



<b>Fall-Nr.:</b>	BO.2023.3
<b>Stelle:</b>	Kantonsgericht
<b>Rubrik:</b>	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
<b>Publikationsdatum:</b>	10.05.2024
<b>Entscheiddatum:</b>	06.03.2024

### **Entscheid Kantonsgericht, 06.03.2024**

**Art. 311 Abs. 1 ZPO (SR 272): Begründungspflicht der Berufung; schwer verständliche und unstrukturierte Berufung (E. II.2). Art. 317 Abs. 1 ZPO: Noven im Berufungsverfahren (E. II.3). Art. 126 Abs. 1 ZPO: Sistierung des Verfahrens (E. II.5). Art. 794, Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3, Art. 839 Abs. 1 ZGB (SR 210): Im Verfahren auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts sind Bestand und Höhe der Forderung, welche der Pfandsumme zugrunde liegt, vorfrageweise zu prüfen (E. III.1.a). Art. 18 Abs. 1 OR (SR 220): Auslegung eines Werkvertrages; Feststellung des tatsächlichen Willens (subjektive Auslegung); Bestandteile des Vertrages (E. III.4.a und 5). Art. 367 Abs. 1 OR: Fertigstellung, Ablieferung/Abnahme des Werkes; Rechtzeitigkeit der Mängelrüge (E. III.4.b und 6). (Kantonsgericht, I. Zivilkammer, 6. März 2024, BO.2023.3)**

Entscheid siehe PDF



## Kantonsgericht St. Gallen

I. Zivilkammer

**Entscheid vom 6. März 2024**

\_\_\_\_\_  
Geschäfts-  
nummer

BO.2023.3-K1 (VV.2022.5)

\_\_\_\_\_  
Verfahrens-  
beteiligte

**A. AG**\_\_\_\_

**Klägerin und  
Berufungsbeklagte,**

vertreten von Rechtsanwalt C.,

gegen

**B.**\_\_\_\_

**Beklagter und  
Berufungskläger,**

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts**



## **Anträge vor Kreisgericht**

### a) der Klägerin

Das Grundbuchamt D. sei gerichtlich anzuweisen, zu Gunsten der Klägerin auf dem Grundstück Nr. 405, Grundbuch E., F.-strasse 12 in E., für die Pfandsumme von Fr. 11'000.00 nebst Zins zu 5% seit 25. Mai 2021, eventualiter seit dem 9. Juni 2021, subeventualiter seit dem 7. August 2021, ein Bauhandwerkerpfandrecht definitiv einzutragen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.

### b) des Beklagten

*(gemäss Eingabe vom 1. Juni 2022 [vi-act. 11])*

1. Das Grundbuchamt D. sei gerichtlich anzuweisen, das mit Verfügung des Einzelrichters im summarischen Verfahren am Kreisgericht G. vom 24. November 2021 zugunsten des Klägers auf dem Grundstück der Beklagten in der Gemeinde D., Grundstück Nr. 405, Grundbuch E., F.-str in E., für die Pfandsumme von Fr. 11'000.00 nebst Zins zu 5% seit 25. Mai 2021 vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht vollumfänglich zu löschen.
2. Die entstandenen Gerichtskosten auf dem Kläger aufzuerlegen, sowie auch
3. Der Kläger zu verpflichten, den Beklagten für das summarische und das erstinstanzliche Verfahren entstandenen Entschädigungsfolgen zu bezahlen.
4. Es wird gebeten die Firma H. GmbH in diesem Verfahren als Nebeninterviewarin immer noch zu beteiligen, weil mehrmals in den früheren Schriftstücken von der Klagepartei die Frau I. Name erläutert ist. Sie kann in dem Fall als Nebeninterviewarin der H. GmbH sein, damit die H. GmbH genaue Stellung geben könnte.

## **Entscheid Kreisgericht G., Einzelrichter, 3. Abteilung, vom 3. November 2022**

1. Das Grundbuchamt D wird angewiesen, das auf dem Grundstück Nr. 405, Grundbuch E., F.-strasse 12 in E., provisorisch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht im Betrag von Fr. 11'000.00 nebst Zins zu 5% seit 7. August 2021 zugunsten der Klägerin definitiv einzutragen.
2. Die Kosten des Grundbuchamtes sind bei der Klägerin zu erheben.
3. a) Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.00 für den begründeten Entscheid werden dem Beklagten auferlegt. Sie werden unter Verrechnung mit dem Kostenvorschuss von Fr. 2'000.00 bei der Klägerin erhoben.  
b) Der Klägerin wird gegenüber dem Beklagten ein Rückgriffsrecht in Höhe von Fr. 2'000.00 eingeräumt.
4. Die Gerichtskosten von Fr. 600.00 aus dem Verfahren betreffend vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts (Verfahrensnummer SZ.2021.46) hat der Beklagte zu bezahlen. Erhoben wurden die Gerichtskosten bereits bei der Klägerin. Dieser wird im Umfang von Fr. 600.00 ein Rückgriffsrecht auf den Beklagten eingeräumt.
5. Der Beklagte hat die Klägerin (für die Verfahren SZ.2021.46 und VV.2022.5) mit Fr. 5'154.25 (inkl. Barauslagen) zu entschädigen.



### **Anträge vor Kantonsgericht**

#### a) des Beklagten und Berufungsklägers

1. die Klage abzuweisen und das provisorisch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht zu löschen; ferner ersucht sie darum, sämtliche Prozesskosten der Klägerin aufzuerlegen.
2. die Aufhebung des Entscheids;
3. eventualiter die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen,
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsbeklagten.

#### b) der Klägerin und Berufungsbeklagten

Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen, sofern und soweit darauf einzutreten ist.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten und Berufungsklägers.



## Erwägungen

I.

1. B. (nachfolgend: Beklagter) ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 405, Grundbuch E., Gemeinde D. Zugleich ist er Geschäftsführer und Einzelzeichnungsberechtigter der H. GmbH, Zürich. Die H. GmbH und die A. AG (nachfolgend: Klägerin) vereinbarten mit Auftragsbestätigung Nr. 21044-001 vom 25. März 2021 die Erstellung eines "Dachstuhls mit Dachschalung" für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem vorgenannten Grundstück Nr. 405 durch die Klägerin gegen ein pauschales Entgelt der H. GmbH von Fr. 11'000.00 (netto).

Gemäss Entscheid des Einzelrichters des Kreisgerichts G. vom 24. November 2021 (SZ.2021.46) wurde dieses Grundstück zugunsten der Klägerin für eine Forderung von Fr. 11'000.00 nebst Zins zu 5% seit 7. August 2021 mit einem vorläufigen Bauhandwerkerpfandrecht belastet. Zudem setzte der Einzelrichter eine Frist von drei Monaten ab Zustellung des Entscheids für die Einleitung der Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts an.

2. Mit Eingabe vom 25. Februar 2022 reichte die Klägerin beim Kreisgericht G. Klage betreffend definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ein (vi-act. 1 [Klage]). Der Beklagte beantragte mit Stellungnahme vom 4. April 2022 (vi-act. 6 [Klageantwort]) insbesondere die Löschung des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts.

Im Rahmen des angeordneten zweiten Schriftenwechsels (vi-act. 7) hielten die Parteien an ihren Rechtsbegehren fest (vi-act. 9, S. 2 [Replik]; vi-act. 11, S. 2 [Duplik], leicht abweichender Wortlaut von Ziff. 4 des Rechtsbegehrens, dem Sinn nach aber gleichbleibend). Die Hauptverhandlung fand am 3. November 2022 statt (vi-act. 21). Gleichentags fällte der Einzelrichter den eingangs zitierten Entscheid, wonach im Wesentlichen das Grundbuchamt D. angewiesen wurde, das provisorisch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht im Betrag von Fr. 11'000.00 nebst Zins zu 5% seit 7. August 2021 zugunsten der Klägerin definitiv einzutragen (vi-act. 27 [vi-Entscheid]).

3. Gegen diesen Entscheid (in begründeter Ausfertigung versandt am 6. Dezember 2022) erhob der Beklagte am 26. Januar 2023 (Datum der Übergabe an die Schweizerische Botschaft J.) Berufung beim Kantonsgericht mit den eingangs aufgeführten Begeh-



ren, mit denen er im Wesentlichen die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie die Löschung des provisorisch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts beantragt (B/1 [Berufung ohne Beilagen und mit Quittung für Entgegennahme von Schriftstücken zur Fristenwahrung], B/2 [Berufung ohne Beilagen] und B/6 [Berufung mit Begleitnotiz der Schweizerischen Botschaft J. und mit Beilagen]). Am 21. März 2023 (Datum Postübergabe) reichte der Beklagte eine Ergänzung zur Berufung ein (B/10 und B/11). Die Klägerin liess sich mit Berufungsantwort vom 24. März 2023 (B/15 [Berufungsantwort]) vernehmen mit dem ebenfalls eingangs aufgeführten Antrag, dass die Berufung (kostenfällig) abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Mit Schreiben vom 27. März 2023 übermittelte der verfahrensleitende Richter dem Beklagten das Doppel der Berufungsantwort mit dem Hinweis, dass eine allfällige Stellungnahme zur Wahrung des rechtlichen Gehörs innert einer Frist von zehn Tagen einzureichen wäre. Zugleich teilte er den Parteien mit, ein zweiter Schriftenwechsel und eine Verhandlung seien nicht vorgesehen und es werde voraussichtlich aufgrund der Akten entschieden (B/17). Daraufhin reichte der Beklagte (nach Fristverlängerung) am 22. bzw. 24. April 2023 (Daten Postübergabe) eine weitere Stellungnahme ein (B/23 und B/24 [Stellungnahme ohne Beilagen] sowie B/27 und B/28 [Stellungnahme mit Beilagen]), worauf die Klägerin mit Schreiben vom 1. Mai 2023 (B/29) reagierte. Weitere Eingaben des Beklagten folgten am 11. Mai 2023 (B/33, B/34 und B/35) und 3. Juli 2023 (B/37 mit Beilage und B/38). Mit Schreiben vom 8. Juli 2023 verlangte der Beklagte sodann die vorläufige Sistierung der Berufung (B/40 und B/41; jeweils Daten Postübergabe).

II.

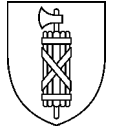
1. Vorbehältlich der Frage, ob die Berufung dem Begründungserfordernis genügt (vgl. nachfolgend E. II/2), sind die von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzungen für das Berufungsverfahren erfüllt (Art. 59 f., Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 sowie Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 145 Abs. 1 lit. c ZPO). Für die Beurteilung zuständig ist die I. Zivilkammer des Kantonsgerichts (Art. 16 Abs. 1 EG-ZPO; Art. 14 Abs. 1 lit. b GO).

2.a) Mit der Berufung nach Art. 308 ff. ZPO können die unrichtige Rechtsanwendung und/oder die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt mithin über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache und kann den erstinstanzlichen Entscheid sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A\_651/2012 E. 4.2; REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl.,



Art. 311 N 36). Das Berufungsverfahren stellt allerdings keine Fortsetzung oder gar Wiederholung des erstinstanzlichen Verfahrens dar, sondern ist nach der gesetzlichen Konzeption als eigenständiges Verfahren ausgestaltet. Dies bedeutet, dass die Berufungsinstanz nicht gehalten ist, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen den angefochtenen Entscheid erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Insofern geben die Rügen der Parteien das Prüfprogramm der Berufungsinstanz vor; der angefochtene Entscheid ist grundsätzlich nur auf die gerügten Punkte hin zu überprüfen, wobei das Berufungsgericht in rechtlicher Hinsicht entsprechend dem Grundsatz, dass das Recht von Amtes wegen anzuwenden ist (vgl. Art. 57 ZPO), bei dieser Prüfung weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die Argumente der Parteien gebunden ist (BGE 144 III 394 E. 4.1.4; BGE 142 III 413 E. 2.2.4; vgl. auch BK-HURNI, 2012, Art. 57 ZPO N 21 und 39 ff.). Die Berufung ist demgemäss nach Art. 311 Abs. 1 ZPO begründet einzureichen. Begründen im Sinne der genannten Vorschrift bedeutet dabei, aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dieser Anforderung genügt ein Berufungskläger nicht, wenn er lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Im Übrigen muss die Begründung hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Berufungsinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anfecht, und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht (BGE 141 III 569 E. 2.3.3; BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Bei Eingaben von juristischen Laien, die nicht rechtskundig vertreten sind, darf in diesem Zusammenhang zwar kein zu strenger Massstab angelegt werden (vgl. BGer 5A\_635/2015 E. 5.2); doch sind auch hier insofern minimale Anforderungen an die Berufungsbegründung zu stellen, als die Berufungsschrift zumindest rudimentär zum Ausdruck bringen muss, inwiefern und warum der angefochtene Entscheid unrichtig sein soll (vgl. ZPO-Rechtsmittel-KUNZ, 2013, Art. 311 N 92; HUNGERBÜHLER/BUCHER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl., Art. 311 N 30 ff., insb. N 32; SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, N 893). Fehlt eine hinreichende Begründung, hat dies zur Folge, dass auf die Berufung nicht einzutreten ist (BGer 5A\_438/2012 E. 2.2; BGer 4A\_659/2011 E. 3; ZPO-Rechtsmittel-KUNZ, Art. 311 N 84; REETZ/THEILER, ZPO Komm., Art. 311 N 38; SEILER, a.a.O., N 601).

b) Der so umschriebenen Begründungspflicht kommt der Beklagte insofern nach, als gestützt auf die Ausführungen in der Berufungsschrift genügend ersichtlich ist, in welcher



Hinsicht er mit dem erstinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden ist und dessen Abänderung verlangt. Auf die Berufung ist deshalb einzutreten. Wie es sich mit der Berufungsbegründung allerdings in den einzelnen Punkten verhält und welche Konsequenzen eine allfällig ungenügende Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen hat, wird im jeweiligen Sachzusammenhang zu prüfen sein.

c) Die Berufung des nicht anwaltlich vertretenen Beklagten ist aufgrund der fehlerhaften deutschen Ausdrucksweise nur schwer verständlich, teilweise ist der Sinngehalt des Ausgeführten gar nicht begreiflich. Soweit Letzteres der Fall ist, wird darauf nicht oder nur in gebotener Kürze eingegangen. Des Weiteren erweist sich die Berufung als unstrukturiert und unübersichtlich, denn der Beklagte vermischt darin die verschiedenen Themen wahllos und ohne erkennbare Gliederung (z.B. Vertragsinhalt, Vollendung und Ablieferung Werk, Mängel). Es ist aber nicht Aufgabe der Berufungsinstanz, in den Rechtsschriften danach zu forschen, ob sich an anderer Stelle als im betreffenden Zusammenhang noch weitere Ausführungen zu einer konkreten Thematik befinden. Erschwerend hinzu kommt, dass der Beklagte beliebig neue Tatsachenbehauptungen aufstellt (vgl. nachfolgend E. II/3). Nachstehend werden die Vorbringen des Beklagten – stets unter dem Blickwinkel der Erheblichkeit – nur insofern zu erörtern sein, als sie sich nachvollziehbar und verständlich mit einer für den Ausgang des Verfahrens wesentlichen Thematik konkret auseinandersetzen.

3.a) Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die zumutbare Sorgfalt setzt dabei voraus, dass jede Partei im erstinstanzlichen Verfahren den Sachverhalt sorgfältig und umfassend darlegt und alle Elemente vorbringt, die zum Beweis der erheblichen Tatsachen geeignet sind (BGer 5A\_695/2012 E. 4.2.1; BGer 5A\_739/2012 E. 9.2.2). Die Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat im Übrigen substantiiert darzulegen und zu beweisen, dass die genannten Voraussetzungen (kumulativ) erfüllt sind (BGer 5A\_739/2012 E. 9.2.2; REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 317 N 34). Nicht unter das Novenrecht fallen schliesslich neue Vorbringen rechtlicher Art. Solche sind (im Rahmen des ordentlichen Ganges des [Berufungs-]Verfahrens) jederzeit und voraussetzungslos zulässig. Dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (für das Berufungsverfahren vgl. REETZ/HILBER, ZPO Komm., Art. 317 N 31 und 33).



b) Der Beklagte stellt im Berufungsverfahren zahlreiche neue Tatsachenbehauptungen auf und bringt neue Beweismittel ein, ohne aufzuzeigen und ohne dass ersichtlich wäre, inwiefern diese die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO erfüllen sollen.

Davon betroffen sind insbesondere sämtliche Ausführungen des Beklagten betreffend die angebliche Ausübung von psychischem Druck seitens der Klägerin zwecks Auftragsfreigabe durch die H. GmbH (Berufung, S. 7 f.), die Verschiebung des Montagedatums (Berufung, S. 7 f.), die Nichtunterzeichnung der Auftragsbestätigung hinsichtlich der Verwendung einer dünneren Schalung (Berufung, S. 8) sowie die Kosten der Dunstrohröffnungen von je Fr. 150.00 (Berufung, S. 8). Alle diese neuen Behauptungen hätten bereits (im Rahmen des doppelten Schriftenwechsels [vgl. Art. 229 Abs. 2 ZPO; BGE 147 III 475 E. 2.3.2 m.w.H.; BGE 144 III 67 E. 2.1; BGE 143 III 297 E. 6.6]) im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht werden können. Zudem ist weder ersichtlich noch wird vorgebracht, dass erst aus dem erstinstanzlichen Entscheid überraschenderweise hervorgegangen wäre, dass etwas Anderes ebenfalls hätte vorgebracht werden müssen, was die betreffende Partei schlechthin nicht hatte bedenken müssen (BSK ZPO-SPÜHLER, 3. Aufl., Art. 317 N 9). Die vorgenannten neuen Behauptungen haben daher allesamt unbeachtlich zu bleiben. Auf allfällig weitere erstmalige Behauptungen in der Berufung braucht hier nicht eingegangen zu werden, da diese für den Ausgang des Verfahrens nicht bedeutsam sind.

Ebenso erweisen sich die mit der Berufung als bekl.act. 33 bis 39 eingereichten neuen Beweismittel als unzulässig und damit unbeachtlich. Der Beklagte legt diesbezüglich weder dar noch ist ersichtlich, weshalb er diese bei zumutbarer Sorgfalt nicht bereits vor erster Instanz hätte vorbringen können (unechte Noven; vgl. dazu BGE 143 III 42 E. 4.1; REETZ/HILBER, ZPO Komm., Art. 317 N 56 ff.). Sodann ist der Klarheit halber festzuhalten, dass bekl.act. 41 nicht vorhanden ist, da diese Position vom Beklagten bei der Aktennummerierung ausgelassen wurde. Bei bekl.act. 42 schliesslich handelt es sich um die Duplik, welche als vi.act. 11 bereits bei den Akten liegt. Auf die Zulässigkeit der übrigen neuen Beweismittel (bekl.act. 40, 43, 44 und 45) wird, soweit entscheiderelevant, nachfolgend im jeweiligen Sachzusammenhang eingegangen.

4.a) Gemäss dem aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliessenden sogenannten Replikrecht hat eine Partei Anspruch darauf, von jeder dem Gericht eingereichten Stellungnahme der Gegenseite Kenntnis zu nehmen und sich dazu zu äussern, und zwar unabhängig davon, ob die Stellungnahme neue Tatsachen oder Argumente enthält und ob sie das Gericht tatsächlich zu beeinflussen vermag. Dieses Replikrecht führt dazu,



dass ein Berufungskläger nach Erstattung der Berufungsantwort zu den darin gemachten Ausführungen selbst dann Stellung beziehen darf, wenn das Gericht keinen zweiten Schriftenwechsel oder eine Verhandlung angeordnet hat. Allerdings wird eine solche Stellungnahme inhaltlich nur soweit berücksichtigt, als sie Ausführungen enthält, die nicht schon früher hätten vorgebracht werden können und müssen. Dabei hat sich der Berufungskläger unverzüglich zu äussern und, weil es nicht Aufgabe des Gerichts ist, danach zu forschen, darzutun, inwiefern der Gehörsanspruch die weitere Eingabe rechtfertigt. Die Replik darf im Übrigen nicht dazu verwendet werden, die Berufung zu ergänzen oder zu verbessern (BGE 142 III 413 E. 2.2.4; BGE 142 III 48 E. 4.1.1; BGE 139 I 189 E. 3.2; BGE 137 I 195 E. 2.3.1; BGer 4A\_213/2015 E. 2.1.2; BGer 4A\_278/2014 E. 2.2; BGer 4A\_510/2011 E. 1; vgl. auch REETZ/HILBER, ZPO Komm., Art. 316 N 8 und 45 sowie Art. 317 N 12 und 25; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2. Aufl., N 4.63).

b) Hier wurde den Parteien, wie erwähnt, mit Schreiben vom 27. März 2023 mitgeteilt, vorbehältlich eines allfälligen Beweisverfahrens seien weder ein zweiter Schriftenwechsel noch eine Verhandlung vorgesehen (B/17). Demgemäss wurde dem Beklagten (mit gleicher Post) die Berufungsantwort bloss zur Kenntnisnahme sowie mit dem Hinweis zugestellt, eine allfällige Stellungnahme zur Wahrung des Anspruchs auf rechtliches Gehör wäre innert zehn Tagen einzureichen. Mit Schreiben vom 26. April 2023 wurde der Beklagte in Bezug auf die Fristerstreckung zur Einreichung einer allfälligen Stellungnahme sodann erneut ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass es nicht um einen zweiten Schriftenwechsel gehe, sondern um eine Stellungnahme im Sinne des Replikrechts zur Wahrung des rechtlichen Gehörs (B/21). Dessen ungeachtet legte der Beklagte in seiner (zweimal eingereichten) nachträglichen Eingabe vom 24. April 2023 (B/23 und B/27) – soweit verständlich (unklar insbesondere S. 2, 1. Absatz) – nicht dar, inwiefern er mit dem Vorgebrachten zu Noven in der Berufungsantwort Stellung nehmen will. Vielmehr laufen seine Ausführungen grösstenteils auf blosser Wiederholungen früherer Vorbringen und auf unzulässige Verbesserungen oder Ergänzungen der Berufungsschrift hinaus. Die Eingabe hat deshalb unbeachtlich zu bleiben, womit sich Erörterungen dazu sowie zu allfällig darin enthaltenen unechten Noven erübrigen. Gleiches hat folglich für die zusätzliche Eingabe der Klägerin vom 1. Mai 2023 (B/29) zu gelten.



Ebenso unbeachtlich zu bleiben haben nach dem Vorstehenden die weiteren Schreiben des Beklagten vom 10. Mai 2023 (B/34), 1. Juli 2023 (Beilage zu B/37) und 7. Juli 2023 (B/40). Der Beklagte äussert sich, mit einer Ausnahme, auch in diesen Eingaben nicht dazu, inwiefern sein Anspruch auf rechtliches Gehör diese erforderte und dies ist auch nicht ersichtlich. Ausgenommen von der Nichtberücksichtigung sind einzig diejenigen Ausführungen im Schreiben vom 7. Juli 2023, welche im Zusammenhang mit der Baubewilligung der Gemeinde D. vom 3. Juli 2023 (B/40) stehen sowie das dazugehörige Aktenstück (bekl.act. 44). Es handelt sich dabei um echte Noven, welche erst nach Aktenabschluss im erstinstanzlichen Verfahren entstanden sind (vgl. Art. 229 Abs. 1 ZPO) und unverzüglich (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO) in das vorliegende Verfahren eingebracht wurden. Die Frage, ob diese echten Noven für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens relevant sind, ist damit allerdings noch nicht beantwortet. Dies wird sich erst nachfolgend zeigen.

c) Ausdrücklich zu erwähnen ist der Klarheit halber, dass der Beklagte in seiner Eingabe vom 10. Mai 2023 erstmals und damit zu spät bestreitet, Eigentümer des hier fraglichen Grundstücks zu sein (B/34, S. 2). Der Beklagte hätte die in diesem Zusammenhang angeführte Auskunft der "Grundbuchaufsicht" bereits früher einholen können. Entsprechendes gilt für die mit gleicher Stellungnahme eingebrachte Äusserung des Rechtsdienstes SIA (B/34, S. 5) sowie die dazu gehörende E-Mail Korrespondenz von April/Mai 2023 (bekl.act. 43). Diese Vorbringen stellen keine echten Noven dar und hätten im Rahmen des doppelten Schriftenwechsels vor Vorinstanz vorgebracht werden müssen. Im Berufungsverfahren haben sie deshalb unbeachtlich zu bleiben.

Soweit der Beklagte schliesslich die Echtheit des bei den Akten liegenden Grundbuchauszugs in Frage stellt (B/34, S. 2), ist zunächst festzuhalten, dass der fragliche Auszug den Beklagten als Grundstückseigentümer ausweist (SZ.2021.46, ges.act. 8). Diese Information ist aufgrund der Rechtskraftwirkung des Grundbuchs für das vorliegende Verfahren verbindlich (vgl. Art. 9 ZGB; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. Aufl., N 568 ff.), zumal nicht ersichtlich ist, inwiefern der Auszug nicht korrekt sein sollte. Im Übrigen ist die I. Zivilkammer des Kantonsgerichts zur Prüfung der vom Beklagten in diesem Zusammenhang erhobenen Beanstandungen nicht berechtigt.

5. Gemäss Art. 126 ZPO kann das Gericht das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt. Eine solche Sistierung fällt namentlich dann in Betracht, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängt. Der Beklagte begründet seinen Sistierungsantrag damit, dass er das Dach zeitnah abbauen lassen werde. Alsdann werde er dem Gericht Fotobeweise von den beschädigten Sparren und der in-



stabilen Innenkonstruktion zusenden (B/40, S. 2). Wie sich nachfolgend zeigen wird, haftet die Klägerin nicht für allfällige Mängel und Mangelfolgeschäden am Dachstuhl mit Dachschalung, weil der Beklagte die Mängelrüge zu spät erhob und das Werk bereits als genehmigt gilt. Ob überhaupt Mängel oder Mangelfolgeschäden vorliegen, interessiert somit nicht (mehr). Die vom Beklagten in Aussicht gestellten Fotos sind für dieses Verfahren deshalb von vornherein ohne Belang. Damit kann im Übrigen auch offen bleiben, ob die betreffenden Fotos unter Berücksichtigung der Novenschanke überhaupt beachtlich wären. Eine Sistierung erweist sich jedenfalls in mehrfacher Hinsicht als nicht erforderlich. Das Sistierungsgesuch ist daher abzuweisen.

III.

1.a) In Frage steht, ob bzw. in welcher Höhe auf dem Grundstück Nr. 405 des Beklagten in E. definitiv ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Klägerin einzutragen ist. Das Bauhandwerkerpfandrecht sichert, soweit vorliegend interessierend, eine vertraglich begründete Vergütungsforderung des Unternehmers (vgl. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Art. 839 Abs. 1 ZGB; SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, System und Anwendung, 4. Aufl., N 212). Die Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch erfordert die Angabe einer Pfandsumme (Art. 794 ZGB). Diese wird durch die Forderungssumme bestimmt (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 390 und 517). Deren Bestand und Höhe sind im Rahmen des definitiven Eintragungsverfahrens vorfrageweise zu prüfen (vgl. BGer 5A\_77/2018 E. 1.2.2; BGE 138 III 132 E. 4.2.2). Eine Pfandberechtigung der Vergütungsforderung besteht nur, soweit sie nicht erloschen ist (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 421). Der beklagte Grundeigentümer darf alle Einreden und Einwendungen erheben, die der Vergütungsforderung und/oder dem Pfandeintragungsanspruch entgegenstehen, und zwar gleich, ob der Eigentümer zugleich Forderungsschuldner ist oder nicht. Die Erlöschensgründe der Forderung sind auch Erlöschensgründe des Pfandeintragungsanspruchs (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 517). Der Unternehmer hat die behauptete Forderung zu beweisen (BGer 5A\_77/2018 E. 1.2.2; SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 1018).

b) Die Parteien gehen übereinstimmend und zutreffend davon aus, dass das Vertragsverhältnis, welches der Vergütungsforderung zugrundeliegt, den gesetzlichen Bestimmungen über den Werkvertrag untersteht (Art. 363 ff. OR) und ein solcher gültig zustande gekommen ist (vgl. dazu auch E. III/7). Weiter sind als feststehend zu betrachten, dass die von der Klägerin zur Eintragung gebrachten Leistungen grundsätzlich pfandberechtigt i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB sind, dass die Passivlegitimation des Beklagten



vorliegt und dass keine hinreichende Sicherheit geleistet wurde (vgl. vi-Entscheid, S. 6 ff.). Der Beklagte äussert sich in der Berufung zu diesen Fragen entweder nicht oder, wie ausgeführt (vgl. dazu E. II/4.c), nicht zutreffend bzw. beachtlich.

c) Soweit der Beklagte in der Berufung die Rolle der "Firma" (gemeint ist wohl die H. GmbH) thematisiert (Berufung, S. 5 f.), erläutert er lediglich, wie sich das Zustandekommen des Vertrags aus seiner Sicht abspielte und dass der vorinstanzliche Richter Fragen dazu hätte stellen können. Offenbar missversteht der Beklagte den im vorinstanzlichen Entscheid verwendeten Passus "kann nicht gefolgt werden" (vi-Entscheid, S. 8) dahingehend, dass dem vorinstanzlichen Richter das Verhältnis zwischen dem Beklagten und der H. GmbH unklar geblieben sei, was im Zusammenhang gesehen aber nicht zutrifft. Der vorinstanzliche Richter verwendete diese Formulierung vielmehr in dem Sinne, dass er die Auffassung des Beklagten als nicht zutreffend erachtete. Davon abgesehen können die Ausführungen des Beklagten nicht so verstanden werden, dass er damit die vorinstanzliche Beurteilung bezüglich der Parteien des Werkvertrags anfechten möchte (vi-Entscheid, S. 8). Eine solche Rüge erwiese sich im Übrigen ohnehin als nicht genügend begründet (vgl. dazu E. II/2.a), so dass darauf nicht weiter einzugehen wäre und es insofern beim vorinstanzlichen Entscheid bliebe.

d) Was der Beklagte mit seinen Ausführungen in der Berufung zur Eintragsfrist des Bauhandwerkerpfandrechts bezweckt (Berufung, S. 5), leuchtet nicht ein. Gemäss Art. 839 Abs. 1 und 2 ZGB kann das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer frühestens von dem Zeitpunkt an, da sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben und spätestens bis vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten in das Grundbuch eingetragen werden. Der Beklagte plädiert in der Berufung, soweit verständlich, einerseits auf einen späteren Zeitpunkt der Arbeitsvollendung als den von der Vorinstanz festgestellten 11. Mai 2021. Andererseits bestreitet er nicht, dass die Handwerksarbeiten im Zeitpunkt des klägerischen Begehrens um Bestellung des Pfandrechts am 9. August 2021 bereits begonnen hatten (vi-Entscheid, S. 7; Berufung, S. 3 ff.). Damit stellt er die Erfüllung der zeitlichen Voraussetzungen von Art. 839 Abs. 1 und 2 ZGB aber gerade nicht in Frage: Auch seine Ausführungen laufen darauf hinaus, dass sich die Klägerin im Zeitpunkt der Eintragung des Pfandrechts schon zur Arbeitsleistung verpflichtet hatte und die Arbeiten noch nicht seit vier Monaten vollendet waren. Vor diesem Hintergrund ist auch die rechtzeitige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts vorliegend nicht (mehr) umstritten.

Ohne Relevanz ist und somit offenbleiben kann vor diesem Hintergrund, ob die erstmaligen Vorbringen des Beklagten in der Berufung betreffend Arbeitsrapporte allgemein sowie



den Arbeitsrapport Nr. 21044-005 vom 9. August 2021 (SZ.2021.46, ges.act. 4) im Besonderen zulässig wären, weil der Beklagte im vorinstanzlichen Verfahren nicht bedenken musste, dass die Vorinstanz bei der Eintragsfrist damit argumentieren würde (vgl. BSK ZPO-SPÜHLER, Art. 317 N 9).

e) Zu beurteilen ist im vorliegenden Verfahren somit nur noch die Pfandsumme, mit bzw. bis zu welcher das fragliche Grundstück haftet (Art. 794 ZGB). Soweit umstritten, sind dabei Bestand und Höhe der Forderung vorfrageweise zu prüfen.

2. Die Vorinstanz begründete die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Betrag von Fr. 11'000.00 nebst Zins zu 5% seit 7. August 2021 zusammengefasst wie folgt: Zwischen der Klägerin und der H. GmbH, als deren Geschäftsführer der Beklagte wirke, bestehe ein Werkvertrag. Mit diesem hätten die Parteien für die Erstellung eines Dachstuhls mit Dachschalung, beinhaltend diverse Vorarbeiten, die Sparrenlage Sattel-Pult-Walmdächer sowie Zimmerarbeiten, einen Pauschalpreis von Fr. 11'000.00 vereinbart. Da es dem Beklagten nicht gelinge, die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 zu beweisen, komme das gesetzliche Werkvertragsrecht zur Anwendung. Ebenfalls keine Anwendung fänden nach übereinstimmender Auffassung der Parteien die AGB der Klägerin. Für die Beurteilung, welche Leistungen seitens der Klägerin geschuldet seien, sei einzig auf die Auftragsbestätigung abzustellen, weil dort sämtliche Einzelleistungen aufgeführt seien. Daraus gehe aber nicht hervor, dass eine (zusätzliche) Dampfbremse anzubringen gewesen wäre. Die Notiz auf der Planfreigabe, wonach die Dampfbremse "im Auftrag enthalten" sei, sei so zu verstehen, dass diese nicht zusätzlich geschuldet, sondern in den in der Auftragsbestätigung aufgeführten Leistungen integriert sei. Somit sei als erstellt zu erachten, dass keine Dampfbremse im Sinne eines separaten Elements vereinbart worden sei. Bezüglich der Dunstrohrausschnitte sodann vermöge deren Fehlen die Vollendung des Werks angesichts der ausserordentlichen Geringfügigkeit – die Ausschnitte seien in der Auftragsbestätigung mit Fr. 34.00 berechnet, während die vereinbarte Pauschalsumme für sämtliche Arbeiten Fr. 11'000.00 betrage – nicht zu hindern. Im Übrigen sei die Vollendung des Dachstuhls mit Dachschalung nicht umstritten, womit dieser per 11. Mai 2021 als fertiggestellt zu betrachten sei. Bezüglich Ablieferung (und Abnahme) des Werks gehe aus dem WhatsApp-Verkehr vom 11. Mai 2021 zwischen der Klägerin und dem (Kontakt des) Beklagten mitsamt den Fotos hervor, dass der geschuldete Dachstuhl mit Dachschalung fertiggestellt worden sei. Die Wortwahl der Klägerin lasse klar erkennen, dass sie das Werk als vollendet und abgeliefert betrachte und dies sei für die H. GmbH ohne Weiteres erkennbar gewesen. Die H. GmbH sei demnach über den Abschluss der Arbeiten informiert gewesen und habe dies auch zur Kenntnis ge-



nommen. Die Ablieferung des Werks sei somit am 11. Mai 2021 erfolgt. Im Weiteren vermöge der Beklagte auch keine Mängel und Mangelfolgeschäden zu beweisen. Gemäss Auftragsbestätigung sei eine Kehl- oder Gratabdeckung mit Dachpappe oder Kunststoffolie vereinbart worden. Der Beklagte habe laut WhatsApp-Verkehr vom 11. Mai 2021 gewusst, dass die Klägerin das Werk "wetterdicht" mit "Plastik" abgedeckt habe. Jedoch ergebe sich weder aus dem Vertrag noch aus sonstigen Umständen, dass die Klägerin für eine längerfristige Abdeckung bzw. Kontrolle derselben hätte besorgt sein müssen. Der Beklagte vermöge nicht nachzuweisen, dass bezüglich der Offerte 21044-002 vom 23. März 2021 eine Vereinbarung abgeschlossen worden sei und die Klägerin die darin enthaltenen Arbeiten im August hätte ausführen sollen. Dass die Plastikabdeckung am 8. August 2021 das Dach erwiesenermassen nicht mehr komplett abgedeckt habe, lasse nicht zwingend darauf schliessen, dass dies auf die unsorgfältige Arbeit seitens der Klägerin zurückzuführen sei bzw. der Mangel bereits im Zeitpunkt der Ablieferung bestanden habe. Dies gehe im Übrigen auch nicht aus den Feststellungen der K., der L-Versicherung und der Gebäudeversicherung St. Gallen (GVA SG) hervor. Schliesslich obliege das Ergreifen von Sicherungsmassnahmen oder die Information über starke Witterungsverhältnisse nicht dem Handwerker, der das Werk bereits abgeliefert habe. Selbst wenn ein Mangel zu bejahen wäre, wäre die Mängelrüge aber zu spät erfolgt. Das Schreiben der H. GmbH vom 4. Juli 2021 stelle keine Mängelrüge dar. Zudem habe sich die H. GmbH widersprüchlich verhalten, indem sie sich zehn Tage später danach erkundigt habe, ob die Klägerin die Zahlung von der Bank erhalten habe. Die H. GmbH habe erst mit den Schreiben vom 6. und 8. August 2021 gerügt, dass anstelle der offerierten Dampfbremsfolie eine PU-Folie verlegt worden sei, diese an den beschädigten Stellen überhaupt nicht oder nicht genügend abgedeckt worden sei, zwei Öffnungen für die Dunstrohre nicht durchgeführt worden seien, unter der PU-Folie Kondenswasser entstanden sei, welches zu Schimmelbildungen führe oder schon geführt habe und der Dachstuhl ausgewechselt werden müsse, weil das Tragwerk schon unsicher sei. Es werde um Beseitigung der Mängel und die umgehende erneute fachgemässe Erneuerung des kompletten Dachstuhls gebeten. Mit der erst knapp drei Monate nach der Ablieferung erfolgten Mängelrüge sei die H. GmbH ihrer Prüf- und Rügepflicht nicht rechtzeitig nachgekommen. bzw. sei von einer stillschweigenden Genehmigung des Werks nach Art. 370 Abs. 2 OR auszugehen. Der Verzugszins sei unter Berücksichtigung des befristeten Mahnschreibens vom 30. Juli 2021 ab dem 7. August 2021 geschuldet (vi-Entscheid, S. 6 ff.).



3.a) Der Beklagte beanstandet die vorinstanzliche Auffassung, wonach nicht die SIA-Norm 118, sondern das gesetzliche Werkvertragsrecht anwendbar sei. Die Vertragsparteien hätten die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 vereinbart. Die Klägerin habe mehrmals telefonisch über die SIA-Norm 118 informiert, was sie im gerichtlichen Verfahren arglistig verschweige. Zudem widerspreche sich die Klägerin selber. Zum einen bestreite sie die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118, zum anderen habe sie am 9. August 2021 ein Schreiben geschickt, worin sie selber als Begründung die SIA-Norm 118 verwende (Berufung, S. 7).

b) Mit diesen Ausführungen bringt der Beklagte nur das vor, was er bereits im vorinstanzlichen Verfahren geltend machte (Duplik, S. 5 f.). Hingegen wendet er sich damit in keiner Weise konkret und sachbezogen gegen die vorinstanzlichen Feststellungen, wonach er seine Behauptungen, dass sich die Klägerin telefonisch und schriftlich auf die SIA-Norm 118 bezogen habe, nicht belegt habe bzw. diese unzutreffend seien. Sodann geht er auch mit keinem Wort darauf ein, weshalb der daraus gezogene Schluss der Vorinstanz, dass er die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 nicht bewiesen habe, nicht korrekt sein soll. Demzufolge erweist sich die Berufung in dieser Hinsicht als unbegründet. Dies wirkt sich insofern zum Nachteil des Beklagten aus, als es diesbezüglich mit dem vorinstanzlichen Entscheid sein Bewenden hat, zumal eine willkürliche Rechtsanwendung oder Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz nicht ersichtlich sind (REETZ/THEILER, ZPO Komm., Art. 311 N 36; SEILER, a.a.O., N 898).

4.a) Der Werkvertrag kommt – wie grundsätzlich jeder andere Vertrag – durch übereinstimmende gegenseitige Willensäußerung zustande und kann formfrei abgeschlossen werden (Art. 1 OR; BSK OR I-ZINDEL/SCHOTT, 7. Aufl., Vor Art. 363-379 N 16; SCHMID/STÖCKLI/KRAUSKOPF, OR BT, Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, 3. Aufl., N 1689 und 1691). Welche Leistungen vereinbart wurden, ist im Einzelfall durch Vertragsauslegung zu ermitteln. Zur Anwendung kommen die geläufigen Auslegungsmittel und Auslegungsregeln (BGer 4A\_94/2013 E 3.2; BGer 4C.130/2006 E 3.1; GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl., N 1366). Demnach bestimmt sich der Inhalt eines Vertrags in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen, den die Parteien ausdrücklich oder stillschweigend erklärt haben (Art. 18 Abs. 1 OR). Dabei ist nicht allein auf den Wortlaut der Erklärungen abzustellen, sondern auf alle Indizien, welche (Rück-)Schlüsse auf den wirklichen Willen der Parteien erlauben, wie etwa die Umstände des Vertragsschlusses (z.B. allfällige im Vorfeld abgegebene Erklärungen) oder das nachträgliche Parteiverhalten. Erst wenn ein übereinstimmender wirklicher Wille der Parteien nicht festgestellt werden kann bzw. unbewiesen bleibt, sind die



Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie der jeweilige Erklärungsempfänger nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstehen durfte und musste. Dabei ist das als Vertragswille anzusehen, was vernünftig und korrekt handelnde Vertragspartner unter den gegebenen Umständen durch die Verwendung der auszulegenden Worte und ihr sonstiges Verhalten ausgedrückt gewollt haben würden (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 11. Aufl., N 1201). Die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip setzt somit voraus, dass sich der tatsächliche Wille der Parteien entweder nicht mehr feststellen lässt oder dass eine Partei den von der anderen Partei erklärten Willen nicht richtig verstanden hat, wobei beides aus der Beweiswürdigung folgen muss und sich nicht schon aus der blossen Tatsache ergibt, dass die Parteien im Prozess Unterschiedliches behaupten (vgl. zum Ganzen: BGE 144 III 93 E. 5.2.1 ff. = Pra 2019 Nr. 40; BGE 144 III 43 E. 3.3; BGE 138 III 659 E. 4.2.1; BGer 4A\_535/2019 E. 4.2.2).

b) Gemäss Art. 367 Abs. 1 OR hat der Besteller nach Ablieferung des Werks, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist, dessen Beschaffenheit zu prüfen und den Unternehmer von allfälligen Mängeln in Kenntnis zu setzen. Ablieferung ist die in der Absicht der Vertragserfüllung vorgenommene Übergabe des beendeten – wenn auch allenfalls noch mangelhaften – Werks. Ihr Korrelat ist vom Besteller aus betrachtet die Abnahme des Werks; Ablieferung und Abnahme bezeichnen somit ein- und denselben Vorgang aus unterschiedlicher Sicht. Die Ablieferung setzt im Allgemeinen voraus, dass alle vereinbarten Arbeiten ausgeführt sind, das Werk also fertiggestellt ist. Doch kann im Einzelfall trotz mangelnder Fertigstellung eine Ablieferung vorliegen, wenn nur eine geringfügige Leistung fehlt, die im Vergleich zum Gesamtwerk von untergeordneter Bedeutung ist (BGer 4A\_319/2017 E. 2.3.1; GAUCH, a.a.O., N 87 ff. und 101; BSK OR I-ZINDEL/SCHOTT, Art. 367 N 3). Bei Bauarbeiten auf Grund und Boden des Bestellers wird die körperliche Übertragung durch die Mitteilung des Unternehmers ersetzt, dass er das Werk als vollendet betrachte, was auch konkludent durch Zusendung der Schlussrechnung erfolgen kann (BGE 129 III 748 E. 7.2; BSK OR I-ZINDEL/SCHOTT, Art. 367 N 4; GAUCH, a.a.O., N 92). Die Mängelrüge ist sofort nach der Prüfung zu erheben, wobei in der Regel eine Erklärungsfrist von sieben bis zehn Tagen einzuhalten ist (BSK OR I-ZINDEL/SCHOTT, Art. 367 N 20 m.w.H.). Verdeckte Mängel, die erst später zu Tage treten, sind sofort nach ihrer Entdeckung zu rügen (Art. 370 Abs. 3 OR; BSK OR I-ZINDEL/SCHOTT, Art. 367 N 20 und Art. 370 N 7 und 17). Eine stillschweigende Genehmigung wird angenommen, wenn der Besteller die gesetzlich vorgesehene Prüfung und Anzeige unterlässt (Art. 370 Abs. 2 OR; GAUCH, a.a.O., N 2106). Das Gesetz fingiert diesfalls die Genehmigung des Werks und



befreit den Unternehmer von jeglicher Haftung für verspätet gerügte Mängel (vgl. Art. 370 Abs. 1 OR), während die Rechte des Bestellers aus der Mängelgewährleistung erlöschen (BGer 4A\_251/2018 E. 3.1; GAUCH, a.a.O., N 2106).

c) Wo das Gesetz nichts anderes bestimmt, hat diejenige Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die aus ihr Rechte ableitet (Art. 8 ZGB). Kann der Beweis für eine rechtserhebliche Tatsache nicht erbracht werden, ist gegen die beweisbelastete Partei zu entscheiden (LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 9.9). Als Regelbeweismass gilt, dass der Beweis erbracht ist, wenn das Gericht aufgrund objektiver Gesichtspunkte von der Verwirklichung einer Tatsache überzeugt ist und allfällig vorhandene Zweifel nicht als erheblich erscheinen (BGE 140 III 610 E. 4.1; BGE 132 III 715 E. 3.1; BSK ZGB I-LARDELLI/VETTER, 7. Aufl., Art. 8 N 17; ZK-JUNGO, 3. Aufl., Art. 8 ZGB N 143).

5. In einem ersten Schritt ist, soweit vorliegend in Frage stehend, zu prüfen, welche Leistungen Inhalt des zwischen der Klägerin und der H. GmbH bestehenden Werkvertrags bildeten.

a/aa) Der Beklagte wendet sich gegen die vorinstanzliche Feststellung, dass das Anbringen einer Dampfbremse im Sinne eines separaten Elements nicht vereinbart und deshalb nicht geschuldet gewesen sei. Er macht geltend, mit der Auftragsbestätigung Nr. 21044-001 vom 25. März 2021 seien die Arbeiten für den Dachstuhl mit Dachschalung auf dem Grundstück Nr. 405 in E. "beantragt" worden. Laut Planfreigabe vom 25. März 2021 beinhalteten diese Arbeiten auch die Dampfbremse, denn die unterzeichneten Pläne bildeten Grundlage und Bestandteil der Auftragsbestätigung und seien deshalb zum Vertragsinhalt geworden. Ausserdem habe die Klägerin handschriftlich auf dem Plan vermerkt und unterschrieben, dass die Dampfbremse im Auftrag enthalten sei. Sie habe zudem nicht in Abrede gestellt, dass sie anstelle der in der Planfreigabe notierten 19 mm nur 15 mm für die Holzschalung verwendet und die Dampfbremse nicht ausgeführt habe (Berufung, S. 3 f. und 8).

Die Klägerin äussert sich im Berufungsverfahren nicht ausdrücklich zu diesen Vorhalten und stellt sich damit hinter die vorinstanzliche Auffassung.

bb) Feststeht, dass die H. GmbH und die Klägerin mit der beidseits unterzeichneten Auftragsbestätigung Nr. 21044-001 vom 25. März 2021 einen Werkvertrag abschlossen, mit welchem sich die Klägerin dazu verpflichtete, für das neu zu erbauende Einfamilien-



haus auf dem Grundstück Nr. 405 in E. einen Dachstuhl mit Dachschalung zu erstellen und die H. GmbH versprach, dafür einen Pauschalbetrag von Fr. 11'000.00 (netto) zu bezahlen (kläg.act. 2). Die von der Klägerin im Einzelnen geschuldeten Leistungen wurden in der Auftragsbestätigung festgehalten.

cc) Fraglich ist zunächst, ob die unterzeichneten Pläne Bestandteil der Auftragsbestätigung bilden und damit zum Vertragsinhalt geworden sind. Im Rahmen der hier anwendbaren Verhandlungsmaxime obliegt es den Parteien, die entscheiderelevanten Tatsachen rechtsgenügend zu behaupten und gegebenenfalls zu bestreiten sowie die notwendigen Beweise einzureichen bzw. zu beantragen (BGE 144 III 67 E. 2.1; BGE 127 III 365 E. 2; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 4.14a und 11.69). Was nicht behauptet ist, darf vom Richter nicht berücksichtigt werden und kann nicht zum Beweis verstellt werden (BSK ZGB I-LARDELLI/VETTER, Art. 8 N 31 m.w.H.). Tatsachenbehauptungen dagegen, die der Prozessgegner nicht bestreitet, hat das Gericht grundsätzlich als wahr zu betrachten; sie bedürfen keines Beweises (BGer 5A\_641/2016 E. 2.4.1; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 9.3; BSK ZPO-Guyan, Art. 140 N 4).

Der Beklagte behauptete bereits im vorinstanzlichen Verfahren, dass die beiden unterbeschriebenen Pläne Bestandteile des Vertrags bildeten, weil die Klägerin ohne Planfreigabe den Auftrag nicht durchgeführt hätte (Duplik, S. 4). Daran hält der Beklagte im vorliegenden Verfahren fest (Berufung, S. 3). Die Klägerin behauptete in dieser Hinsicht vor Vorinstanz, die unterzeichnete Auftragsbestätigung vom 25. März 2021 stelle einen Werkvertrag dar. Dies untermauerte sie damit, dass sie die vom Beklagten (als Geschäftsführer der H. GmbH) unterzeichnete Auftragsbestätigung zusammen mit den von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Plänen einreichte (Klage, S. 4, kläg.act. 2). Unmittelbar daran anschliessend erläuterte die Klägerin sodann, der Beklagte habe gleichentags auch die auf dem vorerwähnten Werkvertrag basierenden Planfreigaben unterzeichnet und diese ihr, der Klägerin, im Sinne einer Arbeitsfreigabe zugestellt. Zu dieser Behauptung reichte die Klägerin die beiden Pläne erneut ein, allerdings in einer besser lesbaren Form und erst einseitig durch sie, die Klägerin, unterzeichnet (Klage, S. 4, kläg.act. 4 und 5). Im vorliegenden Verfahren äussert sich die Klägerin nicht zu dieser Sachlage (wobei derartige Vorbringen wohl ohnehin zu spät erfolgt wären [vgl. dazu E. II/2.a]). Somit bestritt die Klägerin die konkrete Behauptung des Beklagten, die Pläne bildeten Bestandteil des Werkvertrags, nicht. Der Vorinstanz kann somit nicht gefolgt werden, wenn sie feststellt, es sei einzig auf die Auftragsbestätigung abzustellen (vi-Entscheid, S. 13).



Die Pläne bildeten aber selbst dann Bestandteile des Werkvertrags, wenn die betreffende Frage durch Auslegung zu ermitteln wäre. Dabei lässt vorliegend mangels weiterer (behaupteter) Umstände allein das nachträgliche Parteiverhalten (Rück-)Schlüsse auf den wirklichen Willen der Parteien zu. Wie vorstehend ausgeführt, reichte die Klägerin als kläg.act. 2 die Auftragsbestätigung zusammen mit den beiden fraglichen Plänen ein. Im Aktenverzeichnis bezeichnete sie das betreffende Actorum mit "Auftragsbestätigung Nr. 21044-001 vom 25. März 2021". Dazu führte sie Folgendes aus: "Diese Auftragsbestätigung ist durch den Beklagten selbst unterzeichnet, und stellt zweifellos einen Werkvertrag im Sinne von Art. 363 ff. OR dar" (Klage, S. 4). Aus diesem Verhalten kann insgesamt kein anderer Schluss gezogen werden, als dass auch die Klägerin die Pläne als zur Auftragsbestätigung gehörend und damit als Bestandteil des Werkvertrags betrachtete. Nichts anderes abzuleiten ist sodann aus der klägerischen Auffassung, dass die Zustellung der unterzeichneten Pläne an sie die Arbeitsfreigabe bedeutet habe. Dass die Pläne in der Auftragsbestätigung nicht explizit zu Bestandteilen des Vertrags erklärt wurden, schadet unter diesen Umständen nicht.

dd) Vor diesem Hintergrund ist weiter zu prüfen, ob bezüglich des Erstellens einer (zusätzlichen) Dampfbremse ein übereinstimmender tatsächlicher Parteiwille festzustellen ist. Der Beklagte stützt sich bei seinen Behauptungen bezüglich Dampfbremse auf den Plan, auf welchem die Klägerin handschriftlich unter anderem vermerkt habe, dass "Dampfbremse Holzschalung 19 mm" im Auftrag enthalten sei. Die Klägerin bestritt diese Behauptungen des Beklagten und legte hier im Wesentlichen dar, gemäss der Auftragsbestätigung Nr. 21044-001 vom 25. März 2021 sei für die Ausführung der Dachschalung das Produkt Livingboard P5 (Pos. 240.101) vereinbart worden, wobei die Stösse luftdicht zu verschliessen seien. Die vom Beklagten geforderte Dampfbremse sei gemäss den technischen Spezifikationen im Produkt Livingboard P5 und dem luftdichten Verschluss bereits enthalten. Eine zusätzliche Dampfbremse sei nicht erforderlich, weil die Dachschalung diese Funktion schon ausreichend übernehme, d.h. den Austritt von Feuchtigkeit aus dem Innenraum in ausreichendem Masse verhindere. Im Übrigen sei eine (zusätzliche) Dampfbremse weder offeriert noch vereinbart worden. Dies werde dadurch bestätigt, dass auf der beidseits unterzeichneten Planfreigabe die Positionen Dampfbremse, Holzschalung und Sparren in der Klammer mit der Bemerkung "Im Auftrag enthalten" zusammengefasst worden seien (Replik, S. 3 f.).

Diese Behauptungen der Klägerin finden in der Auftragsbestätigung und den dazugehörenden Plänen (kläg.act. 2 und 5) ihre Stütze. Dass das Produkt Livingboard P5 in der Auftragsbestätigung mit 15 mm konkretisiert wird, im genannten Plan indessen "Dampf-



bremse Holzschalung 19 mm" zu lesen steht, stellt entgegen der Auffassung des Beklagten keinen (bedeutsamen) Widerspruch dar. Die hier interessierende Textpassage auf dem Plan unter dem Titel "Aufbau Walmdach" umschreibt dessen Erstellung nur in grober Weise und nicht im Einzelnen. Bezüglich des von der Klägerin gemäss Auftragsbestätigung Nr. 21044-01 zu errichtenden Dachstuhls mit Dachschalung steht auf dem Plan lediglich geschrieben "Dampfbremse Holzschalung 19 mm, Sparren 80 x 240 mm". Hinzu kommt die handschriftliche Anmerkung der Klägerin, dass diese Positionen "im Auftrag enthalten" seien. Entsprechend hält die Auftragsbestätigung Nr. 21044-01 die für den Dachstuhl mit Dachschalung von der Klägerin zu erbringenden Leistungen im Einzelnen fest. Die fragliche handschriftliche Bemerkung der Klägerin auf dem Plan verdeutlicht somit, dass bezüglich Dampfbremse, Holzschalung und Sparren das in der Auftragsbestätigung detailliert Vereinbarte gelten soll und nicht, wie der Beklagte behauptet, die nicht weiter spezifizierten Stichworte auf dem Plan. Damit besteht kein Zweifel daran und erweist es sich somit als von der Klägerin nachgewiesen, dass die Parteien für die Verkleidung der Sparren das Produkt Livingboard P5 Face 15 mm vereinbarten. Der Beklagte hingegen vermag nicht zu beweisen, dass eine Dampfbremse als zusätzliches Element – eine solche wird in der Auftragsbestätigung nirgends ausdrücklich genannt – Inhalt des Werkvertrags bildete. Für diese Auffassung spricht im Übrigen auch, dass der Beklagte den "Vorrang" der Auftragsbestätigung in Bezug auf die anderen Einzelleistungen nicht in Frage stellt, obwohl sich diese ebenfalls nicht mit den Stichworten im Plan decken.

b) Aus der Berufung geht nicht klar hervor, ob der Beklagte die wetterfeste Sicherung des Dachstuhls mit Dachschalung mit dem Anbringen der (separaten) Dampfbremse gleichsetzt (in diesem Fall gälte das vorstehend unter E. III/5.a Abgehandelte) oder als separat vereinbarte Leistung erachtet (Berufung, S. 4). Bezüglich Letzterem kam die Vorinstanz unter Berücksichtigung der Vorbringen der Parteien und der von ihnen eingereichten Beweismittel zum Schluss, es ergebe sich weder aus dem Vertrag noch aus den sonstigen Umständen, dass die Klägerin für eine längerfristige Abdeckung bzw. Kontrolle derselben besorgt sein sollte (vi-Entscheid, S. 17 f.; vgl. auch E. III/2). Der Beklagte legt, abgesehen von seiner (unklaren) Behauptung des Nichtzutreffens, in der Berufung in keiner Weise konkret und substantiiert dar, inwiefern die vorinstanzliche Feststellung nicht zutreffen sollte. In diesem Punkt ist die Berufung deshalb ohne Weiteres als ungenügend zu betrachten, womit es bei den vorinstanzlichen Erwägungen bleibt.

c) Soweit der Beklagte die (unbestrittenermassen) fehlenden Ausschnitte für die Dunstrohre im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand thematisiert, verkennt er, dass die Vorinstanz diese Leistungen implizit als von der Klägerin geschuldet beurteilte.



Die fehlenden Dunstrohrausschnitte stehen, was den Vertragsinhalt anbelangt, somit nicht mehr in Frage, so dass auf die diesbezüglichen Äusserungen des Beklagten nicht näher einzugehen ist.

d) Im Übrigen sind die vertraglich vereinbarten Leistungen nicht umstritten. Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass weder eine Dampfbremse als zusätzliches, separates Element noch eine längerfristige wetterfeste Sicherung des erstellten Dachstuhls mit Dachschalung Inhalt des Werkvertrags bildeten.

6.a) Bezüglich dem Zeitpunkt der Ablieferung und der Rechtzeitigkeit der Mängelrüge macht der Beklagte, soweit beachtlich und verständlich, (sinngemäss) geltend, die Fotos der Klägerin in kläg.act. 8 zeigten nicht die vollendeten Arbeiten und bildeten deshalb keinen Beweis dafür. Zudem sei darauf klar ersichtlich, dass die Klägerin die Dunstrohröffnungen nicht durchgeführt und das Dach nicht wetterfest gesichert habe. Die Klägerin habe dies auch nicht genügend substantiiert dargelegt. Solange die Dunstrohröffnungen, die Abdichtung mit der Dampfbremsefolie sowie die Abnahme noch nicht erfolgt seien, seien die gegenständlichen Arbeiten noch nicht abgeschlossen gewesen. Trotzdem habe die Klägerin bereits am 10. Mai 2021 und damit vor Vollendung der Arbeiten die Schlussrechnung erstellt. Er sei erst im August "am Objekt" gewesen und habe die Mängel erst am 6. August 2021 entdeckt und gerügt, weil er vergeblich darauf gewartet habe, dass die Klägerin auf sein Schreiben vom 4. Juli 2021 mit den Terminangaben für die Abgabe antworte. Diese Behauptung ist entgegen der Auffassung der Klägerin (Berufungsantwort, S. 4) nicht neu (vgl. Replik, S. 4 f.). Die Rechnung vom Mai 2021 sei erst Ende Juni per E-Mail verschickt worden (Berufung, S. 3 ff.; Replik, S. 4 ff.; Duplik, S. 4 ff.).

b) Soweit der Beklagte pauschal beanstandet, die Klägerin habe bisher nicht "genau argumentiert und substantiiert" (Berufung, S. 4), ist nicht eindeutig, auf welche Behauptungen der Klägerin er sich damit bezieht und inwiefern konkret er diese als ungenügend erachtet. Sollte er damit auf die Ausführungen der Klägerin im Zusammenhang mit dem WhatsApp-Verkehr und den Fotos abzielen (Klage, S. 4; Replik, S. 5 in fine), so ist die Kritik nicht zutreffend. Die betreffenden Behauptungen der Klägerin legen die Sachlage hinreichend dar. Weitere Detaillierungen waren auch unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Bestreitungen in der Klageantwort (S. 4) nicht geboten. Im Weiteren erweist sich der Vorwurf der ungenügenden Substantiierung als zu unspezifisch, so dass nicht weiter darauf einzugehen ist.



c) In einem ersten Schritt ist nun zu prüfen, ob der Dachstuhl mit Dachschalung fertiggestellt wurde. Dies ist, wie ausgeführt (vgl. dazu E. III/4.b), grundsätzlich dann der Fall, wenn alle vereinbarten Arbeiten ausgeführt sind.

aa) Bezüglich der fehlenden Dunstrohröffnungen steht nicht mehr in Frage, dass diese Bestandteil des Werkvertrags bildeten und somit von der Klägerin auszuführen gewesen wären (vgl. dazu E. III/5.c). Zu klären ist noch, ob die fehlenden Dunstrohröffnungen die Vollendung des Werks hinderten, was die Vorinstanz gestützt auf die Auftragsbestätigung angesichts der ausserordentlichen Geringfügigkeit – Anteil von Fr. 34.00 an der gesamten Pauschalsumme von Fr. 11'000.00 – verneinte (vi-Entscheid, S. 13; kläg.act. 2, Pos. 251.209). Auf diese Begründung der Vorinstanz geht der Beklagte in der Berufung mit keinem Wort ein. Er zeigt somit aber nicht auf, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid diesbezüglich in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht fehlerhaft sein soll. Auf diese Thematik ist deshalb nicht weiter einzugehen und es bleibt diesbezüglich bei den vorinstanzlichen Ausführungen. Diese dürften sich unter Berücksichtigung der in Lehre und Rechtsprechung vertretenen Ansicht (vgl. dazu E. III/4.b) ohnehin als zutreffend erweisen.

bb) Was die Dampfbremsfolie als separates Element und die (längerfristige) wetterfeste Absicherung des Dachstuhls mit Dachschalung anbelangt, wurde bereits dargelegt, dass diese Leistungen nicht Gegenstand des Werkvertrags bildeten und deshalb nicht geschuldet waren bzw. es (auch hier) bei der vorinstanzlichen Auffassung bleibt.

cc) Im Weiteren ist die Ausführung der vereinbarten Arbeiten nicht umstritten, so dass der Dachstuhl mit Dachschalung per 11. Mai 2021 (vgl. dazu die nachfolgenden Ausführungen zur Ablieferung des beendeten Werks) als fertiggestellt zu betrachten ist.

d) In einem zweiten Schritt ist somit zu prüfen, ob und gegebenenfalls in welchem Zeitpunkt die Ablieferung des vollendeten Werks erfolgte.

Auch in diesem Punkt wird in der Berufung nichts vorgebracht, was den vorinstanzlichen Entscheid in Zweifel zu ziehen vermöchte. Die Vorinstanz legt nämlich schlüssig dar, dass die Klägerin im Rahmen des WhatsApp-Verkehrs zwischen ihr und dem Beklagten (als Geschäftsführer der H. GmbH) vom 7. und 11. Mai 2021, in dessen Rahmen auch die fraglichen Fotos des Dachstuhls mit Dachschalung übermittelt wurden, gesamthaft gesehen unmissverständlich mitteilte, dass sie das Werk vollendet habe und dies vom Geschäftsführer der H. GmbH auch so verstanden werden musste. Das in der Berufung dagegen Vorgebrachte erweist sich hingegen als unbehelflich, zumal – wie bereits ausge-



führt – die fehlenden Dunstrohröffnungen die Fertigstellung des Werks nicht hinderten und die (längerfristige) wetterfeste Abdeckung des Dachstuhls mit Dachschalung nicht geschuldet war. Die Fotos zeigen somit durchaus das an sich vollendete Werk. Im Übrigen schadet es mit Bezug auf die hier interessierende Ablieferung der Beweiskraft der Fotos ohnehin nicht, dass das Dach darauf noch nicht mit Plastik abgedeckt ist, da die Klägerin die erfolgte Abdeckung dem Beklagten (als Geschäftsführer der H. GmbH) mit einer WhatsApp-Nachricht mitteilte und der Beklagte nicht bestreitet, dass der Plastik im fraglichen Zeitpunkt angebracht wurde, sondern nur dessen korrekte Abdeckung. Als nicht von Bedeutung erweist sich vor diesem Hintergrund der Zeitpunkt der Erstellung und Mitteilung der Schlussrechnung. Nicht stichhaltig ist zudem das Argument des Beklagten, dass er auf eine Terminangabe für die Abgabe gewartet habe, denn die Ablieferung setzt keinen besonderen Abnahmewillen des Bestellers voraus und vollzog sich hier mittels des erwähnten WhatsApp-Verkehrs (GAUCH, a.a.O., N 92 und 98). Somit bleibt es auch diesbezüglich bei der vorinstanzlichen Feststellung, wonach der Dachstuhl mit Dachschalung am 11. Mai 2021 i.S.v. Art. 367 Abs. 1 OR abgeliefert wurde.

e) Schliesslich interessiert, ob der Beklagte die Mängelrüge rechtzeitig erhoben hat. Auch diesbezüglich erscheint vorab fraglich, ob die Berufung den Begründungsanforderungen im Berufungsverfahren zu genügen vermag, denn der Beklagte wiederholt lediglich, was er schon vor Vorinstanz vorbrachte und setzt sich nicht konkret mit den nachvollziehbaren vorinstanzlichen Erwägungen auseinander. Er legt insbesondere nicht dar, inwiefern die Vorinstanz in tatsächlicher Hinsicht von einem falschen zeitlichen Ablauf ausgegangen sein soll. Zudem sind die betreffenden vorinstanzlichen Feststellungen nicht augenscheinlich unzutreffend. Auch in rechtlicher Hinsicht sind die vorinstanzlichen Ausführungen nicht zu bemängeln. Der Beklagte rügt das Fehlen der Dampfbremse (als separates Element), der Dunstrohröffnungen und der wetterfesten Abdeckung. Bei diesen Punkten handelt es sich unbestrittenermassen um offensichtliche bzw. offene Mängel, welche für den Beklagten ohne weiteres oder zumindest bei richtiger Erfüllung der Prüfungspflicht ersichtlich waren (BSK OR I-ZINDEL/SCHOTT, Art. 367 N 20 und Art. 370 N 6; GAUCH, a.a.O., N 2074 f.). Der Dachstuhl mit Dachschalung wurde am 11. Mai 2021 abgeliefert. Die Mängelrüge datiert vom 6. bzw. 8. August 2021. Sie wurde also knapp drei Monate später erhoben und erfolgte damit eindeutig zu spät (BGer 4A\_378/2010 E. 2). Beachtliche Gründe, welche eine längere als die übliche Prüfungs- und Rügefrist rechtfertigen würden, werden nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich (GAUCH, a.a.O., N 2115). Ebenso hilft es dem Beklagten nicht weiter, dass er angeblich auf die Antwort der Klägerin auf seine Terminanfrage wartete, denn für die Genehmigung des Werks kommt es – gleich wie bei dessen Ablieferung/Annahme – nicht darauf an, ob der Bestel-



ler einen Genehmigungswillen hatte und wie er vom Unternehmer diesbezüglich verstanden wurde (GAUCH, a.a.O., N 2106). Hinzu kommt, dass das Verhalten des Beklagten, wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, in dieser Hinsicht widersprüchlich erscheint (vi-Entscheid, S. 19). Schliesslich wäre die Mängelrüge selbst dann als verspätet zu erachten, wenn die Ablieferung des Werks erst mit der Zustellung der Schlussrechnung am 28. Juni 2021 (vgl. vi-Entscheid, S. 14 f.) erfolgt wäre (wovon vorliegend – wie dargelegt – aber nicht auszugehen ist). Auch in diesem Fall läge zwischen Ablieferung und Mängelrüge über einen Monat, was bei den hier gerügten offenen bzw. offensichtlichen Mängeln und angesichts des Fehlens besonderer Umstände nicht mehr als unverzüglich gälte.

Damit ist festzustellen, dass der Beklagte die ihm obliegende rechtzeitige Prüfung des Werks und die rechtzeitige Rüge der (angeblich) festgestellten Mängel unterlassen hat. Der Dachstuhl mit Dachschalung gilt folglich als genehmigt. Die Klägerin haftet damit von vornherein nicht für allfällige Mängel am Werk und die Rechte des Beklagten aus der Mängelgewährleistung sind erloschen. Dies gilt insbesondere auch für die unbestrittenermassen (noch) nicht ausgeführten Dunstrohröffnungen.

f) Ob die gerügten Mängel überhaupt als solche zu qualifizieren wären, braucht vor diesem Hintergrund nicht weiter geprüft zu werden. Zu ergänzen ist diesbezüglich aber immerhin, dass (abgesehen von den [vernachlässigbaren] Dunstrohröffnungen) unabhängig von der Rechtzeitigkeit der Mängelrüge ohnehin kein Raum für eine Haftung der Klägerin bleiben würde: Zunächst steht nach dem Vorstehenden bereits fest, dass eine Dampfbremse im Sinne eines separaten Elements und die (längerfristige) wetterfeste Abdeckung des fertigen Dachstuhls mit Dachschalung nicht geschuldet war, so dass diesbezüglich ein Mangel von vornherein nicht in Frage stehen kann. Des Weiteren verneinte die Vorinstanz das Vorliegen von Mängeln, insbesondere eines Mangelfolgeschadens infolge fehlender wetterfester Abdeckung, mit einlässlicher und nachvollziehbarer Begründung (vi-Entscheid, S. 15 f.). Der Beklagte aber setzt sich damit in der Berufung in keiner Weise auseinander, womit sich diese in diesem Punkt als nicht begründet erweist. Auch unter diesem Blickwinkel ist somit nicht weiter auf die angeblichen Mängel einzugehen.

7. Ferner finden sich in der Berufung rechtliche Ausführungen zu Täuschung und Betrug (Berufung, S. 10 f.). Soweit der Beklagte diese theoretischen Äusserungen überhaupt in einen Zusammenhang mit dem vorliegenden Fall stellt, erweisen sie sich entweder als unerheblich (die AGB bilden im vorliegenden Verfahren kein Thema) oder als un-



verständlich. Es bleibt unklar, welche "Normen" und welchen "Bericht" der Beklagte meint. Auf die betreffenden Vorbringen in der Berufung ist deshalb nicht weiter einzugehen.

8. Im Ergebnis erweist sich die von der Klägerin geltend gemachte Vergütungsforderung in Höhe von Fr. 11'000.00 (inkl. Zins) und damit auch die Pfandsumme in gleicher Höhe als nachgewiesen. Der Beklagte dringt mit keiner seiner Einwendungen durch. Der beantragten definitiven Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts steht somit nichts entgegen. Der vorinstanzliche Entscheid ist zu schützen und die Berufung dementsprechend abzuweisen.

#### IV.

1. Bei diesem Verfahrensausgang und mangels spezifischer Anfechtung bleibt die Regelung der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen im angefochtenen Entscheid unverändert.

2. Die Entscheidgebühr des Berufungsverfahrens von Fr. 3'000.00 (Art. 10 Ziff. 221 GKV) hat der unterliegende Beklagte zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der von ihm geleistete Kostenvorschuss in selber Höhe wird damit verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Zudem hat der Beklagte die Klägerin für deren Parteikosten im Berufungsverfahren zu entschädigen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Der Rechtsvertreter der Klägerin reichte eine Honorarnote über insgesamt Fr. 3'191.90 ein (Fr. 2'478.00 gemäss Art. 26 Abs. 1 lit. a HonO, Fr. 371.70 gemäss Art. 18 Abs. 1 HonO [Zuschlag von 15% für 9-seitige bekl. Eingabe vom 24. April 2023], Fr. 114.00 für Barauslagen, Fr. 228.20 für MWSt; B/30). In vermögensrechtlichen Streitigkeiten wird im schriftlichen Verfahren ohne Besonderheiten – inwiefern die Eingabe des Beklagten vom 24. April 2023 einen Zuschlag gemäss Art. 18 Abs. 1 HonO rechtfertigen soll, ist weder dargelegt noch ersichtlich – das mittlere Honorar nach dem Streitwert bemessen, wobei der im Rechtsmittelverfahren zu berücksichtigende Ansatz praxisgemäss 40% beträgt (vgl. Art. 14 ff. und Art. 26 Abs. 1 lit. a HonO). Angemessen ist deshalb eine Entschädigung von Fr. 1'470.00 (Streitwert Fr. 11'000.00, mittleres Honorar Fr. 3'540.00 [Art. 14 lit. b HonO], davon 40% = Fr. 1'416.00 [Art. 26 Abs. 1 lit. a HonO], zzgl. 4% für Barauslagen [Art. 28<sup>bis</sup> HonO], ohne Mehrwertsteuer, da Klägerin vorsteuerabzugsberechtigt; gerundet).



## Entscheid

1. Das Sistierungsgesuch von B. vom 7. Juli 2023 wird abgewiesen.
2. Die Berufung wird abgewiesen.
3. B. hat die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von Fr. 3'000.00 zu bezahlen, unter Verrechnung des von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschusses.
4. B. hat die A. AG für deren Parteikosten im Berufungsverfahren mit Fr. 1'470.00 zu entschädigen.