweils unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdegegnerin (pag. 441 ff.).
- 4.2 Die Beschwerdegegnerin schloss in ihrer Beschwerdeantwort vom 26. November 2018 auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin (pag. 567 ff.).
- 4.3 Mit Verfügung vom 28. November 2018 brachte der Instruktionsrichter der Beschwerdeführerin ein Doppel der Beschwerdeantwort zur Kenntnis, stellte den Parteien einen schriftlichen Entscheid ohne weiteren Schriftenwechsel in Aussicht und forderte beide Parteien auf, ihre Kostennoten einzureichen (pag. 625 f.).
- 4.4 Am 7. Dezember 2018 ging die Kostennote der Beschwerdegegnerin und am 11. Dezember 2018 diejenige der Beschwerdeführerin beim Obergericht ein (pag. 629 ff. und 637 ff.). Mit Schreiben vom 11. Dezember 2018 wurden die Kostennoten den Parteien wechselseitig zur Kenntnis gebracht (pag. 643).

II.

5.

- 5.1 Ein Arresteinspracheentscheid kann mit Beschwerde nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) angefochten werden (Art. 278 Abs. 3 Satz 1 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs [SchKG; SR 281.1]). Die

Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid ist damit statthaft (Art. 319 Bst. b Ziff. 1 ZPO).

- 5.2 Die Zivilkammern des Obergerichts des Kantons Bern sind für die Beurteilung der mit Beschwerde weitergezogenen Streitigkeit in jeder Hinsicht zuständig (Art. 6 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung [EG ZSJ; BSG 271.1] und Art. 28 Abs. 1 Bst. a des Organisationsreglements des Obergerichts [OrR OG; BSG 162.11]). Die Entscheidfindung erfolgt in Dreierbesetzung (Art. 3 ZPO i.V.m. Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).
- 5.3 Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.
6. Die Beschwerdeführerin rügt in formeller Hinsicht vorab eine Verletzung des rechtlichen Gehörs.
 - 6.1 Zur Begründung bringt die Beschwerdeführerin zusammengefasst vor, die Vorinstanz habe in ihrem Entscheid selbst zugegeben, nur gewisse Passagen der Arresteinsprachen (AE) berücksichtigt und den restlichen Sachverhaltsvortrag ausser Acht gelassen zu haben (unter Hinweis auf die Vorbemerkungen der Vorinstanz auf S. 14 des angefochtenen Entscheids). Namentlich habe die Vorinstanz die Rz 21 bis 65 der AE sowie die Replik ausser Acht gelassen. Die Ausführungen in der Replik habe die Vorinstanz dabei unter Berufung auf den Aktenschluss unberücksichtigt gelassen. Ohne die Möglichkeit zur Replik könnte sich die Arrestschuldnerin im Gegensatz zur Arrestgläubigerin, die sich zwei Mal mit einem unbeschränkten Tatsachenvortrag äussern könne (Arrestgesuch und Stellungnahme zur Arresteinsprache), nur ein Mal äussern (Arresteinsprache). Auch Art. 278 Abs. 3 SchKG bzw. die Möglichkeit der Geltendmachung neuer Tatsachen vor der Rechtsmittelinstanz zeuge davon, dass die Novenschanke im Arrestverfahren anders zu handhaben sei. Komme hinzu, dass die Äusserungen in der Replik Reaktionen seien auf die von der Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme zur Arresteinsprache erstmals erhobenen Behauptungen. Insbesondere die Ausführungen in den Rz 150, 156 und 160 der Replik wären zu hören gewesen, da der Bericht M._____ die Nicht- bzw. Schlechterfüllung in den Bereichen Energiemanagement, Planmanagement und Leerstandsmanagement aufzeige. Wegen der formellen Natur des verletzten Gehörsanspruchs und der beschränkten Kognition der Beschwerdeinstanz sei der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben. Die Gehörsverletzung sei für den Ausgang des Verfahrens relevant gewesen, habe die Vorinstanz doch festgehalten, dass keine schriftlichen Rügen betreffend Ausbleiben bzw. Unbrauchbarkeit von Leistungen der Beschwerdegegnerin im Jahr 2018 vorlägen, obwohl die Rügen in den AE Rz 51 ff. und den entsprechenden Beilagen dokumentiert seien (vgl. Anhang 4 zur Beschwerde, pag. 545 ff.). Sie habe in den AE zudem unmissverständlich dargelegt, dass in jedem Fall Schlechterfüllung vorgelegen habe und entsprechend kein Honoraranspruch entstanden sei. Die Vorinstanz habe eine solche Schlechterfüllung nicht geprüft, obwohl diese glaubhaft gemacht sei.
 - 6.2 Die Beschwerdegegnerin wendet dagegen ein, die Beschwerdeführerin habe in ihrer Tabelle AE Rz 22 für ihre Gegenforderungen explizit auf die Rz 68 bis 125

verwiesen. Deshalb könne sie der Vorinstanz nun nicht den Vorwurf machen, primär auf diese Ausführungen abgestellt zu haben. Die Vorinstanz habe sodann ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch andere in den Rechtsschriften der Beschwerdeführerin dargelegte Sachverhaltsdarstellungen berücksichtigt würden, soweit die Beschwerdeführerin in den oben erwähnten Ziffern darauf Bezug nehme (unter Hinweis auf S. 14 f. des angefochtenen Entscheids). Im Entscheid fänden sich denn auch Verweise auf die Ausführungen in den AE Rz 21 bis 65. Die von der Vorinstanz zurückgewiesenen Ausführungen in der Replik betreffend den Bericht M._____ (Rz 150, 156, 160) hätten sich nicht auf den Entscheid ausgewirkt. Selbst bei gegebener Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör sei von einer Aufhebung des angefochtenen Entscheids abzusehen, wenn nicht ersichtlich sei, dass das Verfahren, wäre es verfassungskonform durchgeführt worden, eine andere Wende genommen hätte, was von der beschwerdeführenden Partei zu begründen sei (unter Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 4A_453/2016 vom 16. Februar 2017 E. 4.2.3). Bei den genannten Ausführungen handle es sich um blosser Verweise auf den Bericht M._____. Die Vorinstanz habe sich eingehend mit dem Bericht M._____ auseinandergesetzt und sei zum Schluss gelangt, dass eine Schlecht- oder Nichterfüllung des GMV gestützt darauf nicht glaubhaft gemacht werden könne. Eine Rekapitulation der genannten Randziffern hätte daran nichts geändert.

- 6.3 Der Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinne von Art. 53 Abs. 1 ZPO und Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) verlangt, dass das Gericht die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Damit sich die Parteien und die Rechtsmittelinstanz über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können, hat das Gericht seinen Entscheid zu begründen. Die Begründung muss kurz die Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; es genügt, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (vgl. statt vieler: Urteil des Bundesgerichts 5A_398/2018 vom 11. Dezember 2018 E. 5.2 mit Hinweisen).

6.4

- 6.4.1 Die Rüge der Beschwerdeführerin bezieht sich zum einen auf die folgende Passage im vorinstanzlichen Entscheid (S. 14):

«In Ziffer 22 der Arresteinsprache vom 31.05.2018 (S. 12) fasst die Gesuchstellerin ihre Forderungen betreffend Honorarminderung/Rückforderung sowie betreffend Schadenersatz tabellarisch zusammen, wobei sie für die jeweiligen Forderungen auf die dazugehörigen Randziffern in ihrer Arresteinsprache verweist. Entsprechend werden nachfolgend grundsätzlich nur die Ausführungen in diesen Randziffern beachtet, da nur in diesen Darstellungen die gesuchstellerischen Ansprüche geltend gemacht und begründet werden [...]. Soweit die Gesuchstellerin in diesen Ausführungen Bezug auf andere in ihren Rechtsschriften dargelegte Sachverhaltsdarstellungen nimmt, wird dies selbstverständlich auch berücksichtigt.»

Die Beschwerdeführerin leitet daraus ab, die Vorinstanz habe – wie sie darin selbst eingestehe – nicht alle Ausführungen in den AE berücksichtigt und insbesondere die Rz 21 bis 65 der AE ausser Acht gelassen.

6.4.2 Gemäss der zuvor zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung braucht sich ein Entscheid jedoch nicht mit allen Parteistandpunkten auseinanderzusetzen. Angesichts der weitschweifigen Ausführungen in den AE kann der Vorinstanz nicht vorgeworfen werden, dass sie sich bei ihrer Entscheidungsbegründung auf diejenigen Passagen konzentrierte, welche die Beschwerdeführerin selbst als Grundlage ihrer Argumentation bezeichnete. Zudem finden sich, wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführt (vgl. Beschwerdeantwort Rz 21), in der vorinstanzlichen Entscheidungsbegründung auch Hinweise auf Ausführungen in den genannten Randziffern der AE. Dies zeigt, dass die Vorinstanz die gesamten AE gelesen und in die Entscheidungsfindung mit einbezogen hat. Aus der Entscheidungsbegründung gehen denn auch die Überlegungen der Vorinstanz mit hinreichender Deutlichkeit hervor. Die Rechtsmittelinstanz kann diese jedenfalls ohne Schwierigkeiten in jedem Punkt nachvollziehen und das Gleiche dürfte auch von der Beschwerdeführerin bzw. deren anwaltlicher Vertretung erwartet werden.

6.4.3 Zum anderen führt die Vorinstanz auf S. 20 ihres Entscheids das Folgende aus:

«Dass sich die Gesuchstellerin in ihrer Replik (Replik vom 23.07.2018, S. 24, Rz. 160) zur Begründung ihres Anspruchs zusätzlich auf GB 32 [Bericht M. _____] bezieht, hilft ihr aufgrund der Eventualmaxime nicht weiter. Gemäss Art. 229 ZPO ist diese Behauptung zu spät erfolgt bzw. hätte bereits mit der Arresteinsprache geltend gemacht werden müssen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_557/2017 vom 21.02.2018 [= BGE 144 III 117], E. 2.2). Dies gilt umso mehr, als dass sie quasi „unabhängig“ von den Vorbringen der Gesuchsgegnerin eine Gegenforderung aus GB 32 ableiten möchte (vgl. MORET, a.a.O., S. 125 f.). Ein Nachreichen von Unterlagen ist – abgesehen von gerichtlicher Aufforderungen – nur dann möglich, wenn die entsprechende Urkunde zur Widerlegung eines nicht zu erwartenden Vorbringens des Schuldners dient (vgl. Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern, ZK 12 217, vom 21.09.2012; vgl. im Übrigen auch Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern, ZK 15 206, vom 15.07.2015). Der Sinn des verfassungs- bzw. konventionsmässigen Replikrechts ist nicht darin zu sehen, dass es den Parteien ermöglicht werden soll, bereits ursprünglich inhaltlich mangelhafte Eingaben zu verbessern. Vielmehr soll es der Gegenpartei ermöglicht werden, zu neuen Vorbringen der anderen Partei Stellung nehmen zu können (vgl. Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern, ZK 12 217, vom 21.09.2012; vgl. im Übrigen auch Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern, ZK 15 206, vom 15.07.2015).»

Weitgehend gleichlautende Passagen finden sich auf S. 23 und S. 29 des angefochtenen Entscheids (bzgl. Rz 150 resp. Rz 156 der Replik vom 23. Juli 2018).

6.4.4 Die von der Vorinstanz zitierten Entscheide des Obergerichts des Kantons Bern beziehen sich allesamt auf «gewöhnliche» Summarverfahren, nicht jedoch auf das Arresteinspracheverfahren. Im Arresteinspracheverfahren sieht Art. 278 Abs. 3 Satz 2 SchKG abweichend zu den «gewöhnlichen» Summarverfahren vor, dass vor der (mit Beschwerde angerufenen) Rechtsmittelinstanz neue Tatsachen geltend gemacht werden können. Konsequenterweise muss deshalb auch im erstinstanzlichen Arresteinspracheverfahren das Nachreichen von Noven möglich sein und zwar in analoger Anwendung von Art. 229 Abs. 3 ZPO bis zur «Urteilsberatung» bzw. bis zum Eintritt des Verfahrens in das Stadium der Entscheidungsfindung. Ansons-

ten müsste zum Einbringen von Noven Beschwerde erhoben werden, obwohl grundsätzlich die Möglichkeit bestanden hätte, die Noven dem erstinstanzlichen Gericht vorzutragen (vgl. hierzu auch: WEINGART, Arrestabwehr – Die Stellung des Schuldners und des Dritten im Arrestverfahren, Diss. Bern 2015, Rz 477 f. mit Hinweis auf Rechtsprechung und Lehre). Art. 229 Abs. 1 ZPO verlangt jedoch, dass die Noven ohne Verzug vorgebracht werden.

- 6.4.5 Nachdem die Arrestgesuche durch die damals noch nicht anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin nur knapp (auf Formular) begründet worden waren, reichte sie auf die umfangreichen Arresteinsprachen der Beschwerdeführerin (je 67 bzw. 68 Seiten) am 9. Juli 2018 ebenfalls eine ausführliche Stellungnahme ein (50 Seiten). Nach deren Eingang verfügte die Vorinstanz am 11. Juli 2018, es werde kein weiterer Schriftenwechsel angeordnet (pag. 247). Am 23. Juli 2018 reichte die Beschwerdeführerin sodann unaufgefordert eine Replik zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin ein. Ungeachtet der Frage, inwiefern die Stellungnahme der Beschwerdegegnerin Noven enthielt, erscheint das Vorgehen der Beschwerdeführerin, eine Replik nachzureichen, nach dem soeben Ausgeführten als legitim und zeitgerecht, so dass die Vorinstanz grundsätzlich gehalten war, auf allfällige neue, entscheidungswesentliche Vorbringen in der Replik einzugehen. Indem sie dies unterliess, hat sie den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör verletzt.

6.5

- 6.5.1 Zwar ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der Anspruch auf rechtliches Gehör formeller Natur und führt eine Verletzung desselben grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Dies darf gemäss Bundesgericht jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die Wahrung des rechtlichen Gehörs keinen Selbstzweck darstellt. Ungeachtet der formellen Natur des Gehörsanspruchs besteht nämlich dann kein schützenswertes Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids, wenn nicht bestritten ist, dass eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs keinen Einfluss auf den Verfahrensausgang gehabt hätte. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz allein wegen der festgestellten Gehörsverletzung zu einem Leerlauf und einer unnötigen Verzögerung führt. Es wird deshalb für eine erfolgreiche Rüge der Verweigerung des rechtlichen Gehörs grundsätzlich vorausgesetzt, dass die beschwerdeführende Partei in der Begründung des Rechtsmittels angibt, welche Vorbringen sie in das kantonale Verfahren bei Gewährung des rechtlichen Gehörs eingeführt hätte und inwiefern diese hätten erheblich sein können (Urteil des Bundesgerichts 5A_561/2018 vom 14. Dezember 2018 E. 2.3 mit Hinweisen). Ist nicht ersichtlich, inwiefern das Verfahren, wäre es verfassungskonform durchgeführt worden, eine andere Wende genommen hätte, kann nach dieser Rechtsprechung von einer Aufhebung des angefochtenen Entscheids abgesehen werden (Urteil des Bundesgerichts 4A_453/2016 vom 16. Februar 2017 E. 4.2.3 mit Hinweisen).
- 6.5.2 Die Beschwerdeführerin hat bereits in AE Rz 47 den Bericht M._____ erwähnt und darauf hingewiesen, dass sich zum Zeitpunkt des Audits ein Erfüllungsgrad von nur 60 % habe erstellen lassen. In den Rz 150 (recte 151), 156 und 160 der Replik werden die Erfüllungsgrade in den Bereichen Energiemanagement (Tabelle, Pos. 231), Planmanagement (Tabelle, Pos. 271) und Leerstandsmanagement (Ta-

belle, Pos. 221) näher dargelegt und daraus Begründungen für die entsprechenden Honorarminderungsansprüche abgeleitet. Diese Ansprüche berechnete die Beschwerdeführerin aufgrund des gesamten Honorars für die entsprechenden Teilbereiche (gemäss Anhang VI zum GMV, GB 6) während der gesamten Vertragsdauer bzw. beim Planmanagement während 18 Monaten. Die Beschwerdeführerin machte somit in der Replik geltend, die Beschwerdegegnerin habe in diesen Bereichen während diesen Zeiträumen gar keine Leistungen erbracht.

- 6.5.3 Wie nachfolgend dargelegt wird, sind die Anforderungen an die Substantiierung von Forderungen wegen Schlechterfüllung nicht eingehalten, wenn ausschliesslich Nichterfüllung geltend gemacht wird (vgl. E. 10.5 unten). In den genannten Ziffern der Replik werden die geltend gemachten Beträge bestätigt, obwohl die M._____ Partners AG Erfüllungsgrade von mehr als 0 festgestellt hatte (beim Energiemanagement allerdings bloss 0.41, entsprechend 20 % bei einem Maximum von 2 und mit der Bemerkung, das Energiemanagement sei grösstenteils nicht vorhanden). Die Vorinstanz, welche sich mit dem Bericht M._____ (bloss) generell befasste, hielt fest, dieser komme zum Schluss, dass der derzeitige Erfüllungsgrad bei 60 % liege, wobei bei 75 % der Vertrag als erfüllt gelte (vgl. Bericht M._____, S. 3: «Eine durchgängig hundertprozentige Erfüllung ist aus Erfahrung nicht zu erwarten oder realistisch. Grundsätzlich ist jedoch ein Wert von mindestens 75 % oder höher anzustreben.»). Zudem weise der Bericht M._____ auch darauf hin, dass das (von der Beschwerdeführerin beigezogene) Unternehmen K._____ ebenso Teil der Problematik sei, indem dieses Aufgaben verstärkt selbst wahrgenommen habe und daraus Überschneidungen mit den Aufgaben der Beschwerdegegnerin entstanden seien (vgl. S. 31 des angefochtenen Entscheids).
- 6.5.4 Aus den Hinweisen in der Replik auf die tiefen Erfüllungsgrade kann somit nicht direkt auf den Umfang einer allfälligen Honorarminderung wegen Schlechterfüllung geschlossen werden. Entsprechende substantiierte Behauptungen finden sich auch nicht in der Replik. Die Berücksichtigung der (neuen) Hinweise in der Replik hätte deshalb – mangels substantiierter Behauptung des Umfang einer allfälligen Honorarminderung wegen Schlechterfüllung (vgl. E. 10.5 unten) – keine Auswirkungen auf den Ausgang des Verfahrens gehabt. Von einer Aufhebung des angefochtenen Entscheids infolge Verletzung des rechtlichen Gehörs ist folglich abzusehen.

III.

7. Erwägungen der Vorinstanz

- 7.1 Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, der Arrestgrund und der Arrestgegenstand seien unbestritten. Strittig seien demgegenüber hauptsächlich der Bestand, die Höhe und die Fälligkeit der Arrestforderungen sowie die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Gegenforderungen.
- 7.2 Betreffend die Pauschalvergütung (vgl. Tabelle, Pos. 111-114) vermöge die Beschwerdeführerin nicht glaubhaft zu machen, dass die Beschwerdegegnerin 2018 keine Leistungen erbracht habe bzw. diese vollständig unbrauchbar gewesen sei-

en. Es fehlten entsprechende schriftliche Rügen für diesen Zeitraum. Die GB 34 und 36 belegten lediglich die Beanstandungen einzelner Leistungen. Bei der Annahme der Schlechterfüllung entfalle nicht der gesamte Honoraranspruch. Die Beschwerdeführerin müsste diesfalls die aus der Schlechterfüllung resultierende Reduktion des Honorars glaubhaft machen, was ihr nicht gelinge.

- 7.3 Betreffend die Forderungen aufgrund erbrachter Zusatzleistungen (CAPEX, vgl. Tabelle Pos. 121-128) habe die Beschwerdegegnerin jeweils detaillierte Unterlagen vorgelegt (u.a. Rechnungen der Beschwerdegegnerin, Arbeitsrapporte, Drittrechnungen, Sicherheitsnachweise, eine Offerte, eine Auftragsbestätigung), welche den Bestand der Forderungen ausreichend glaubhaft machten. Die Beschwerdeführerin beschränke sich dagegen darauf, die Leistungen und deren Glaubhaftmachung pauschal zu bestreiten, was nicht genüge. Die Behauptung, dass sie die Rechnungen nie erhalten habe, sei ebenfalls nicht glaubhaft, habe die Beschwerdegegnerin doch ein wirtschaftliches Interesse daran gehabt, ihre erbrachten Leistungen zu verrechnen.
- 7.4 Betreffend die Verzugszinse 2017 (vgl. Tabelle, Pos. 131) seien die zugrundeliegenden monatlichen Forderungen für die Pauschalvergütung glaubhaft gemacht. Die Vertragsleistungen und der Verfalltag seien zudem klar bestimmt und die Zinsberechnung in den Beilagen zum Arrestgesuch und zur Stellungnahme enthalten, was nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung genüge (unter Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.3). Die Beschwerdeführerin behaupte und belege demgegenüber keine pünktlichen Zahlungen.
- 7.5 Die Beurteilung der Gegenforderungen der Beschwerdeführerin stütze sich auf die tabellarische Zusammenstellung in Rz 22 der Arresteinsprache und damit grundsätzlich auf die dort genannten Randziffern sowie die in diesen Ausführungen wiederum erwähnten weiteren Sachverhaltsdarstellungen.
- 7.5.1 *Gebäude, Dach und Fach (Tabelle, Pos. 211-214)*

Soweit die geltend gemachte *Honorarminderung bzw. Rückforderung* betreffend (Tabelle, Pos. 211) sei es zwar möglich, dass einzelne Leistungen zum Teil schlecht erbracht worden seien. Es sei aber nicht glaubhaft gemacht, dass die Beschwerdegegnerin während der gesamten Vertragsdauer sämtliche Leistungen für den gesamten Anlagebestand nicht erbracht habe bzw. diese Leistungen allesamt völlig unbrauchbar gewesen seien. Es fehlten denn auch entsprechende Behauptungen oder Belege (z.B. Abmahnungen).

Betreffend den geltend gemachten *Schadenersatz Aussenflächen/Parkfeld* (Tabelle, Pos. 212) sei der Kausalzusammenhang nicht glaubhaft gemacht. Das Alter der Parkfelder und Aussenflächen spiele eine Rolle für deren Zustand (GB 63 ff.). Gleiches gelte für den geltend gemachten *Schadenersatz Zaunanlage* (Tabelle, Pos. 213), könnten doch ebenso gut das Alter, die Witterung oder Dritteinwirkungen für die Löcher in der Zaunanlage verantwortlich sein.

Betreffend den *Schadenersatz Dächer* (Tabelle, Pos. 214) handle es sich nicht um Auftragsrecht, sondern um eine werkvertragliche Abrede betreffend Werterhaltung und Schadensvermeidung. Die (rechtzeitige) Mängelrügen seien ebenso wie der

Minderwert im Umfang der *Verbesserungskosten* von CHF 8'166.30 glaubhaft gemacht (Tabelle, Pos. 2141). Bei den *Schadenersatzansprüchen Totalsanierung Dach, Wasserschäden und Schäden an Elektroanlagen* (Tabelle, Pos. 2142 und 2143) sei der Kausalzusammenhang alleine mit der Kostenschätzung nicht glaubhaft gemacht. Diese sage nichts über den Grund bzw. den «Auslöser» der Totalsanierung aus.

7.5.2 *Leerstandsmanagement H. _____ strasse 70 (Tabelle, Pos. 221-224)*

Soweit die geltend gemachte *Honorarminderung bzw. Rückforderung* betreffend (Tabelle, Pos. 221) sei nicht glaubhaft gemacht, dass die Beschwerdegegnerin während der gesamten Vertragsdauer sämtliche Leistungen in diesem Bereich nicht erbracht habe bzw. diese Leistungen allesamt völlig unbrauchbar gewesen seien. Die belegte Rüge betreffe nur einzelne Teilbereiche. Die Berufung auf GB 32 (Bericht M. _____) in der Replik sei zu spät erfolgt. Das Replikrecht beziehe sich auf neue Vorbringen der Gegenpartei und solle nicht ermöglichen, bereits ursprünglich inhaltlich mangelhafte Eingaben zu verbessern.

Betreffend den *Schadenersatz Heizventile* (Tabelle, Pos. 222) sei nicht glaubhaft gemacht, dass sämtliche Heizungsventile schlecht unterhalten worden seien. Selbst wenn dies der Fall gewesen wäre, sei nicht glaubhaft gemacht, dass dieser Schaden alleine von der Beschwerdegegnerin zu verantworten sei. Es lägen keine Beweismittel vor. Der Grund für die Defekte könne auch im Alter der Ventile liegen.

Betreffend den *Schadenersatz Heizung und Sanitär* (Tabelle, Pos. 223) sei ebenfalls nicht glaubhaft gemacht, dass die Beschwerdegegnerin für den angeblichen Schaden im Sinne der Reparaturkosten allein verantwortlich sei. Die GB 91 liefere keine Anhaltspunkte bezüglich der Kausalität, handle es sich dabei doch lediglich um eine Offerte bzw. um einen Kostenvoranschlag. Aufgrund der Marge lasse sich zudem nicht einmal der Schaden exakt beziffern.

Betreffend den *Schadenersatz Generalspülung* (Tabelle, Pos. 224) sei nicht glaubhaft gemacht, dass die Beschwerdegegnerin die Leitungen nicht gespült habe. In GB 92 werde jedenfalls nicht festgestellt, dass die Beschwerdegegnerin für die Verunreinigung des Wassers wegen Nichtspülens der Leitungen verantwortlich sei. Die Verunreinigungen könnten zudem auch auf das Alter oder die Beschaffenheit der Leitungen zurückzuführen sein. Der geltend gemachte Schadensbetrag sei nicht nachvollziehbar. Jedenfalls könne dieser aus GB 91 prima vista nicht entnommen werden. Der Schaden lasse sich gestützt auf den Kostenvoranschlag mit Marge nicht exakt beziffern.

7.5.3 *Energiemanagement (Tabelle, Pos. 231)*

Die Beschwerdeführerin behaupte nicht, dass die Beschwerdegegnerin sämtliche der definierten Leistungen über die gesamte Vertragsdauer nicht erbracht habe, sondern bringe als einzigen Punkt vor, dass die Beschwerdegegnerin die Heizungsventile nicht betätigt bzw. die Wartungsarbeiten nicht erledigt bzw. die Temperatur nicht gehörig reguliert habe. Damit sei nicht glaubhaft gemacht, dass die Beschwerdegegnerin sämtliche übrigen Leistungen auch nicht erbracht habe. Zu den erwähnten Beilagen würden in den AE keine konkreten Behauptungen aufge-

stellt, womit die Beschwerdeführerin ihrer Behauptungslast nicht nachkomme. Die Berufung in ihrer Replik auf einen Passus in der GB 32 sei zudem verspätet erfolgt.

7.5.4 Zutrittsmanagement (Tabelle, Pos. 241-243)

Soweit die geltend gemachte *Honorarminderung bzw. Rückforderung* betreffend (Tabelle, Pos. 241) sei nicht substantiiert behauptet, geschweige denn glaubhaft gemacht, dass die Beschwerdegegnerin während der gesamten Vertragsdauer sämtliche Leistungen in diesem Bereich nicht erbracht habe bzw. diese Leistungen allesamt völlig unbrauchbar gewesen seien. Die Beschwerdeführerin berufe sich nur auf einzelne Punkte, die bloss einen Teilbereich des Leistungsumfangs ausmachen und erläutere nicht, weshalb der fast 100-seitige Schliessplan (GB 96) unbrauchbar und nicht aktuell sein solle. Betreffend die GB 32 sei nicht klar, was für diesen Bereich relevant sein solle.

Betreffend den *Schadenersatz Schliesssystem BIXI* (Tabelle, Pos. 242) sei nicht nachgewiesen, dass die Installation auf das System der Beschwerdegegnerin vertragswidrig gewesen sei. Ein Fehlverhalten der Beschwerdegegnerin sei damit nicht glaubhaft gemacht. Im Übrigen erläutere die Beschwerdeführerin nicht näher, inwiefern der Ausbau des Netzwerks und die damit zusammenhängenden Kosten mit der angeblichen vertragswidrigen Installation zusammenhängen und weshalb dieser Schaden der Beschwerdegegnerin zuzurechnen sei.

Betreffend den *Schadenersatz mechanische Schliessanlagen* (Tabelle, Pos. 243) sage der vorgelegte Beleg (GB 103) nichts darüber aus, weshalb der Ersatz sämtlicher Schliessanlagen auf ein Fehlverhalten der Beschwerdegegnerin zurückzuführen sei. Die Kausalität sei damit nicht glaubhaft gemacht.

7.5.5 Ölbrenner (Tabelle, Pos. 251)

Gemäss Offerte sei der Ölbrenner 22 Jahre alt und betrage das Durchschnittsalter 15 Jahre. Der Schaden könne deshalb nicht mit den Anschaffungskosten gleichgesetzt werden. Der Zeitwert sei wiederum nicht beziffert bzw. glaubhaft gemacht. Es sei anzunehmen, dass der Ölbrenner kaum noch einen Zeitwert gehabt habe. Der Wert der Liegenschaft hätte sich zudem nicht nur bei einem defekten, sondern auch bei einem 22 Jahre alten, bald zu ersetzenden Brenner reduziert.

7.5.6 Kühlturm (Tabelle, Pos. 261)

Gemäss Offerte sei der Kühlturm 24 Jahre alt und betrage die übliche Lebenserwartung 20 Jahre. Es sei deshalb nicht glaubhaft gemacht, dass die Korrosion alleine der fehlenden Wartung durch die Beschwerdegegnerin zugerechnet werden könne. Damit sei die Kausalität nicht glaubhaft gemacht.

7.5.7 Planmanagement (Tabelle, Pos. 271)

Die Beschwerdeführerin mache geltend, dass lediglich eine Einzelleistung (von 18 gemäss Leistungsbeschreibung) das Planmanagement umfasse, begründe dies aber nicht näher. Unabhängig von der angeblich unterlassenen Leistungserbringung der Beschwerdegegnerin sei auch der geltend gemachte Umfang der Vergütung für das Planmanagement nicht glaubhaft gemacht. Mit den vorgelegten Unterlagen sei nicht glaubhaft gemacht, dass die Beschwerdegegnerin in den letzten 18 Monaten

vor Vertragsbeendigung keine Leistungen im Bereich Planmanagement erbracht habe. Die Berufung auf die GB 32 sei verspätet erfolgt.

7.5.8 *Hochregallager (Tabelle, Pos. 281)*

Aus der eingereichten Beilage (GB 107) gehe nicht konkret hervor, dass die Beschwerdegegnerin eine Reduktion der Gesamtkosten für das Hochregallager um CHF 20'000 pro Jahr bestätigt habe. Damit handle es sich lediglich um Vorschläge für eine Vertragsanpassung für 2018. Ein Akzept werde weder behauptet noch glaubhaft gemacht.

7.5.9 *Vertragsaudit M._____ Partners AG (Tabelle, Pos. 291)*

Der Bericht M._____ (GB 32) komme zum Schluss, dass der Erfüllungsgrad bei 60 % liege, wobei bei 75 % der Vertrag als erfüllt gelte, und die K._____ AG ebenso Teil der Problematik sei. Die Nichterfüllung der vertraglichen Pflichten zu 15 % sei deshalb nicht nur der Beschwerdegegnerin, sondern auch der K._____ AG anzulasten. Damit sei nicht glaubhaft gemacht, dass das alleinige Verhalten bzw. Unterlassen der Beschwerdegegnerin kausal für die Vertragsverletzung im Umfang der geltend gemachten Honorarreduktion gewesen sei.

7.6 Betreffend die Kosten des Verfahrens sei auf den Streitwert der drei einzelnen Arresteinspracheverfahren abzustellen, wobei diese der grösstenteils unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen seien.

8. Vorbringen der Beschwerdeführerin

8.1 *Fehlerhafte Behauptungs- und Beweislastverteilung*

8.1.1 Die Beschwerdegegnerin habe die Leistungserbringung unter dem GMV weder im Arrestgesuch noch in der Stellungnahme zu den AE substantiiert behauptet, obwohl sie dies in den AE bestritten und die entsprechende Behauptungs- und Beweislast bei der Beschwerdegegnerin liege. Indem die Vorinstanz trotzdem die Forderung auf Pauschalentschädigung als glaubhaft gemacht erachtet habe, habe sie die Verhandlungsmaxime und die Beweislastverteilung missachtet.

8.1.2 Betreffend die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Zusatzleistungen seien keine bzw. keine substantiierten Behauptungen dazu erhoben worden, weshalb diese Beträge von ihr geschuldet sein sollten. Sie habe die Leistungserbringung und eventualiter die Notwendigkeit der Arbeiten rechtsgenüglich bestritten. Obwohl zentrale Informationen fehlten bzw. sich auch aus den Behauptungen der Beschwerdegegnerin nicht schlüssig erstellen liessen, komme die Vorinstanz in offensichtlicher Willkür zum Ergebnis, dass die Forderungen geschuldet seien. Die Vorinstanz habe die Regeln zur Behauptungs- und Beweislast falsch angewandt, indem sie von ihr den Nachweis der Nichterbringung von Leistungen gefordert habe.

8.1.3 Betreffend die Verzugszinsforderung habe die Beschwerdegegnerin im Arrestgesuch keine substantiierten Ausführungen erhoben, sondern erstmals in der Stellungnahme zur AE. Sie [die Beschwerdeführerin] habe diese Ausführungen mit Verweis auf die AE und die eingereichten Belege betreffend Nicht- bzw. Schlechterfüllung bestritten. Die Vorinstanz habe nicht geprüft, ob der Verzug aufgrund der

Schlechterfüllung überhaupt habe eintreten können. Es liege eine fehlerhafte Rechtsanwendung vor, weil die Vorinstanz trotz glaubhaft gemachter Nicht- bzw. Schlechterfüllungen des GMV durch die Beschwerdegegnerin von der Leistungspflicht mit Verzugsfolgen ausgegangen sei. Indem die Vorinstanz zudem die Ausführungen der Beschwerdegegnerin zu den Verzugszinsforderungen nachgebessert habe (unter Hinweis auf Anhang I des angefochtenen Entscheids), sei die Vorinstanz (wie auch andernorts) einseitig zugunsten der Beschwerdegegnerin vorgegangen.

8.2 *Fehlende Beurteilung der Schlechterfüllung und der darauf abstützenden Honorarminderung*

8.2.1 Die Vorinstanz habe lediglich die vollständige Nichterfüllung bzw. Unbrauchbarkeit der Leistungen der Beschwerdegegnerin geprüft und verneint. Dabei habe sie in ihren AE eine Vielzahl an Nicht- bzw. Schlechtleistungen und die von der Beschwerdegegnerin verursachten Schäden aufgezeigt und gestützt darauf neben Schadenersatzforderungen eventualiter Anspruch auf Honorarminderung bzw. Rückforderung für die gesamte Vertragsdauer geltend gemacht und diesen Anspruch eventualiter gemeinsam mit Schadenersatzforderungen gegenüber den angeblichen Arrestforderungen zur Verrechnung gebracht. Den Honorarminderungs- bzw. Rückforderungsbetrag habe sie durch Bezugnahme auf einzelne im GMV mit bestimmtem Wert ausgewiesene Teilbereiche der von der Beschwerdegegnerin zu erbringenden Leistungen wertmässig plausibilisiert. Sie habe zudem auf das von der M._____ Partners AG im Einvernehmen mit der Beschwerdegegnerin durchgeführte Audit und den entsprechenden Bericht M._____ (GB 32) verwiesen, worin die Nicht- und Schlechtleistungen der Beschwerdegegnerin dokumentiert seien. Trotzdem habe die Vorinstanz den Anspruch auf Herabsetzung des Honorars und den daraus resultierenden Rückforderungsanspruch gar nicht geprüft, sondern bloss die Nichtleistung bzw. vollkommene Unbrauchbarkeit als nicht glaubhaft gemacht qualifiziert. Die in den AE substantiiert behaupteten und glaubhaft gemachten Schlechtleistungen seien nicht geprüft worden.

8.2.2 Die Vorinstanz sei sodann fälschlicherweise davon ausgegangen, dass eine Reduktion des Honorars infolge Schlechtleistungen nur erfolgen könne, wenn in einem Teilbereich sämtliche Leistungen nicht erbracht worden bzw. unbrauchbar gewesen seien. Damit verkenne die Vorinstanz, dass bei Schlechtleistungen von Gesetzes wegen eine Honorarminderung geboten sei. Die Vorinstanz hätte vielmehr in Anwendung richterlichen Ermessens diesen Anspruch der Beschwerdeführerin prüfen müssen.

8.3 *Unrichtige Rechtsanwendung betreffend Honorarminderung bzw. Rückforderung*

8.3.1 Die Vorinstanz habe im Rahmen der Verneinung der Nichtleistung bzw. der Unbrauchbarkeit implizit Schlechtleistungen der Beschwerdegegnerin erkannt und diese keineswegs als geringfügig erachtet. Bei der Beurteilung der Honorarminderung bzw. des Rückforderungsanspruchs habe sie diese Schlechtleistungen aber dann gänzlich unberücksichtigt gelassen (vgl. detaillierte Aufstellung im Anhang 2 zur Beschwerde).

- 8.3.2 Die Vorinstanz habe weitere von ihr vorgetragene Nicht- bzw. Schlechterfüllungen durch die Beschwerdegegnerin nicht berücksichtigt (vgl. detaillierte Aufstellung im Anhang 4 zur Beschwerde). Die Vorinstanz hätte den im Bericht M._____ festgestellte Erfüllungsgrad von lediglich 60 % berücksichtigen und eine entsprechende Honorarminderung bzw. Rückforderung gutheissen müssen. Den Bericht M._____ habe die Vorinstanz einseitig und falsch so gewürdigt, dass damit lediglich eine Schlechterfüllung von 15 % erstellt sei. Aber auch diese nach ihrem Verständnis des Berichts relevante Schlechterfüllung habe die Vorinstanz inhaltlich nicht in Zweifel gezogen. Für ein angebliches Verschulden der K._____ AG lägen keine substantiierten Behauptungen bzw. Beweise vor. Damit habe die Vorinstanz das Recht falsch angewandt. Die Beschwerdegegnerin habe ihrerseits keine substantiierten Behauptungen betreffend die angeblich korrekte Leistungserbringung erhoben und ganze Sachverhaltskomplexe unbestritten gelassen.
- 8.3.3 Bei richtiger Rechtsanwendung hätte die Vorinstanz ihren Anspruch auf Honorarminderung bzw. Rückforderung beurteilen und als glaubhaft gemacht erachten müssen. Stattdessen habe die Vorinstanz zu ihren Ungunsten einen «Alles- oder Nichts-Ansatz» zur Anwendung gebracht, der im Bundesrecht keine Stütze finde. Sie habe aber nicht nur die Schlechtleistungen glaubhaft gemacht, sondern auch eine grosse Zahl von Anhaltspunkten für die Höhe der Honorarreduktion geliefert, wobei neben den Detailausführungen zum Wert der erbrachten Leistungen insbesondere auch auf den Bericht M._____ hinzuweisen sei.
- 8.3.4 Die Vorinstanz habe auch insofern das Recht falsch angewandt, als sie die Vorgaben zur Honorarminderung bei Schlechtleistungen (gemäss Auftragsrecht und Beweislastverteilung) nicht angewandt bzw. gar nicht berücksichtigt habe. Die Vorinstanz habe darüber hinaus die Regeln zur Behauptungs- und Beweislast sowie das rechtliche Gehör bzw. das Rechtsverweigerungsverbot verletzt, indem sie die rechtzeitig behauptete und belegte Schlechterfüllung und die darauf abstützende, geltend gemachte Honorarminderung gar nicht beurteilt habe.
- 8.4 *Nichtbeurteilung der Schadenersatzansprüche bzw. die ungerechtfertigte Verneinung einer Ersatzpflicht*
- 8.4.1 Die Vorinstanz habe für die Glaubhaftmachung der Schadenersatzansprüche einen zu strengen Massstab angewandt und hätte einen gleichen Massstab wie bei der Beurteilung der angeblichen Arrestforderungen anwenden müssen. Insbesondere habe die Vorinstanz übersetzte Anforderungen an die Glaubhaftmachung des Kausalzusammenhangs gestellt. Diese falsche Anwendung der Regeln zum Beweismass bei der Arresteinsprache stelle eine Rechtsverletzung dar.
- 8.4.2 Beim unterlassenen Leerstandsmanagement (Tabelle, Pos. 22; Schäden Heizung und Sanitär) habe sie gemäss Vorinstanz nicht glaubhaft gemacht, dass die Beschwerdegegnerin alleine für die Schäden verantwortlich sei. Die Vorinstanz habe aber an den bei der Beschwerdegegnerin liegenden Teil der Verantwortung keine Konsequenzen geknüpft. Damit habe die Vorinstanz das Recht nicht bzw. falsch angewandt und das Willkürverbot verletzt (unter Hinweis auf Art. 9 und 29 Abs. 2 BV i.V.m. Art. 152 Abs. 1 ZPO, Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

[ZGB; SR 210] i.V.m. Art. 272 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs [SchKG; SR 281.1] und Art. 55 Abs. 1 ZPO).

- 8.4.3 Beim unterlassenen Schliessmanagement (Tabelle, Pos. 24) sei nicht ersichtlich, wie die Vorinstanz zum Schluss habe kommen können, eine Auswechslung der Schliessanlage sei nicht erforderlich bzw. der Kausalzusammenhang sei nicht gegeben, nachdem sie [die Beschwerdeführerin] glaubhaft gemacht habe, dass die Schliesssicherheit nicht mehr gewährleistet gewesen sei. Damit habe die Vorinstanz überzogene Anforderungen an die Glaubhaftmachung gestellt und das Recht falsch angewandt. Die Beschwerdegegnerin hätte ohne weiteres einen aktuellen Schliessplan vorlegen können.
- 8.4.4 Betreffend die zugestandene Beschädigung des Ölbrenners (Tabelle, Pos. 25) habe die Vorinstanz – ohne konkrete Einwendungen der Beschwerdegegnerin zum Zeitwert und ohne Anhaltspunkte – dem Ölbrenner einen Zeitwert von CHF 0.00 zugewiesen und so in falscher Rechtsanwendung jeglichen Schadenersatzanspruch ausgeschlossen.
- 8.4.5 Betreffend die unterlassene Wartung des Kühlturms (Tabelle, Pos. 26) habe sich die Vorinstanz mit Ausführungen zum angeblich überschrittenen Lebenshorizont begnügt und damit wesentliche Ausführungen der Beschwerdeführerin unbeurteilt gelassen. Gleichzeitig habe die Vorinstanz abermals überhöhte Anforderungen an die Glaubhaftmachung der Gegenforderungen gestellt.
- 8.5 *Verweigerung von Schadenersatz trotz nicht erfüllter Pflichten der Beschwerdegegnerin zum Tätigwerden und erstellten Schäden im Pflichtenbereich der Beschwerdegegnerin*
 - 8.5.1 Das aufgezeigte Schadensbild würde nicht vorliegen, wenn die Beschwerdegegnerin ihren Verpflichtungen unter dem GMV nachgekommen wäre. Die Vorinstanz hätte deshalb bei Anwendung des richtigen Beweismasses zum Ergebnis gelangen müssen, dass die Schadenersatzansprüche mit grösserer Wahrscheinlichkeit bestünden als nicht.
 - 8.5.2 Im Zusammenhang mit den Parkfeldern (Tabelle, Pos. 212) habe die Vorinstanz den Kausalzusammenhang nur insoweit verneint, als der Beschwerdegegnerin nicht sämtliche Schäden an den Parkfeldern zuzuschreiben seien. Damit habe die Vorinstanz entweder den Kausalzusammenhang nicht für sämtliche geltend gemachten Schäden oder trotz erstelltem Kausalzusammenhang eine Schadenersatzpflicht nicht weiter geprüft. Beides stelle eine Rechtsverletzung dar. Zudem hätte die Beschwerdegegnerin im Rahmen ihrer Verpflichtung zur Leistung von Instandsetzungsarbeiten die angeblich altersbedingten Schäden ausbessern müssen, dies aber offensichtlich nicht getan. Gleiches gelte für die Schäden an der Zaunanlage (Tabelle, Pos. 213) und den Dächern (Tabelle, Pos. 214).
 - 8.5.3 Die Vorinstanz hätte den von ihr erstellten Sachverhalt somit zumindest im Rahmen der Honorarminderung berücksichtigen müssen, da die Beschwerdegegnerin trotz bestehender Pflicht zum Tätigwerden offensichtlich nicht oder nur schlecht gearbeitet habe.

8.6 *Einseitige Beweiswürdigung*

- 8.6.1 Die Vorinstanz habe die Unterlagen einseitig und ausschliesslich zu Ungunsten der Beschwerdeführerin und zu Gunsten der Beschwerdegegnerin gewertet. Damit habe die Vorinstanz den Sachverhalt entsprechend willkürlich ermittelt.
- 8.6.2 Trotz einer Vielzahl von Schlechtleistungen der Beschwerdegegnerin habe die Vorinstanz den im Bericht M._____ (GB 32) festgestellten Erfüllungsgrad von lediglich 60 % nicht berücksichtigt. Die Vorinstanz habe sich einzig auf das angebliche Mitverschulden der K._____ AG fokussiert, ohne die Schlechtleistung der Beschwerdegegnerin zu würdigen. Zudem ergebe sich entgegen den Feststellungen der Vorinstanz aus dem Bericht M._____ nicht, dass bei einem Erfüllungsgrad von 75 % der Vertrag erfüllt wäre. Gemäss dem Bericht M._____ habe die Beschwerdegegnerin nur in zwei Bereichen einen Wert von über 75 % erzielt. In Bezug auf 90 % der von der Beschwerdegegnerin zu erbringenden Leistungen sei eine Nicht- bzw. Schlechtleistung vorgelegen. Der Bericht M._____ halte nicht fest, dass die K._____ AG Teil der Problematik sei. Vielmehr sei die Schnittstellenproblematik Teil der Gesamproblematik gewesen. Ein Dienstleister wie die Beschwerdegegnerin habe stets Schnittstellen zu anderen Leistungserbringern oder zum Auftraggeber bzw. seinem Vertreter. Es sei seine Aufgabe, diese richtig zu konzipieren und zu bearbeiten. Die Vorinstanz habe den Bericht M._____ insgesamt willkürlich gewürdigt. Bei korrekter Würdigung hätte sie darin einen zusätzlichen Beleg für die glaubhaft gemachten Nicht- bzw. Schlechterfüllung des GMV durch die Beschwerdegegnerin erkennen müssen.
- 8.6.3 Betreffend die Nicht- bzw. Schlechtleistung habe die Vorinstanz die substantiierten Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht gewürdigt und einseitig auf die nicht substantiierten Behauptungen der Beschwerdegegnerin betreffend die angebliche Erfüllung des GMV im Jahr 2018 abgestellt. Auch bei den von der Beschwerdegegnerin zusätzlich geltend gemachten Leistungen (Tabelle, Pos. 12) habe die Vorinstanz trotz bestrittener Leistungserbringung einseitig auf die nicht substantiierten Vorbringen der Beschwerdegegnerin abgestellt. Bei der Verzugszinsforderung 2017 (Tabelle, Pos. 13) habe die Vorinstanz die von ihr geltend gemachten Nicht- bzw. Schlechtleistungen einseitig ausser Acht gelassen.
- 8.6.4 Trotz implizit erstellter Schlechtleistungen habe die Vorinstanz in einseitiger Beweiswürdigung jegliche Honorarminderung ausgeschlossen und trotz erkannter Pflicht der Beschwerdegegnerin zum Tätigwerden und erkannten Schäden im Pflichtenbereich der Beschwerdegegnerin diese Umstände gänzlich ausser Acht gelassen.
- ## 8.7 *Fehlende Berücksichtigung des massgeblichen Unterliegens der Beschwerdegegnerin bei der Kostenverteilung*
- 8.7.1 Die Beschwerdegegnerin habe die angeblichen Arrestforderungen nach Erhebung der Arresteinsprache im Verfahren CIV 18 1592 (ordentliche Vergütungen 2018; Tabelle, Pos. 11) um CHF 124'499.30 und im Verfahren CIV 18 1598 (zusätzlich erbrachte Leistungen; Tabelle, Pos. 12) um CHF 1'263.78 reduziert und sei im Arresteinspracheverfahren mit CHF 8'166.30 unterlegen, was insgesamt einem Unterliegen um mehr als 17 % entspreche. Bei Einzelbetrachtung betrage das Unter-

liegen im Verfahren CIV 18 1592 beinahe 20 % und im Verfahren CIV 18 1602 (Verzugszinsen 2017; Tabelle, Pos. 13) mehr als 50 %.

- 8.7.2 Indem die Vorinstanz diesem Unterliegen der Beschwerdegegnerin nicht Rechnung getragen habe, habe sie Art. 106 Abs. 2 ZPO verletzt.

9. Entgegnungen der Beschwerdegegnerin

- 9.1 Die Beschwerdegegnerin wendet hiergegen einleitend ein, es erstaune, dass sich die Beschwerdeführerin mit derart grosser Vehemenz gegen die Arrestierung zur Wehr setze, schränke diese sie doch in ihrer wirtschaftlichen Bewegungsfreiheit kaum ein. Nachdem die Beschwerdeführerin zuvor die Vergütungen bis Ende 2017 bezahlt und die Leistungen im Jahr 2018 nie formell beanstandet habe, mache sie nun geltend, dass die Beschwerdegegnerin in den Leistungsbereichen Dach und Fach, Leerstandsmanagement, Energiemanagement und Zutrittsmanagement während der gesamten Vertragsdauer gar keine oder nur völlig unbrauchbare Leistungen erbracht habe und stelle sich nach Jahr und Tag auf den Standpunkt, die Beschwerdegegnerin habe ihr im Zuge mangelhafter Erfüllung des GMV einen Schaden von über CHF 1.2 Mio verursacht. Die Vorinstanz habe zu Recht erkannt, dass die entsprechenden Forderungen aus der Luft gegriffen seien. Die Beschwerdeführerin versuche nun mit allerlei formaljuristischen Argumenten, den Eindruck zu erwecken, dass sich die Vorinstanz ungenügend mit ihrem Standpunkt auseinandergesetzt habe.

9.2 *Ad Rüge der fehlerhaften Behauptungs- und Beweislastverteilung*

- 9.2.1 Zur Rüge der Beschwerdeführerin, wonach die Vorinstanz eine fehlerhafte Behauptungs- und Beweislastverteilung vorgenommen habe, wendet die Beschwerdegegnerin ein, beim GMV handle es sich nicht um einen Auftrag, sondern um einen Innominatvertrag (unter Hinweis auf S. 6 Rz 2 des angefochtenen Entscheids) bei dem die werkvertraglichen Komponenten überwiegen. Etwaige auftragsrechtliche Regeln spielten deshalb keine Rolle bei der Beweislastverteilung. Zudem trage im Auftragsrecht der Beauftragte die Beweislast für die Auftragserfüllung höchstens dann, wenn der Auftraggeber Leistungen des Beauftragten von Anfang an unter Hinweis auf eine Vertragswidrigkeit zurückweise (unter Hinweis auf FELLMANN, in: Berner Kommentar, Bern 1992, N. 541 ff. zu Art. 394 OR). Das Risiko für einen allfälligen Misserfolg liege beim Auftraggeber. Solle der Beauftragte verantwortlich dafür sein, sei der Auftraggeber diesbezüglich beweispflichtig. Nachdem die Beschwerdeführerin im Jahr 2018 Leistungen der Beschwerdegegnerin entgegengenommen und gemäss Vorinstanz betreffend die Leistungserbringung im Jahr 2018 keine Rügen erhoben habe (unter Hinweis auf S. 8 Rz 4 des angefochtenen Entscheids), trage die Beschwerdeführerin auch nach auftragsrechtlichen Grundsätzen die Behauptungs- und Beweislast für die nicht korrekte Leistungserbringung. Dasselbe gelte (erst recht) für die Zeit davor, für welche die Vergütung geleistet worden sei.

- 9.2.2 Die Prüfung einer Arrestforderung erfolge lediglich summarisch. Glaubhaftmachung liege deshalb bereits vor, wenn für den Bestand der Arrestforderung gewisse Elemente sprächen, selbst wenn mit der Möglichkeit gerechnet werden müsse, dass sich diese nicht verwirklicht haben könnten (unter Hinweis auf S. 4 Rz 2 des ange-

fochtenen Entscheids). Die Anforderungen dürften nicht überhöht werden. Es sei nicht Sinn und Zweck des Arrestverfahrens, Anspruchsgrundlagen in dem von der Beschwerdeführerin geforderten Detaillierungsgrad zu behaupten, geschweige denn zu prüfen. Für die Glaubhaftmachung der Arrestforderung sei sodann einzig relevant, ob vorprozessual Beanstandungen vorgebracht worden seien. Erst in der Arresteinsprache vorgebrachte Rügen könnten keine Rolle spielen. Nicht zu beanstanden sei schliesslich, dass die Vorinstanz von der Beschwerdeführerin verlangt habe, etwaige Schlechtleistungen glaubhaft zu machen und zum Schluss gelangt sei, dass der Anspruch auf Vergütung von Leistungen im Jahr 2018 glaubhaft gemacht sei.

9.3 *Ad Honorarminderungsansprüche der Beschwerdeführerin*

- 9.3.1 Betreffend die Honorarminderungsansprüche der Beschwerdeführerin bringt die Beschwerdegegnerin vor, die Beschwerde vermöge den zivilprozessualen Begründungserfordernissen nicht zu genügen, da nicht ausgeführt werde, welche Aspekte der zahlreichen genannten Gesetzes- und Verfassungsbestimmungen durch die Vorinstanz jeweils verletzt worden sein sollten.
- 9.3.2 Die Beschwerdeführerin habe vorinstanzlich lediglich die komplette Nichtleistung bzw. die völlig unbrauchbare Leistungserbringung behauptet. Dies bezüglich verschiedener Leistungsbereiche, deren wertmässiger Anteil im Anhang VI des GMV betragsmässig festgelegt sei. Die Beschwerdeführerin habe folgerichtig in diesen Bereichen die gesamte Vergütung für die gesamte Laufzeit des GMV berechnet und als Honorarminderung bzw. Rückforderung geltend gemacht. Dabei habe sie sich damit begnügt, ein paar Beispiele angeblicher Schlechtleistungen des GMV in den Raum zu stellen. Die Vorinstanz habe daraus richtigerweise geschlossen, dass aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht eine Nichtleistung oder völlige Unbrauchbarkeit der Leistungen hervorgehe.
- 9.3.3 Die Beschwerdeführerin habe vor der Vorinstanz nicht behauptet, dass die Leistungen lediglich in Bezug auf die beispielhaften Vorfälle schlecht erfüllt worden seien und auch nicht dargelegt, in welchem Betrag die Vergütung aufgrund dieser Vorfälle hätte reduziert werden sollen. Es könne nicht die Aufgabe der Vorinstanz sein, sich von sich aus Gedanken zur Bewertung angeblicher Schlechtleistungen oder Teilreduktionen von Vergütungsansprüchen zu machen, nachdem eine solche Teilreduktion weder geltend gemacht noch begründet worden sei. In den Anhängen 2 bis 4 zur Beschwerde würden angebliche Schlechtleistungen aufgeführt, ohne dass jedoch Anhaltspunkte zu deren Bewertung geliefert würden. In den im Anhang 2 zitierten Stellen habe die Vorinstanz mitnichten das Vorliegen irgendwelcher Schlechtleistungen festgestellt. Sie habe lediglich diese Möglichkeit nicht kategorisch ausgeschlossen. Die Beschwerdeführerin habe im vorinstanzlichen Verfahren die Schlechtleistungen nur pauschal jeweils mit einem einzigen Halbsatz behauptet («nicht bzw. wenn überhaupt dann nur schlecht erbracht»), weshalb sich die Vorinstanz nicht eingehend mit diesen angeblichen Schlechtleistungen habe zu befassen brauchen.

9.4 *Ad Schadenersatzansprüche der Beschwerdeführerin*

- 9.4.1 Betreffend die Schadenersatzansprüche der Beschwerdeführerin wendet die Beschwerdegegnerin ein, dass derjenige, der Schadenersatzansprüche im Arrestverfahren verrechnungsweise geltend machen wolle, sämtliche Tatbestandsvoraussetzungen solcher Schadenersatzforderungen mindestens glaubhaft machen müsse, d.h. die angebliche Pflichtverletzung, Existenz und Umfang eines Schadens, das Verschulden und die Kausalität zwischen Pflichtverletzung und Schaden. Die Beschwerdeführerin habe im vorinstanzlichen Verfahren bei sämtlichen geltend gemachten Schadenersatzansprüchen jeweils mehrere dieser Elemente völlig unbegründet gelassen. Insbesondere sei regelmässig nicht einmal ansatzweise glaubhaft gemacht worden, inwiefern behauptete Mängel und Schäden auf das angeblich pflichtwidrige Verhalten der Beschwerdegegnerin zurückzuführen seien.
- 9.4.2 Betreffend das Leerstandsmanagement (Tabelle, Pos. 222 bis 224) habe die Beschwerdeführerin nicht einmal die Höhe des Schadens glaubhaft machen können (unter Hinweis auf S. 21 Rz 8 bis 10 des angefochtenen Entscheids). Die Beschwerdeführerin trage in der Beschwerde keine entsprechenden Rügen vor. Die Prüfung der weiteren Tatbestandsvoraussetzungen erübrige sich daher. Diese habe die Beschwerdeführerin indessen in keiner Weise glaubhaft gemacht. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb eine Pflichtverletzung der Beschwerdegegnerin glaubhaft gemacht sein solle und weshalb die behaupteten Schäden auf eine solche angebliche Pflichtverletzung und nicht auf das Alter der Liegenschaft zurückzuführen sein sollten.
- 9.4.3 Betreffend das Schliessmanagement (Tabelle, Pos. 242, 243) rüge die Beschwerdeführerin eine unrichtige Anwendung des Beweismasses durch die Vorinstanz, indem diese den ursächlichen Zusammenhang zwischen den Pflichtverletzungen der Beschwerdegegnerin und den Kosten für den Ersatz der gesamten Schliessanlage der Liegenschaft als nicht glaubhaft erachtet habe. Anhand der vorinstanzlichen Ausführungen der Beschwerdeführerin könne nicht nachvollzogen werden, inwiefern der Schliessplan unbrauchbar gewesen sein solle und weshalb infolgedessen die gesamte Schliessanlage ersetzt werden müsse (unter Hinweis auf S. 15 Rz 5, 7 des angefochtenen Entscheids). In der Beschwerde wiederhole die Beschwerdeführerin im Wesentlichen ihre vorinstanzlichen Ausführungen.
- 9.4.4 Betreffend den Ölbrenner (Tabelle, Pos. 251) habe die Beschwerdeführerin vor der Vorinstanz lediglich den Ersatz zum Neuwert verlangt. Die Vorinstanz habe bloss festgehalten, dass ein entsprechender Anspruch (Ersatz zum Neuwert) nicht bestehe, nicht jedoch, dass der Zeitwert CHF 0.00 betrage. Die Beschwerdeführerin habe keine Grundlagen für eine Einschätzung des Zeitwerts geliefert.
- 9.4.5 Betreffend den Kühlturm (Tabelle, Pos. 261) habe es die Beschwerdeführerin unterlassen, auch nur ansatzweise glaubhaft zu machen, dass zwischen der Korrosion des Kühlturms und dem Verhalten der Beschwerdegegnerin ein Kausalzusammenhang bestehe.
- 9.5 *Ad Rüge der nicht erfolgten Honorarminderung trotz bestehender Schäden*
- 9.5.1 Soweit die nicht erfolgte Honorarminderung trotz bestehender Schäden gerügt werde, bringe die Beschwerdeführerin lediglich vor, dass aus Schäden an Parkfel-

dern, Dächern und Zaunanlage logisch zwingend auf mangelhafte Erbringung der Leistungen der Beschwerdegegnerin im Bereich Dach und Fach zu schliessen sei. Die Beschwerdeführerin lege aber nicht dar, in welchem Umfang aus den angeblich bestehenden Schäden auf mangelhafte Erbringung der Leistungen zu schliessen und die entsprechende Vergütung demnach zu reduzieren wäre. Aus dem Auftreten von Schäden könne nicht ohne weiteres auf mangelhafte Erfüllung des GMV geschlossen werden.

- 9.5.2 Die Pauschalvergütung gemäss Ziff. 27 des GMV decke zudem nur die OPEX-, nicht jedoch die CAPEX-Massnahmen ab. Die Beschwerdeführerin lege nicht dar, inwiefern die Schäden auf mangelhaften Unterhalt zurückzuführen seien. Gestützt auf den GMV dürfe schliesslich nicht erwartet werden, dass die Liegenschaften in einen besseren Zustand versetzt würden als bei Vertragsbeginn am 1. Juli 2014. Die Bauten gingen bis in die 1960er Jahre zurück.

9.6 *Ad Rüge der willkürlichen Sachverhaltsermittlung*

- 9.6.1 Eine willkürliche Sachverhaltsermittlung liege nur dann vor, wenn sie geradezu offensichtlich unrichtig bzw. aktenwidrig sei. Sei das Beweisergebnis interpretationsbedürftig, könne von Willkür nur die Rede sein, wenn die Schlussfolgerung schlechtweg nicht vertretbar erscheine. Willkürliche Sachverhaltsfeststellungen müssten sich zudem auf den Entscheid auswirken.
- 9.6.2 Bei der Würdigung des Berichts M._____ sei die Vorinstanz zum Schluss gelangt, dass daraus nicht auf einen ursächlichen Zusammenhang zwischen etwaiger Vertragsverletzung durch die Beschwerdegegnerin und allenfalls mangelndem Erfüllungsgrad geschlossen werden könne und dass die Schnittstellenproblematik wesentlicher Teil der Gesamproblematik gewesen sei. Diese Schlussfolgerung sei nicht einmal ansatzweise willkürlich. Zudem habe es die Beschwerdeführerin unterlassen, Anhaltspunkte für eine daraus abzuleitende Reduktion der Vergütung zu liefern. Die weiteren Willkürrügen der Beschwerdeführerin seien lediglich appellatorischer Natur.

IV.

10. *Ad Behauptungslast und Substantiierung*

- 10.1 Die Beschwerdeführerin ist zusammengefasst der Auffassung, die Beschwerdegegnerin habe die Erfüllung ihrer ordentlichen Leistungen unter dem GMV (Tabelle, Pos. 11) nicht substantiiert behauptet, nachdem sie von ihr bestritten worden seien. Bei den Zusatzleistungen (Tabelle, Pos. 12) fehlten substantiierte Behauptungen darüber, weshalb die entsprechenden Beträge zu vergüten seien. Zudem seien die Leistungserbringung und eventualiter die Notwendigkeit der Arbeiten bestritten worden. Betreffend die Verzugszinsforderungen habe die Beschwerdegegnerin erstmals in der Stellungnahme zu den AE substantiierte Behauptungen erhoben. Schliesslich habe die Beschwerdegegnerin ganze Sachverhaltskomplexe aus den AE unbestritten gelassen. Die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz vertreten hingegen die Auffassung, dass die Beschwerdeführerin die Schlechterfüllungen

seitens der Beschwerdegegnerin nicht genügend substantiiert behauptet hat, nachdem sie ausschliesslich (vollständige) Nichterfüllung geltend gemacht habe.

10.2

10.2.1 Das Bundesgericht führt in einem neueren Entscheid zur Substantiierung von Behauptungen das Folgende aus (Urteil 4A_9/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 2):

« 2. Inwieweit unter Geltung der Verhandlungsmaxime Tatsachen zu behaupten und zu substantiieren sind, ergibt sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei (BGE 127 III 365 E. 2b S. 368; Urteil des Bundesgerichts 4A_57/2014 vom 8. Mai 2014 E. 1.3.3).

2.1. Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten; es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden (BGE 136 III 322 E. 3.4.2 S. 328; Urteil des Bundesgerichts 4A_591/2012 vom 20. Februar 2013 E. 2.1). Ein solchermassen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt (Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2009 vom 7. April 2010 E. 3.2; vgl. auch BGE 127 III 365 E. 2b S. 368 und zum Ganzen: Urteile 4A_453/2017 vom 12. Juli 2018 E. 2.2.1, nicht publ. in: BGE 144 III 319; 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 4.1).

2.2. Die Behauptungs- und Substanziierungslast zwingt die damit belastete Partei nicht, sämtliche möglichen Einwände der Gegenpartei vorweg zu entkräften (zit. Urteil 4A_591/2012 E. 3.2 mit Hinweisen). Nur soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 127 III 365 E. 2b S. 368 mit Hinweisen; vgl. zum Ganzen zur Publikation bestimmtes Urteil des Bundesgerichts 4A_11/2018 vom 8. Oktober 2018 E. 5.2.1.1; zit. Urteil 4A_281/2017 E. 4.2).

2.3. Bestreitungen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen des Klägers damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss. Der Grad der Substanziierung einer Behauptung beeinflusst insofern den erforderlichen Grad an Substanziierung einer Bestreitung; je detaillierter einzelne Tatsachen eines gesamten Sachverhalts behauptet werden, desto konkreter muss die Gegenpartei erklären, welche dieser einzelnen Tatsachen sie bestreitet (BGE 141 III 433 E. 2.6 zit. Urteil 4A_11/2018 E. 5.2.2.3; je mit Hinweisen). Eine hinreichende Bestreitung lässt die behauptungsbelastete Partei erkennen, welche ihrer Behauptungen sie weiter zu substantiieren und welche Behauptungen sie schliesslich zu beweisen hat (Urteil 4A_225/2011 vom 15. Juli 2011 E. 2.3 mit Hinweis; vgl. zum Ganzen zit. Urteile 4A_453/2017 E. 2.2.2; 4A_281/2017 E. 4.3).

10.2.2 Im oben zitierten und zur Publikation vorgesehenen Urteil 4A_11/2018 vom 8. Oktober 2018 äussert sich das Bundesgericht in E. 5.2.1.1 zur Behauptungs- und Substantiierungslast sodann wie folgt:

« Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués; Substanziierungslast der Tatsachenbehauptungen; onere di sostanziare le allegazioni) pour que, d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse, en partant des allégués de fait figurant dans la demande et de la détermination du défendeur dans la réponse, dresser le tableau exact des faits admis par les deux parties ou contestés par le défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration de

moyens de preuve (art. 150 al. 1 CPC; ATF 144 III 67 consid. 2.1 p. 68 s.), et ensuite appliquer la règle de droit matériel déterminante.

Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure: dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits (cf. infra consid. 5.2.2.3), le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de droit matériel au cas particulier (ATF 127 III 365 consid. 2b p. 368).»

10.2.3 Im selben Urteil behandelt das Bundesgericht in E. 5.2.1.2 auch die Frage, wie Behauptungen in den Prozess einzubringen sind:

« Plusieurs éléments de fait concrets distincts, comme les différents postes du dommage, doivent être présentés sous plusieurs numéros, car cela est nécessaire pour permettre au défendeur de se déterminer clairement (ATF 144 III 54 consid. 4.1.3.5 p. 64; sur l'allégation du dommage total, cf. arrêt 4A_261/2017 du 30 octobre 2017 consid. 4.3 et 4.4; sur l'allégation du dommage qui doit être estimé selon l'art. 42 al. 2 CO, cf. ATF 136 III 322 consid. 3; arrêts 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2; 4A_651/2015 du 19 avril 2016 consid. 4.4).

En ce qui concerne l'allégation d'une facture (ou d'un compte), il arrive que le demandeur allègue dans sa demande (voire dans sa réplique) le montant total de celle-ci et qu'il renvoie pour le détail à la pièce qu'il produit. Dans un tel cas, il faut examiner si la partie adverse et le tribunal obtiennent ainsi les informations qui leur sont nécessaires, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture dans l'allégué n'aurait pas de sens, ou si le renvoi est insuffisant parce que les informations figurant dans la pièce produite ne sont pas claires et complètes ou que ces informations doivent encore y être recherchées. Il ne suffit en effet pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, lesdites informations. Leur accès doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister. Le renvoi figurant dans l'allégué doit désigner spécifiquement la pièce qui est visée et permettre de comprendre clairement quelle partie de celle-ci est considérée comme alléguée. L'accès aisé n'est assuré que lorsque la pièce en question est explicite ("selbsterklärend") et qu'elle contient les informations nécessaires. Si tel n'est pas le cas, le renvoi ne peut être considéré comme suffisant que si la pièce produite est concrétisée et commentée dans l'allégué lui-même de telle manière que les informations deviennent compréhensibles sans difficulté, sans avoir à être interprétées ou recherchées (arrêts 4A_281/2017 du 22 janvier 2018 consid. 5.3; 4A_155/2014 du 5 août 2014 consid. 7.4; cf. aussi sur l'interdiction du formalisme excessif, les arrêts 4A_566/2015 consid. 4.2; ATF 127 III 365 consid. 2b; 123 III 183 consid. 3e; 108 II 337 consid. 2 et les arrêts cités).

Les moyens de preuve proposés (art. 221 al. 1 let. e CPC) doivent être indiqués à l'appui de chaque allégué de fait (Beweisführungslast; onere di deduzione delle prove).

10.2.4 In E. 5.2.2 und 5.2.2.3 desselben Urteils folgen schliesslich Erwägungen zur Substantiierung von Bestreitungen:

« 5.2.2. La partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués (ATF 115 II 1 consid. 4), puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve (Beweislast) et n'a donc en principe pas le devoir de collaborer à l'administration des preuves (ATF 117 II 113 consid. 2).

5.2.2.3. Dans certaines circonstances exceptionnelles, il est toutefois possible d'exiger d'elle qu'elle concrétise sa contestation (charge de la motivation de la contestation; Substantiierung der Bestreitungen; onere di sostanziare la contestazione), de façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui

incombe; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées (ATF 141 III 433 consid. 2.6; arrêt 4A_261/2017 précité consid. 4.3 in fine).

Ainsi, lorsque le demandeur allègue dans ses écritures un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillés, qui contient les informations nécessaires de manière explicite (cf. supra consid. 5.2.1.2), on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'il conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et n'aura donc pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC; cf. ATF 117 II 113 consid. 2).»

- 10.2.5 Bei der Beurteilung, ob die genannten Erfordernisse erfüllt sind oder nicht, ist die dienende Funktion des Prozessrechts zu beachten. Dieses soll das materielle Recht verwirklichen und durchsetzen (Botschaft ZPO, BBl 2006 7230). Die prozessualen Formen sind nicht Selbstzweck oder Mittel zur Verhinderung der Durchsetzung von Ansprüchen. Es dürfen deshalb nicht überhöhte und realitätsferne Anforderungen an deren Erfüllung gestellt werden.

10.3

- 10.3.1 Die Basis der Arrestforderung betreffend die ordentliche Vergütung gemäss GMV (Tabelle, Pos. 11) bilden die drei Rechnungen der Beschwerdegegnerin betitelt mit «Leistungsverrechnung gemäss Vertrag» in der Höhe der im GMV (inkl. Nachtrag Nr. 3) stipulierten Pauschalsumme – im Detail aufgeschlüsselt nach den einzelnen Teilbereichen (vgl. Beilagen 1–5 zum Arrestgesuch CIV 18 1592). Damit behauptet die Beschwerdegegnerin offensichtlich, ihre im GMV festgehaltenen Leistungen für die die Rechnung betreffenden Monate Januar bis März 2018 erbracht zu haben. Mehr ist – jedenfalls in einer ersten Phase – nicht erforderlich.
- 10.3.2 Die Forderungen betreffend die zusätzlich abzurechnenden Leistungen (Tabelle, Pos. 12) beruhen auf diversen Rechnungen (teilweise von Drittfirmen) und Arbeitsrapporten, aus denen detailliert hervorgeht, wer wo welche Arbeiten verrichtet hat. Teilweise sind auch CAPEX-Positionen erwähnt. In der Stellungnahme zu den AE werden die Rechnungen eingehend erläutert, was novenrechtlich zulässig ist (vgl. E. 6.4.4 oben). Damit liegen auch betreffend diese Leistungen ausreichend substantiierte Behauptungen der Beschwerdegegnerin vor.
- 10.3.3 Die Verzugszinsforderung (Tabelle, Pos. 13) betrifft Pauschalentschädigungszahlungen, die im Jahr 2017 zu spät geleistet wurden. Die Stellungnahme zu den AE enthält dazu in Rz 100 eine detaillierte tabellarische Aufstellung. Auch im Arrestbewilligungsverfahren wurde bereits eine solche eingereicht (vgl. Beilage 2 zum Arrestgesuch CIV 18 3241). Zu verlangen, dass diese Tabellen in den Rechtsschriften selbst enthalten sein müssen, wäre überspitzer Formalismus.
- 10.3.4 Die Beschwerdeführerin war somit gestützt auf die von der Beschwerdegegnerin vorgelegten Unterlagen ohne weiteres in der Lage, zu erkennen, worauf die Beschwerdegegnerin ihre Forderungen stützt. Weitergehende Anforderungen hätten bloss den Prozess (noch weiter) aufgebläht.
- 10.4 Was die angeblich fehlenden Bestreitungen von Behauptungen der Beschwerdeführerin durch die Beschwerdegegnerin anbelangt, gelten die gleichen Überlegungen wie betreffend den Vorwurf der Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz (vgl. E. 6.4.2 oben). Wer weitschweifige, redundante Rechtsschriften

verfasst, darf nicht erwarten, dass die Gegenpartei zu sämtlichen Ausführungen Punkt für Punkt Stellung nimmt und, soweit dies nicht geschieht, der Gegenpartei Anerkennung ihrer Behauptungen unterstellen. Eine solche Art des Prozessierens widerspräche dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 52 ZPO). Aus der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin zu den AE geht mit aller Deutlichkeit hervor, dass sie sämtliche von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Ansprüche und deren sachverhaltliche Grundlagen bestreitet.

- 10.5 Wird Schlechterfüllung behauptet, gehört zur Substantiierung auch die Angabe von Anhaltspunkten, wie sich diese finanziell auswirken soll. In Bezug auf den Dispositionsgrundsatz (Art. 58 Abs. 1 ZPO) ist zwar in einem sich auf vollständige Nichterfüllung beziehenden Antrag ein sich auf Schlechterfüllung beziehender enthalten (a maiore ad minus). Angesichts der Vielzahl von Möglichkeiten der Schlechterfüllung und der daraus fliessenden finanziellen Folgen muss die behauptende Partei jedoch darlegen, in welcher Weise ein Vertrag schlecht erfüllt wurde und welche Gesichtspunkte für die daraus fliessenden Ansprüche massgebend sind. Es ist nicht Sache des Gerichts, allfällige Schlechterfüllungen zu prüfen und nach Ermessen die gegebenenfalls daraus fliessenden Konsequenzen festzulegen, wenn eine Partei ausschliesslich Nichterfüllung und vollständigen Wegfall des Honoraranspruchs geltend macht und Schlechterfüllung bloss en passant erwähnt. Da sich die Gesamtpauschale aus der Summe von Teilpauschalen für einzelne Bereiche ergibt, trifft die von der Beschwerdeführerin in Rz 66 der Beschwerde geäusserte Auffassung nicht zu, wonach die zur Plausibilisierung verwendeten Werte zur Bemessung der von der Beschwerdegegnerin eigentlich zu erbringenden Teilleistungen nicht als Teilhonorare zu verstehen seien. Die geltend gemachte Nichterfüllung in Teilbereichen kann nicht als substantiierte Behauptung von Schlechterfüllung in Bezug auf das Ganze gewertet werden. Vielmehr müsste die Behauptung von Schlechterfüllung in jedem einzelnen Teilbereich substantiiert vorgebracht werden, um dem Risiko zu entgehen, dass mangels Nachweises der Nichterfüllung eine weitere Prüfung unterbleibt. Die Vorinstanz hat deshalb zu Recht nicht geprüft, ob und inwiefern die Beschwerdegegnerin den GMV allenfalls (bloss) schlecht erfüllt hat.

11. *Ad Beweismass und Beweislast*

- 11.1 Die Vorinstanz hat ihrer Beweismasswürdigung richtigerweise das Beweismass des Glaubhaftmachens zugrunde gelegt, und zwar sowohl für die Forderungen der Beschwerdegegnerin als auch für die Gegenforderungen der Beschwerdeführerin. Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (BGE 130 III 321 E. 3.3). Dieses Beweismass ist bei einem Schwellenwert von 51 Prozent erreicht (vgl. die anschauliche Darstellung von ISABELLE BERGER-STEINER, *Beweismass und Privatrecht*, in: ZBJV 144/2008 269 ff., 301). Es muss somit etwas mehr für als gegen das Vorliegen der vorgebrachten Tatsache sprechen. Blosser Behauptungen genügen nicht. Jede Partei trägt dabei die Beweislast für die tatsächlichen Grundlagen der von ihnen vorgebrachten Forderungen.

- 11.2 Die Vorinstanz hat den GMV als Innominatvertrag mit auftragsrechtlichen und werkvertraglichen Elementen qualifiziert, wobei sie für Letztere auf die Pflicht zur Ausführung von Instandsetzungsmassnahmen an Gebäude, Dach und Fach (Anhang III GMV, S. 17, Ziff. 2.10) hinwies. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin dürften die auftragsrechtlichen Komponenten beim GMV überwiegen. Auch bei einem blossen Tätigwerden entstehen Arbeitsergebnisse, ohne dass diese als Erfolg im Sinne des Werkvertragsrechts qualifiziert werden können.
- 11.3 Gemäss FELLMANN hat grundsätzlich der Beauftragte, der ein Honorar fordert, den Beweis der richtigen Erfüllung des Vertrags zu beweisen. Die Beweislast wird jedoch umgekehrt, wenn der Auftraggeber die Leistung vorbehaltlos entgegen genommen hat. Eine Annahme als Erfüllung liegt dabei in aller Regel dann vor, wenn das Verhalten des Auftraggebers bei und nach Entgegennahme der Leistung erkennen lässt, dass er sie als eine im wesentlichen ordnungsgemässe Erfüllung gelten lassen will. Dabei schliesst auch die Rüge einzelner Mängel die Annahme als Erfüllung nicht aus. Das gleiche gilt für einen allgemeinen Vorbehalt, dass die Vertragsmässigkeit der Leistung nicht anerkannt werde (FELLMANN, in: Berner Kommentar, Bern 1992, N. 488 ff. zu Art. 394 OR).
- 11.4 Die Beschwerdeführerin hat bis Ende 2017 trotz Beanstandungen die vollen Honorar beträge gemäss GMV (inkl. Nachträge) bezahlt. Dies ist als Entgegennahme der Leistungen der Beschwerdegegnerin zu werten. Im Jahr 2018 wurden gemäss dem Entscheid der Vorinstanz zudem nur einzelne Leistungen beanstandet (vgl. S. 8 des angefochtenen Entscheids unter Hinweis auf GB 34 ff.). Somit hat nicht die Beschwerdegegnerin die richtige Erfüllung, sondern die Beschwerdeführerin die Grundlagen von Honorarminderungsansprüchen zu beweisen. Soweit die Beschwerdeführerin bereits bezahlte Honorare zurückfordert, gilt Bereicherungsrecht (vgl. WEBER, in: Basler Kommentar, 6. Aufl. 2015, N. 44 zu Art. 394 OR mit Hinweisen). Damit muss auch bewiesen werden, dass die Leistung im Irrtum über die Schuldpflicht erfolgte (Art. 63 Abs. 1 OR).
12. *Ad Kognition und Rügepflicht im Beschwerdeverfahren*
- 12.1 Gegen Entscheide in Arrestsachen ist die Berufung unzulässig (Art. 309 Bst. b Ziff. 5 ZPO). Sie sind hingegen mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 Bst. a ZPO). Mit der Beschwerde kann unrichtige Rechtsanwendung und/oder offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).
- 12.1.1 Die Kognition der Beschwerdeinstanz in Sachverhaltsfragen ist somit eingeschränkt. Sie deckt sich mit derjenigen des Bundesgerichts gemäss Art. 97 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110; STAUBER, in: ZPO-Rechtsmittel Berufung und Beschwerde, Basel 2013, N. 14 zu Art. 320 ZPO). «Offensichtlich unrichtig» bei Art. 320 Bst. b ZPO bedeutet dasselbe wie «willkürlich» (BGE 138 III 232 E. 4.1.2).
- 12.1.2 Das Bundesgericht hat in seinem Urteil BGE 144 V 50 zum Erfordernis der offensichtlichen Unrichtigkeit das Folgende festgehalten (E. 4.2):
- «Eine Sachverhaltsfeststellung ist nicht schon dann offensichtlich unrichtig, wenn sich Zweifel anmelden, sondern erst, wenn sie eindeutig und augenfällig unzutreffend ist (BGE 132 I 42 E. 3.1 S. 44). Es liegt noch keine offensichtliche Unrichtigkeit vor, nur weil eine andere Lösung ebenfalls in Betracht

fällt, selbst wenn diese als die plausible erscheint (vgl. BGE 129 I 8 E. 2.1 S. 9; Urteil 9C_838/2016 vom 3. März 2017 E. 5.1). Diese Grundsätze gelten auch in Bezug auf die konkrete Beweismittelwürdigung (Urteil 9C_222/2016 vom 19. Dezember 2016 E. 1.2 mit Hinweis); in diese greift das Bundesgericht auf Beschwerde hin nur bei Willkür (zu diesem Begriff BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5 mit Hinweisen) ein, insbesondere wenn die Vorinstanz offensichtlich unhaltbare Schlüsse zieht, erhebliche Beweise übersieht oder solche grundlos ausser Acht lässt (BGE 132 III 209 E. 2.1 S. 211).»

- 12.1.3 Dabei gilt auch für die Beschwerde nach ZPO eine strenge Rügepflicht. In der Beschwerdebegründung ist klar und substantiiert aufzuzeigen, inwiefern eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung vorliegt. Dieser Begründungsanforderung genügt der Rechtsmittelkläger nicht, wenn er lediglich einzelne Beweismittel anführt, die er anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet haben möchte (HURNI, Zum Rechtsmittelgegenstand im Schweizerischen Zivilprozessrecht, Bern 2018, Rz 552). Die Rüge des fehlerhaft festgestellten Sachverhalts bedarf einer qualifizierten Begründung. Es reicht nicht aus, in allgemeiner Form Kritik daran zu üben oder einen von den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz abweichenden Sachverhalt zu behaupten oder die eigene Beweismittelwürdigung zu erläutern (Urteil des Bundesgerichts 9C_222/2016 vom 19. Dezember 2016 E. 1.2).
- 12.2 Die Beschwerdeführerin erhebt kaum solche qualifizierten Rügen. Entweder wird die eigene Sachverhaltsdarstellung im vorinstanzlichen Verfahren wiederholt und die abweichende Auffassung der Vorinstanz als willkürlich bezeichnet, ohne dass dargelegt wird, dass und weshalb deren Unrichtigkeit geradezu «in die Augen springt», oder der Vorinstanz wird Rechtsverletzung vorgeworfen, indem sie das Beweismass des Glaubhaftmachens unrichtig angewandt haben soll. Eine solche Rüge (falsche Anwendung des Beweismasses) stellt jedoch inhaltlich eine Sachverhaltsrüge dar. Ist eine Partei der Meinung, eine Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt, kann sie nämlich stets vorbringen, die Vorinstanz habe die Regeln zum Beweismass falsch angewandt, indem zu hohe oder zu geringe Anforderungen an das Gelingen des Beweises gestellt worden seien. Mit dieser Argumentation wird eine Sachverhaltsrüge in das Kleid einer Rechtsrüge gesteckt, mit dem Ziel, die gesetzliche Kognitionsbeschränkung auszuhebeln. Etwas anderes als eine falsche Anwendung des Beweismasses ist die Anwendung eines falschen Beweismasses (z.B. überwiegende Wahrscheinlichkeit statt Glaubhaftmachen), worum es vorliegend aber nicht geht. Auch der Umstand, dass die Beschwerdeführerin mit ihrer Argumentation vor der Vorinstanz beinahe vollständig unterlegen ist, vermag keine Willkür zu begründen. Ein solches Resultat kann sich auch schlicht dadurch ergeben, dass die betroffene Partei durchwegs nicht ausreichend stichhaltige Argumente vorgebracht hat.
13. *Ad Forderungen der Beschwerdegegnerin und Honorarminderungs- bzw. Rückforderungsansprüche der Beschwerdeführerin*
- 13.1 Die Honoraransprüche der Beschwerdegegnerin stützen sich auf den GMV und dessen Nachträge und entsprechen genau den dort stipulierten Beträgen. Infolge der Entgegennahme der Leistungen hat gemäss den obigen Ausführungen nicht die Beschwerdegegnerin die Erfüllung des Vertrags, sondern die Beschwerdeführerin die Nicht- oder Schlechtleistung zu beweisen (vgl. E. 11.4 oben). Für eine allfällige Schlechtleistung bzw. deren Folgen fehlen substantiierte Behauptungen (vgl.

E. 10.5 oben). Dass die Beschwerdegegnerin gar nichts geleistet hätte, trifft offensichtlich nicht zu (vgl. E. 11.4 oben). Somit ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Honoraransprüche der Beschwerdegegnerin glaubhaft gemacht sind. Die Beschwerdeführerin kann sie nur zu Fall bringen, wenn sie entsprechende Gegenforderungen glaubhaft macht.

- 13.2 Die Honorarminderungs- bzw. Rückforderungsansprüche der Beschwerdeführerin (vgl. Tabelle, Pos. 211, 221, 231, 241, 271 und 281) scheitern daran, dass die Beschwerdeführerin die Schlechtleistungen bzw. deren Folgen nicht substantiiert behauptet hat (vgl. E. 10.5 oben). Auch dass die Beschwerdegegnerin bloss in Teilbereichen gar keine Leistungen erbracht hätte, ist nicht glaubhaft gemacht. Der Bericht M._____ (GB 32) weist nirgends einen Nullwert aus (vgl. auch E. 6.5.2. oben). Ob die Vorinstanz, wie von der Beschwerdeführerin behauptet, implizit Schlechtleistungen der Beschwerdegegnerin festgestellt hat, ist nach dem oben Gesagten ohne Belang. Immerhin ist aber festzuhalten, dass aus den in Anhang 2 zur Beschwerde wiedergegebenen Formulierungen keine impliziten Feststellungen der Vorinstanz abgeleitet werden können. Vielmehr hat die Vorinstanz festgestellt, dass keine alleinige Verantwortlichkeit der Beschwerdegegnerin besteht, alles andere aber offen gelassen.
- 13.3 Nachdem es der Beschwerdeführerin nicht gelingt, Honorarminderungen glaubhaft zu machen, die Zahlungszeitpunkte nicht substantiiert bestritten sind und der GMV eine Verfalltagsregelung enthält, schuldet sie Verzugszinsen sowohl für die nicht geleisteten Zahlungen im Jahr 2018 als auch für die verspätet geleisteten im Jahr 2017. Mit ihrer eigenen Berechnung der Verzugszinse 2017 ist die Vorinstanz von derjenigen der Beschwerdegegnerin leicht zu Gunsten der Beschwerdeführerin abgewichen. Inwiefern der Vorinstanz daraus seitens der Beschwerdeführerin ein Vorwurf gemacht werden könnte, ist nicht ersichtlich.
- 13.4 Die Vorinstanz hat sodann aus den vorgelegten detaillierten Rechnungen und Arbeitsrapporten abgeleitet, dass die entsprechenden Arbeiten tatsächlich geleistet worden sind. Es geht durchwegs um Arbeiten an den Gebäuden der Beschwerdeführerin. Dass solche Arbeiten ohne vertragliche Grundlagen und nicht im Interesse der Eigentümerin ausgeführt werden, wäre unüblich. Die Beschwerdegegnerin hatte sich denn auch im GMV zur Ausführung von CAPEX-Massnahmen im Interesse und auf Kosten der Beschwerdeführerin verpflichtet. Rechnungen und Arbeitsrapporte werden in der Schweiz in der Regel wahrheitsgetreu erstellt. Anhaltspunkte dafür, dass dies hier nicht zuträfe, bestehen keine. Die Annahme der Vorinstanz, dass die geltend gemachten Arbeiten tatsächlich und im Interesse der Beschwerdeführerin ausgeführt wurden, ist deshalb keinesfalls willkürlich.
14. *Ad Schadenersatzansprüche der Beschwerdeführerin*
- 14.1 Bei Schadenersatzforderungen müssen sämtliche Elemente (u.a. Kausalität und Schaden) kumulativ vorliegen. Ist auch nur ein einziges Element nicht glaubhaft gemacht, wirkt sich dies auf die gesamte Forderung aus.
- 14.1.1 Die Beschwerdeführerin verlangt von der Beschwerdegegnerin jeweils den Ersatz der vollständigen Kosten der angeblich erforderlichen Massnahmen (vgl. Tabelle,

Pos. 212–2143, 222–224, 242, 243, 251 und 261). Die Vorinstanz hat davon einzig die Position 2141 anerkannt (vgl. S. 18, Ziff. 13 des angefochtenen Entscheids).

- 14.1.2 Die betroffenen Gebäude sind einige Jahrzehnte alt. Der Kühlturm ist 24 Jahre alt bei einer üblichen Lebensdauer von 20 Jahren. Der GMV trat wiederum erst am 1. Juli 2014 in Kraft und galt somit nur während weniger als vier Jahren. Dass die festgestellten Schäden allein auf mangelnden Unterhalt während dieser kurzen Vertragszeit zurückzuführen sind, erachtete die Vorinstanz als nicht glaubhaft gemacht. Anhaltspunkte für die Feststellung, inwiefern die geltend gemachten Schäden (in reduziertem Umfang) tatsächlich Folgen von mangelhaftem Unterhalt sind, lieferte die Beschwerdeführerin keine. Aus dem GMV kann sodann keine Pflicht der Beschwerdegegnerin abgeleitet werden, im Rahmen ihrer Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten jegliche Folgen von Alter und äusseren Einflüssen bei den Gebäuden zu beseitigen. Kommt hinzu, dass die Beschwerdeführerin für allfällige Instandsetzungsmassnahmen (CAPEX) kostenpflichtig gewesen wäre. Die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz, wonach es betreffend die Positionen 212, 213, 2142, 2143, 222, 223, 224 und 261 (vgl. Tabelle im Anhang) an der erforderlichen Kausalität fehle, sind unter diesen Umständen keinesfalls willkürlich.
- 14.1.3 Beim Ölbrenner (Tabelle, Pos. 251), der das Durchschnittsalter um die Hälfte überschritten hat, verlangte die Beschwerdeführerin den Ersatz des Neuwerts; Anhaltspunkte für den Zeitwert lieferte sie keine. Inwiefern es augenfällig falsch sein soll, wenn bei dieser Sachlage der Schaden als nicht glaubhaft gemacht erachtet wird, ist nicht nachvollziehbar. Bei den Positionen 222 bis 224 beruhen die Ansprüche der Beschwerdeführerin auf Kostenvoranschlägen mit einer Marge von +/- 15 %, was die Vorinstanz für das Glaubhaftmachen der Schadenshöhe als nicht ausreichend erachtete. Da es in diesen Fällen bereits am genügenden Nachweis der Kausalität fehlt (vgl. E. 14.1.2 oben), kann offen bleiben, ob der Schaden allenfalls im Umfang der unteren Grenze der Kostenvoranschläge glaubhaft gemacht wäre.
- 14.1.4 Betreffend den Schadenersatz Schliesssystem BIXI (Tabelle, Pos. 242) erachtete die Vorinstanz die Vertragswidrigkeit der Installation des Schliesssystems auf dem System/Netzwerk der Beschwerdegegnerin als nicht glaubhaft gemacht. Zudem sei der Zusammenhang des geltend gemachten Schadens mit der angeblich vertragswidrigen Installation nicht dargetan worden. Im einschlägigen Anhang 5 des GMV (Ziffer 3) ist nicht geregelt, auf welchem System/Netzwerk die EDV-mässige Installation des Schliesssystems zu erfolgen hat. Somit ist es nicht willkürlich anzunehmen, dass eine Installation auf dem System der Beschwerdegegnerin durch den Vertrag nicht ausgeschlossen war.
- 14.1.5 Betreffend den Schadenersatz für die Auswechslung der gesamten mechanischen Schliessanlagen (Tabelle, Pos. 243) erachtete es die Vorinstanz bereits als nicht substantiiert behauptet, dass der Schliessplan unbrauchbar sei. Zudem enthalte das Dokument, auf das sich die Beschwerdeführerin stütze, um geltend zu machen, dass sämtliche mechanischen Schliessanlagen ersetzt werden müssten (GB 103), keine entsprechende Aussage. Die Kritik der Beschwerdeführerin an diesem Beweisergebnis der Vorinstanz (vgl. Beschwerde Rz 87) ist rein appellatorisch und vermag keine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung darzutun. Die Berufung auf eine unrichtige Anwendung des Beweismasses (vgl. Beschwerde Rz 86

und 88) hilft der Beschwerdeführerin ebenfalls nicht weiter (vgl. E. 12.2 oben). Abgesehen davon liegt es nicht auf der Hand, dass eine behauptete Tatsache glaubhaft gemacht ist, wenn das wesentliche Beweismittel die angeblich dort verbriefte Aussage gar nicht enthält (vgl. GB 103).

- 14.1.6 Insgesamt vermag die Beschwerdeführerin keine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Schadenersatzansprüche aufzuzeigen.

15. *Ad vorinstanzliche Kostenverlegung*

- 15.1 Die Beschwerdeführerin macht im Eventualstandpunkt geltend, infolge teilweisen Unterliegens hätte die Vorinstanz der Beschwerdegegnerin einen Teil der Kosten auferlegen müssen.
- 15.2 Gemäss Art. 106 Abs. 2 ZPO werden die Kosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt, wenn keine Partei vollständig obsiegt. Das Gericht kann indessen von den Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Parteikosten nach Ermessen verteilen, wenn besondere Umstände vorliegen, die eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (Art. 107 Abs. 1 Bst. f ZPO).
- 15.3 Die Beschwerdegegnerin reduzierte im vorinstanzlichen Verfahren CIV 18 1592 ihre Arrestforderung um den Anteil der Pauschalvergütung ab dem 14. März 2018, ausmachend CHF 124'499.30 bei einem ursprünglichen Forderungsbetrag von CHF 643'246.53, d.h. um rund 19 %. Im vorinstanzlichen Verfahren CIV 18 1602 reduzierte sich der Betrag der Arrestforderung von CHF 16'355.25 infolge Anrechnung der (einzigen) von der Vorinstanz anerkannten Gegenforderung um einen Betrag von CHF 8'166.30 auf CHF 8'188.95, d.h. um ca. 50 %.
- 15.4 Während die Forderungen der Beschwerdegegnerin überblickbar waren, brachte die Beschwerdeführerin eine Vielzahl von Gegenforderungen ein, die den Umfang der Arrestforderungen betragsmässig weit übersteigen, von der Vorinstanz einzeln geprüft werden mussten und sich fast ausnahmslos als nicht stichhaltig erwiesen. Es wäre deshalb unbillig, bei der Kostenliquidation ausschliesslich auf den betragsmässigen Umfang des Obsiegens und Unterliegens der Beschwerdegegnerin abzustellen und das Unterliegen der Beschwerdeführerin mit Gegenforderungen im mehr als 20-fachen Umfang der Reduktion der Forderungen der Beschwerdegegnerin auszublenden. Die vollumfängliche Auferlegung der Kosten des Arresteinspracheverfahrens an die Beschwerdeführerin ist deshalb nicht zu beanstanden.
- 15.5 Die Gerichtskosten sind durch Art. 48 GebV SchKG beschränkt. Demnach beträgt die Spruchgebühr für einen erstinstanzlichen gerichtlichen Entscheid in betreibungsrechtlichen Summarsachen bei einem Streitwert über 10'000.00 bis CHF 100'000.00 maximal CHF 500.00 und bei einem Streitwert über 100'000.00 bis CHF 1'000'000.00 maximal CHF 1'000.00.
- 15.6 Die Vorinstanz legte die Gerichtskosten jeweils auf den Maximalbetrag fest, d.h. für die Arresteinsprachen CIV 18 1592 und CIV 18 1598 je auf CHF 1'000.00 und für das Arresteinspracheverfahren CIV 18 1602 auf CHF 500.00, ausmachend total CHF 2'500.00. Die Anwendung des jeweils maximalen Tarifbetrags ist unter Berücksichtigung des Aktenumfangs ohne weiteres angebracht. Damit einherge-

hend nahm die Vorinstanz bei der Parteientschädigung ebenfalls eine getrennte Berücksichtigung der drei Arresteinsprachen vor, wobei sie die jeweiligen Maximalansätze gemäss Kreisschreiben Nr. 7 des Obergerichts des Kantons Bern (Parteientschädigungen in Rechtsöffnungssachen; abrufbar unter: www.justice.be.ch > Zivilverfahren > Kreisschreiben) analog zur Anwendung brachte. Dieses Vorgehen blieb von beiden Parteien unbestritten und ist folglich nicht näher zu prüfen.

16. Insgesamt erweisen sich die Vorbringen der Beschwerdeführerin als unbegründet. Die Vorinstanz hat – soweit oberinstanzlich gerügt – weder den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt noch das Recht unrichtig angewandt. Die Beschwerde ist folglich abzuweisen.

V.

17. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die Prozesskosten nach dem Unterliegerprinzip (Art. 106 Abs. 1 ZPO) vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.
18. Für die Höhe der Gerichtskosten gilt die Begrenzung gemäss Art. 61 Abs. 1 i.V.m. Art. 48 GebV SchKG. Die Maximalgebühr bei den Arresteinsprachen CIV 18 1592 und CIV 18 1598 beträgt somit je CHF 1'500.00 und diejenige bei der Arresteinsprache CIV 18 1602 CHF 750.00, ausmachend total CHF 3'750.00.
- 18.1 Angesichts des aussergewöhnlichen Umfangs des Verfahrens sind die Gerichtskosten auf dieses (bei weitem nicht kostendeckende) Maximum von CHF 3'750.00 festzulegen. Die Spruchgebühr ist nicht gesamtheitlich festzusetzen, da sowohl dem angefochtenen Entscheid als auch dem Beschwerdeentscheid – ungeachtet der erfolgten Verfahrensvereinigung – schuldbetreibungs- und konkursrechtlich drei Arrestgesuche und -einsprachen zugrunde liegen und die GebV SchKG (als lex specialis im Anwendungsbereich des SchKG) auf dieser schuldbetreibungs- und konkursrechtlichen Betrachtungsweise beruht (ein Arrestgesuch = ein Arrestverfahren = eine Spruchgebühr). Die Zusammenfassung der drei Arresteinsprachen in einem einzigen Entscheid ändert daran nichts.
- 18.2 Die Gerichtskosten von CHF 3'750.00 sind mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss von CHF 1'500.00 zu verrechnen. Die Beschwerdeführerin hat dem Gericht demzufolge noch CHF 2'250.00 nachzuzahlen. Der Beschwerdeführerin ist hierfür noch separat Rechnung zu stellen.
19. Die Beschwerdeführerin hat zudem der Beschwerdegegnerin für das oberinstanzliche Verfahren antragsgemäss eine Parteientschädigung auszurichten.
- 19.1 Die Beschwerdegegnerin verlangt gemäss Kostennote vom 6. Dezember 2018 ohne Bezugnahme auf die Bestimmungen der Parteikostenverordnung (PKV; BSG 168.811) als Parteientschädigung ein Honorar von CHF 37'252.00 zuzüglich 3 % Kleinkostenpauschale von CHF 1'117.55 und 7.7 % MWST von CHF 2'954.45, ausmachend total CHF 41'324.00 (pag. 631 f.).

- 19.2 Bei analoger Anwendung des Kreisschreibens Nr. 7 des Obergerichts des Kantons Bern ergäbe sich für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von maximal CHF 5'500.00 (CHF 11'000.00 : 2), was den vorliegenden Verhältnissen offensichtlich nicht angemessen wäre. Das Maximalhonorar gemäss Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 und 3 PKV beträgt bei weiterhin getrennter Betrachtung der Arresteinsprachen CHF 27'250.00 (CHF 7'900.00 + CHF 35'400.00 + CHF 49'200.00 = CHF 92'500.00, davon 60 % = CHF 55'500.00, davon 50 %). Erfolgte hingegen eine gesamtheitliche Betrachtung (ein angefochtener Entscheid, ein Beschwerdeverfahren), wovon offenbar auch die Beschwerdeführerin in ihrer Kostennote ausgeht (vgl. pag. 637), beträgt die Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren – ohne Berücksichtigung der Ausnahmeregelung von Art. 9 PKV – maximal CHF 17'700.00 (CHF 49'200.00, davon 60 % = CHF 35'400.00, davon 50 %).
- 19.3 Die Literatur ist sich in der Frage uneinig, inwiefern sich eine Verfahrensvereinigung auf die Prozesskosten auswirkt. Gemäss FREI, der von der Vorinstanz zitiert wird, führt eine Verfahrensvereinigung zu keiner Zusammenrechnung des Streitwerts (FREI, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, N. 19 f. zu Art. 125 ZPO; ferner: STAEHELIN, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 3. Aufl. 2016, N. 6 zu Art. 125 ZPO). Gemäss WEBER hingegen sind die Streitwerte bei richterlicher Zusammenfassung gleichgerichteter Klagen zusammenzurechnen, soweit es um die Bestimmung der Prozesskosten geht, da die Parteien so von den degressiv ausgestalteten Gebührentarifen profitierten (WEBER, in: Kurzkommentar ZPO, 2. Aufl. 2013, N. 7 zu Art. 125 ZPO; gl.M.: KAUFMANN, in: DIKE-Kommentar ZPO, 2. Aufl. 2016, N. 6 zu Art. 125 ZPO; GSCHWEND, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 19 zu Art. 125 ZPO).
- 19.4 Geht es wie im vorliegenden Fall um die Anfechtung eines Entscheids der Vorinstanz in einem bereits (von der Vorinstanz) vereinigten Verfahren, erscheint die Zusammenrechnung der Streitwerte sachgerechter als eine weiterhin getrennte Betrachtungsweise. Angefochten ist ein einzelner vorinstanzlicher Entscheid (Anfechtungsobjekt) mit einer einzelnen Beschwerde. Anders als bei der GebV SchKG liegt der PKV auch keine schuldbetreibungs- und konkursrechtliche Betrachtungsweise zugrunde und sieht die PKV die Möglichkeit eines Zuschlags vor (Art. 9 PKV). Dem durch die verschiedenen (vereinigten) Sachverhalte allenfalls entstehenden Mehraufwand kann somit mittels eines Zuschlags Rechnung getragen werden, sofern ein solcher von der Partei beantragt und begründet wird und sich der anzuwendende Tarifrahmen im konkreten Fall als zu tief erweist.
- 19.5 Die Beschwerdegegnerin nimmt in ihrer Kostennote keinen Bezug auf die PKV und begründet namentlich das allfällige Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 9 PKV nicht. Die Parteientschädigung ist demzufolge auf das ordentliche Maximum von CHF 17'700.00 gemäss Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 und 3 PKV festzusetzen.
- 19.6 Für die Auslagen kann praxisgemäss die beanspruchte Pauschale von 3 % zugesprochen werden.
- 19.7 Nicht berücksichtigt werden kann hingegen die geltend gemachte Entschädigung für die Mehrwertsteuer, da die Beschwerdegegnerin gemäss Unternehmens-

Identifikations-Register (www.uid.admin.ch) mehrwertsteuerpflichtig ist und damit die von ihrer Rechtsvertretung auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann (vgl. Art. 28 Mehrwertsteuergesetz [MWSTG; SR 641.20]; Praxisfestlegung gemäss Beschluss der Zivilabteilung des Obergerichts Bern vom 13. November 2014; vgl. ferner: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern 100.2013.137U vom 26. Mai 2014 E. 6.2 ff., publ. in: BVR 2014, 484 ff.; Urteil des Bundesgerichts 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.5).

- 19.8 Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin folglich eine Parteientschädigung von CHF 18'231.00 (inkl. Auslagen, ohne MWST) zu bezahlen.

Die Kammer entscheidet:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren, bestimmt auf CHF 3'750.00, werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Gerichtskostenvorschuss von CHF 1'500.00 verrechnet. Die Beschwerdeführerin hat dem Gericht CHF 2'250.00 nachzuzahlen. Es erfolgt eine separate Rechnungsstellung.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von CHF 18'231.00 (inkl. Auslagen ohne MWST) auszurichten.
4. Zu eröffnen:
 - den ParteienMitzuteilen:
 - der Vorinstanz

Bern, 27. März 2019

Im Namen der 2. Zivilkammer

Der Referent:

Oberrichter D. Bähler

Der Gerichtsschreiber:

Knecht

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 39 ff., 72 ff. und 90 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert im Sinn von Art. 51 ff. BGG beträgt mehr als CHF 30'000.00.

Hinweis: Der Entscheid ist rechtskräftig.

Anhang: Tabelle

Pos.	Entscheid Vorinstanz (Ziff.)	Sachverhalt	Forderungen
1	Forderungen Beschwerdegegnerin		
11	Ordentliche Vergütungen GMV (Arrest CIV 18 1592)		
111	III./C./c)	ordentliche Vergütung GMV Januar 2018, inkl. MWST	214'415.51
112		ordentliche Vergütung GMV Februar 2018, inkl. MWST	214'415.51
113		ordentliche Vergütung GMV Teil März 2018, inkl. MWST	89'916.21
114		Verzugszinsen	p.m.
		<i>Total</i>	<i>518'747.23</i>
12	Zusätzlich abzurechnende Leistungen (Arrest CIV 18 1598)		
121	III./C./d)/3	Energiemesseinrichtung (Rg. 90591540, SB 23)	30'024.54
122	III./C./d)/4	Sanierung Umverteilung (UV; Rg. 90594922, SB 38)	54'825.50
123	III./C./d)/5	Umbau Kommissionierplätze Retofit (Rg. 90596218, SB 71)	4'938.57
124	III./C./d)/6	Reparatur falscher Rückbau Ericsson (Rg. 90596352, SB 74)	4'815.72
125	III./C./d)/7	Beschwerdeführerin Lager räumen (Rg. 90596575, SB 76)	1'580.58
126	III./C./d)/8	Aufträge DUKAB (Rg. 90599874, SB 79)	5'503.68
127	III./C./d)/9	Türausführung "basefit", Rg. 90611601, SB 83)	10'689.23
128	III./C./d)/13	Verzugszinsen	p.m.
		<i>Total</i>	<i>112'377.82</i>
13	Verzugszinsen 2017 (Arrest CIV 18 1602)		
131	III./C./e); Anhang I	Total gemäss Anhang Entscheid Vorinstanz	16'355.25
214	III./D./b)/4, 13; III/F	Verrechnung Schadenersatz Sofortmassnahmen Dächer	-8'166.30
		<i>Total</i>	<i>8'188.95</i>
	Forderungen Beschwerdegegnerin total		639'314.00
	<i>(ohne Verzugszinsen) gem. Vorinstanz</i>		

Pos.	Entscheid Vorinstanz (Ziff.)	Sachverhalt	Forderungen
2	Gegenforderungen Beschwerdeführerin		
21	Gebäude, Dach und Fach (GB 6)		
211	III./D./b)/1 ff., 6 f.	Minderung/Rückforderung Honorar Beschwerdegegnerin 01.07.2014 bis 13.03.2018 (Arreststeinsprache Rz 91)	1'318'840.21
212	III./D./b)/2, 8	Schadenersatz Aussenflächen und Parkfeld (GB 61 ff.)	401'891.00
213	III./D./b)/3, 9	Schadenersatz Zaunanlage (Arreststeinsprache Rz 85)	9'932.75
214	III./D./b)/4, 10 ff.	<i>Schadenersatz Dächer</i>	---
2141	III./D./b)/4, 13	Sofortmassnahmen	p.m.
2142	III./D./b)/4, 14	Totalsanierung Dach (GB 89)	120'341.15
2143	III./D./b)/4, 14	Ersatz Elektroanlagen	61'250.00
<i>Total</i>			<i>1'912'255.11</i>
22	Leerstandsmanagement H. _____ strasse 70		
221	III./D./c)/1, 6 f.	Minderung/Rückforderung Honorar Beschwerdegegnerin 01.07.2014 bis 13.03.2018 (Arreststeinsprache Rz 107)	65'317.00
222	III./D./c)/2, 8	Schadenersatz Heizungsventile (GB 93)	13'590.00
223	III./D./c)/3, 9	Schadenersatz Heizung und Sanitär (GB 91)	81'650.00
224	III./D./c)/4, 10	Schadenersatz Generalspülung (GB 92)	17'500.00
<i>Total</i>			<i>178'057.00</i>
23	Energiemanagement		
231	III./D./d)	Minderung/Rückforderung Honorar Beschwerdegegnerin 01.07.2014 bis 13.03.2018 (Arreststeinsprache Rz 107)	30'212.74
<i>Total</i>			<i>30'212.74</i>
24	Zutrittsmanagement		
241	III./D./e)	Minderung/Rückforderung Honorar Beschwerdegegnerin 01.07.2014 bis 13.03.2018 (Arreststeinsprache Rz 120)	284'914.72
242	III./D./e)	Schadenersatz Schliesssystem BIXI (GB 100 ff.)	30'123.65
243	III./D./e)	Schadenersatz mechanische Schliessanlagen (GB 103)	420'000.00
<i>Total</i>			<i>735'038.37</i>
25	Ölbrenner		
251	III./D./f)	Schadenersatz Beschädigung Ölbrenner	35'783.60
<i>Total</i>			<i>35'783.60</i>

26	Kühlturm		
261	III./D./g)	Reparaturkosten (Arresteinsprache Rz 124)	28'099.80
		<i>Total</i>	<i>28'099.80</i>
27	Planmanagement		
271	III./D./h)	Minderung/Rückforderung Honorar Beschwerdegegnerin für 18 Monate	30'000.00
		<i>Total</i>	<i>30'000.00</i>
28	Hochregallager		
281	III./D./i)	Minderung/Rückforderung Honorar Beschwerdegegnerin 01.08.2017 bis 13.03.2018 (GB 107)	21'368.96
		<i>Total</i>	<i>21'368.96</i>
29	Vertragsaudit		
291	III./D./j)	Kontrollrechnung: Minderung/Rückforderung Honorar Beschwerdegegnerin 40 % = 957'000.00/Jahr, total für Vertragsdauer 3'543'292.59	p.m.
<i>Minderung/Rückforderung Honorar total</i>			<i>1'750'653.63</i>
<i>Schadenersatzforderungen total (ohne von Vorinstanz anerkannte)</i>			<i>1'220'161.95</i>
Gegenforderungen Beschwerdeführerin total			2'970'815.58
<i>(ohne von Vorinstanz anerkannte)</i>			
Zusammenzug			
<i>Forderungen Beschwerdegegnerin total (ohne Verzugszinsen) gem. Vorinstanz</i>			<i>639'314.00</i>
<i>Gegenforderungen Beschwerdeführerin total (ohne von Vorinstanz anerkannte)</i>			<i>-2'970'815.58</i>
Differenz			-2'331'501.58