

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF250026-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

## Urteil vom 26. Mai 2025

in Sachen

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

Gesuchstellerin und Berufungsklägerin,

gegen

1. **B. \_\_\_\_\_,**

2. **C. \_\_\_\_\_,**

Gesuchsgegner und Berufungsbeklagte,

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht / vorläufige Eintragung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren  
des Bezirksgerichtes Meilen vom 4. März 2025 (ES250009)**

**Rechtsbegehren:**  
(act. 1, sinngemäss)

Es sei die (superprovisorische) vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu Gunsten der Gesuchstellerin und zu Lasten des Grundstücks der Gesuchsgegner bzw. des Gesuchsgegners 1 Im D.\_\_\_\_\_ ... in E.\_\_\_\_\_ ZH, Grundbuch Blatt 1, Kataster 2, EGRID CH3, für eine Pfandsumme von CHF 28'148.15 inkl. MwSt. zu bewilligen und das Grundbuchamt E.\_\_\_\_\_ anzuweisen, das verlangte Pfandrecht im Grundbuch einzutragen.

**Urteil des Einzelgerichts:**

1. Das Gesuch um vorläufige (einschliesslich superprovisorische) Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts wird abgewiesen.
  2. Die Entscheidgebühr wird auf CHF 250.– festgesetzt.
  3. Die Gerichtskosten werden der Gesuchstellerin auferlegt.
  4. Es wird davon Vormerk genommen, dass die Gesuchsgegner keine Parteientschädigung verlangt haben.
- 5./6. [Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung]

**Berufungsanträge:**

der Berufungsklägerin (act. 2 S. 2 sinngemäss):

Das Urteil des Bezirksgerichts Meilen, Einzelgericht, vom 4. März 2025 sei aufzuheben und das Gesuch um provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsumme von Fr. 28'148.15 auf dem Grundstück der Beklagten, Grundbuchamt E.\_\_\_\_\_, Grundbuch Blatt 1, sei gutzuheissen.

**Erwägungen:**

- 1.1. Mit Eingabe vom 3. März 2025 (act. 7/1) machte die Gesuchstellerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) beim Einzelgericht des Bezirks-

gerichts Meilen (nachfolgend Vorinstanz) eingangs erwähntes Rechtsbegehren anhängig. Mit Urteil vom 4. März 2025 wies die Vorinstanz das von der Berufungsklägerin gestellte Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ab (act. 3 Dispositiv-Ziffer 1).

1.2. Dagegen erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 13. März 2025 fristgerecht (act. 7/4/1) Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 2). Mit Verfügung vom 21. März 2025 wurde der Berufungsklägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 9). Da die Berufungsklägerin den Vorschuss innert Frist nicht leistete, wurde ihr mit Verfügung vom 8. April 2025 eine Nachfrist angesetzt (act. 11). Nachdem der Kostenvorschuss geleistet worden war (vgl. act. 13), wurde den Berufungsbeklagten mit Verfügung vom 11. April 2025 Frist zur Erstattung der Berufungsantwort angesetzt (act. 14). Die Berufungsbeklagten liessen sich innert Frist nicht vernehmen. Mit E-Mail vom 15. April 2025 teilte die Berufungsklägerin mit, von den Beklagten eine Teilzahlung in der Höhe von Fr. 10'000.– erhalten zu haben (act. 16).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 7/1–4). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.1. Das angefochtene Urteil stellt einen erstinstanzlichen Entscheid über vorsorgliche Massnahmen (vgl. BGE 137 III 563, E. 3.3 f.) in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In diesen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Das ist vorliegend der Fall (Pfandsumme Fr. 28'148.15). Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden 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 Berufungsinstanz wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist daher weder an die Argumente der Parteien

noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1).

2.2. Die vorliegende Berufung vom 13. März 2025 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Berufungsklägerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert, weshalb auf die Berufung einzutreten ist.

3.1. Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB besteht ein Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für Forderungen von Handwerkern und Unternehmern, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben. Der Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts richtet sich gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, selbst wenn die Leistungen nicht in seinem Auftrag erbracht worden sind. Die (vorläufige) Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ins Grundbuch hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 i.V.m. Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 ZGB; Art. 76 Abs. 3 GBV); andernfalls ist der Pfandanspruch verwirkt (BGE 126 III 462 E. 2c/aa). Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn dieser für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet (Art. 839 Abs. 3 ZGB).

3.2.1. Die Vorinstanz hat das Gesuch der Berufungsklägerin um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts mit der Begründung abgewiesen, die Eigentümerstellung sei nicht hinreichend klar behauptet worden. Die Berufungsklägerin habe in ihrem Gesuch zwar die Berufungsbeklagten als Gegenpartei aufgeführt, habe aber beantragt, das Bauhandwerkerpfandrecht sei auf "dem Grundstück der bzw. des Beklagten" vorzumerken (vgl. act. 1). Damit bleibe unklar, ob es sich beim vorliegenden Grundstück um Allein-, Mit- oder Gesamteigentum der Berufungsbeklagten bzw. einer der Berufungsbeklagten handle. Einen aktuellen Grundbuchauszug oder eine Eigentümergegenauskunft des betreffenden Grundstücks,

welcher diese Unklarheit hätte beseitigen können, habe die Berufungsklägerin nicht eingereicht (act. 3 E. 3).

Weiter erwog die Vorinstanz, die Schweizerische Zivilprozessordnung biete (jedenfalls) im summarischen Verfahren keine Handhabe, um eine ungenügende Rechtsschrift inhaltlich zu ergänzen, da eine Berichtigung oder Ergänzung der für die Gesuchsgutheissung notwendigen Tatsachen und Beweismittel nach Einreichung des Gesuchs grundsätzlich unzulässig sei (act. 3 E. 5).

3.2.2. Die Berufungsklägerin bringt dagegen sinngemäss vor, die von der Vorinstanz angesprochenen Informationen gingen aus den Unterlagen klar hervor. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanz von einer Unklarheit hinsichtlich der Eigentümerstellung ausgegangen sei. Bei den Beklagten respektive Eigentümern handle es sich um B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_ (act. 2).

3.2.3. Die Vorinstanz ging von Unklarheiten hinsichtlich der Eigentümerstellung aus. Dies ist insofern nachvollziehbar, als die Berufungsklägerin in ihrem Begehren um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts eine missverständliche Formulierung wählte (act. 7/1: "Beklagte(-r): B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_"). Ausserdem beantragte sie, das Pfandrecht sei auf dem Grundstück "der bzw. des Beklagten" einzutragen. Da die Berufungsbeklagten keinen Grundbuchauszug einreichten, war – wie die Vorinstanz zutreffend erwog – unklar, ob es sich beim vorliegenden Grundstück um Allein-, Mit- oder Gesamteigentum der Berufungsbeklagten bzw. einer der Berufungsbeklagten handle.

3.2.4. Die Vorinstanz übersieht aber, dass das Gericht bei Unklarheiten betreffend die Bezeichnung des Grundeigentümers im Gesuch um vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts grundsätzlich die gerichtliche Fragepflicht gemäss Art. 56 ZPO trifft (vgl. BGer 5A\_723/2016 vom 20. Oktober 2017 E. 3.4). Die allgemeine gerichtliche Fragepflicht gemäss Art. 56 ZPO gilt – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – in sämtlichen Verfahren, mithin auch im Summarverfahren (vgl. ZK ZPO Sutter-Somm/Grieder, 4. Aufl. 2025, Art. 56 N 13) und insbesondere im Verfahren um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (vgl. etwa OGer ZH LF220078 vom 15. Juli 2022 E. 3.4.3). Gemäss Art. 56 ZPO

gibt das Gericht einer Partei durch entsprechende Fragen Gelegenheit zur Klärstellung und zur Ergänzung ihres Parteivortrags, sofern das Vorbringen unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig ist. Diese allgemeine gerichtliche Fragepflicht soll verhindern, dass eine Partei wegen ihrer Unbeholfenheit um ihre Rechte gebracht wird, weil ihre Tatsachenbehauptungen und ihre Beweisangebote mit offensichtlichen Mängeln behaftet sind. Wie weit das Gericht einzugreifen hat, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, namentlich von der Unbeholfenheit der betroffenen Partei. Während insbesondere unvertretene und juristisch unkundige Parteien vermehrt durch entsprechende Fragen auf Lücken im behaupteten Sachverhalt bzw. in den angerufenen Beweismitteln hinzuweisen sind, hat sich das Gericht gegenüber anwaltlich vertretenen Parteien in der Regel grösste Zurückhaltung aufzuerlegen (vgl. zum Ganzen BGE 146 III 413, E. 4.2; BGer 4A\_336/2014 vom 18. Dezember 2014, E. 7.6 je m.w.H.). Die gerichtliche Fragepflicht kommt daher vor allem zur Unterstützung juristischer Laien zum Tragen (ZK ZPO Sutter-Somm/Grieder, 4. Aufl. 2025, Art. 56 N 11 und N 38 f.). Ausserdem kommt sie nur zur Anwendung, wenn die Partei die betreffenden Tatsachen überhaupt behauptet bzw. das (mangelhafte) Vorbringen in das Verfahren einbringt. Dies kann auch nur andeutungsweise geschehen (ZK ZPO Sutter-Somm/Grieder, a.a.O., Art. 56 N 19).

3.2.6. Die Berufungsklägerin ist eine Aktiengesellschaft mit dem Zweck der Herstellung und Vermarktung von Sonnen- und Wetterschutzanlagen (act. 5). Sie ist eine juristische Laiin und nicht anwaltlich vertreten. Ihre Unbeholfenheit kommt in ihrem Gesuch um Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts klar zum Ausdruck, scheint sie doch lediglich eine Textvorlage mit einem vorformulierten Rechtsbegehren ausgefüllt zu haben. Sie gab unter dem Titel "Beklagte(-r)" beide Berufungsbeklagten an und im Rechtsbegehren findet sich die Formulierung, die Eintragung solle auf dem Grundstück "der bzw. des Beklagten" erfolgen (act. 7/1). Dass die gewählte Formulierung unklar ist, scheint der Berufungsklägerin – bis heute – nicht bewusst zu sein (vgl. act. 2). Sowohl der Mangel als auch die Unbeholfenheit der Berufungsklägerin sind offensichtlich, weshalb die Vorinstanz in Anwendung der richterlichen Fragepflicht die Unklarheit hätte beseitigen müssen. Von einer Rückweisung an die Vorinstanz zur Ausübung der richterlichen Frage-

pfllicht kann indes abgesehen werden, da die Berufungsklägerin in ihrer Berufung (hinreichend) klarstellte (act. 2), dass die Berufungsbeklagten Eigentümer seien (auch wenn sie erneut eine missverständliche Formulierung wählte, was ihre Unbeholfenheit unterstreicht). Ausserdem reichte die Berufungsklägerin das E-Mail des Grundbuchamtes vom 24. Februar 2025 ein, aus welchem die (Mit-)Eigentümerstellung der Berufungsbeklagten hervorgeht (vgl. act. 4/3). Die Frage, ob Noven im Summarverfahren zulässig sind, braucht an dieser Stelle nicht beantwortet zu werden, zumal Einträge in öffentlichen Registern wie dem Grundbuch notorische Tatsachen im Sinne von Art. 151 ZPO sind.

3.3.1. Weiter erwog die Vorinstanz, die Berufungsklägerin behaupte nicht, dass die Eintragungsfrist von vier Monaten nach Vollendung der Arbeiten eingehalten sei. Auch der von der Berufungsklägerin eingereichten Schlussrechnung über den Betrag von Fr. 28'148.15 (act. 2/2) könne nicht konkret entnommen werden, wann sie ihre letzten Arbeiten für die Berufungsbeklagten bzw. an deren Grundstück ausgeführt habe. Der auf der Rechnung kleingedruckte Passus "Das Leistungserbringungsdatum entspricht dem Rechnungsdatum" lasse dies lediglich vermuten. Das Gesuch habe deshalb auch diesbezüglich als unsubstantiiert zu gelten (act. 3 E. 4).

3.3.2. Die Berufungsklägerin wendet dagegen ein, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb eine Unklarheit hinsichtlich des Abschlusses der Arbeiten bestanden haben solle. Auf der eingereichten Rechnung sei klar vermerkt worden, dass das Leistungsdatum dem Rechnungsdatum entspreche. Ein Teil der Arbeiten sei im November 2024 vorgenommen worden, wobei die Endfertigung der Hauptarbeiten und somit der Abschluss der Bauarbeiten am 18. Februar 2025 erfolgt sei. Nach Beendigung der Arbeit an diesem Tag sei die Rechnung mit Datum 18. Februar 2025 erstellt und verschickt worden (act. 2).

3.3.3. Es ist zutreffend, dass die Berufungsklägerin in ihrem Gesuch keine Ausführungen zur Einhaltung der Eintragungsfrist machte (vgl. act. 7/1). Neben der knappen Gesuchsbegründung reichte die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz aber drei Beilagen ein, ohne indes explizit darauf zu verweisen. Sachverhaltselemente gelten grundsätzlich nur dann als behauptet, wenn ein Verweis in

der Rechtsschrift spezifisch ein bestimmtes Aktenstück nennt und aus dem Verweis in der Rechtsschrift selbst klar wird, welche Teile des Aktenstücks als Parteibehauptungen gelten sollen (BK ZPO-HURNI, Bern 2012, Art. 55 N 21 m.w.H.). Sind das Gesuch und die eingereichten Unterlagen aber überschaubar, so wäre es überspitzt formalistisch, das Gesuch eines Laien mit der Begründung abzuweisen, er habe nicht hinsichtlich jeder Tatsachenbehauptung präzise auf eine Klagebeilage verwiesen (OGer ZH LF180018 vom 4. Juni 2018, E. III./2; OGer ZH LF150007 vom 1. April 2015, E. 4). Da es sich bei der Berufungsklägerin um eine juristische Laiin handelt, ihre Unbeholfenheit offensichtlich war und lediglich drei Beilagen eingereicht wurden, rechtfertigte sich auch ohne entsprechenden Verweis ein Blick in die eingereichten Unterlagen. Dies tat die Vorinstanz denn auch und wies darauf hin, dass die Berufungsklägerin ihrem Gesuch eine Schlussrechnung über den Betrag von Fr. 28'148.15 beigelegt habe, auf deren ersten Seite kleingedruckt vermerkt sei, dass das Leistungserbringungsdatum dem Rechnungsdatum entspreche (vgl. act. 7/2/2). Die Vorinstanz erwog, dieser Passus lasse den Zeitpunkt der letzten Arbeiten lediglich vermuten, weshalb das Gesuch in diesem Punkt unsubstantiiert sei. Die Vorinstanz übersieht dabei, dass die notwendigen Vorbringen im Zusammenhang mit der Einhaltung der Eintragsfrist aufgrund der Schlussrechnung vom 18. Februar 2025 zumindest andeutungsweise ins Verfahren eingebracht wurden, weshalb – angesichts der Unbeholfenheit der Berufungsklägerin – auch hier die richterliche Fragepflicht hätte ausgeübt werden müssen. Von einer Rückweisung an die Vorinstanz zur Ausübung der richterlichen Fragepflicht kann indes auch hier abgesehen werden, da die Berufungsklägerin in ihrer Berufungsschrift die notwendigen Behauptungen unter Verweis auf die eingereichte Schlussrechnung aufstellte. So stellt sie klar, dass die Endfertigung der Hauptarbeiten und somit der Abschluss der Bauarbeiten am 18. Februar 2025 erfolgt sei (act. 2 S. 2).

3.3.4. Die Frage, ob Noven im Summarverfahren zulässig wären, soweit das Gericht eine Partei zu Recht – d.h. im Einklang mit Art. 56 ZPO – zur Ergänzung ihres bisherigen Parteivorbringens auffordert, braucht – auch hier – nicht beantwortet zu werden, zumal die Ausführungen der Berufungsklägerin nicht neu sind,

da sie nicht erstmals ein Sachverhaltselement einführen, sondern ein bereits eingeführtes Element lediglich klarstellen.

3.4.1. Im Nachfolgenden bleibt zu prüfen, ob gestützt auf die Vorbringen der Berufungsklägerin ein Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts besteht:

3.4.2. Wo es das Gesetz nicht anders bestimmt, hat jene Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die aus ihr Rechte ableitet (Art. 8 ZGB). Bei der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts trifft folglich den Gesuchsteller die Beweislast für das Vorliegen sämtlicher Eintragungsvoraussetzungen. Die beweisbelastete Partei hat die zu beweisenden Tatsachen zu behaupten, weshalb mit der Beweislast die Behauptungslast einhergeht. Der Behauptungslast ist Genüge getan, wenn die Partei in ihrem Tatsachenvortrag wenigstens in allgemeiner Weise sämtliche Tatsachen benennt, welche unter die ihr Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind. Ein solchermaßen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt. Bestreitet der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast. 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. Unterbleibt eine genügende Substantiierung, ist die Klage ohne weiteres abzuweisen (vgl. DIKE ZPO-Glasl/Glasl, a.a.O., Art. 55 N 28).

Ist die gesuchstellende Partei ihrer Behauptungs- und Substantiierungslast nachgekommen gilt bei der Würdigung der *behaupteten* Tatsachen das im (summarischen) Verfahren der provisorischen Eintragung zur Anwendung gelangende herabgesetzte Beweismass der Glaubhaftmachung. Demnach muss die gesuchstellende Partei die für ihr Begehren anspruchsbegründenden Tatsachen nicht strikte beweisen, sondern lediglich glaubhaft machen (Art. 961 Abs. 3 ZGB). Es genügt daher, wenn für das Vorhandensein der behaupteten Tatsachen gewisse Elemente sprechen, selbst wenn aus Sicht des Gerichts noch die Möglichkeit der

Nichtverwirklichung derselben besteht (vgl. dazu BGE 130 III 321, E. 3.3). Die besondere Interessenlage im vorläufigen Eintragungsverfahren gebietet zudem, dass an die Glaubhaftmachung keine strengen Anforderungen gestellt werden, weil die Bewilligung, sofern das Pfandrecht im nachfolgenden definitiven Eintragungsverfahren nicht anerkannt wird, für die Grundeigentümerin nur eine vorübergehende Belastung ihrer Liegenschaft zur Folge hat, die sie zudem durch Leistung einer hinreichenden Sicherheit vermeiden kann (Art. 839 Abs. 3 ZGB). Demgegenüber kann ein fälschlicherweise verweigerter Eintrag in der Regel nicht mehr nachgeholt werden, weil die Gläubigerin das Pfandrecht wegen der kurzen Verwirklichungsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB im Falle der Verweigerung der vorläufigen Eintragung endgültig verliert, da die Frist in der Zwischenzeit meist abgelaufen sein wird. Die vorläufige Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts darf deshalb nur dann verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts geradezu ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich ist. Im Zweifelsfalle ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und der Entscheid über die Berechtigung des Baupfandrechts dem Hauptprozess betreffend definitive Eintragung zu überlassen (BGE 137 III 563, E. 3.3; BGer, 5A\_613/2015 vom 22. Januar 2016, E. 4; 5A\_475/2010 vom 15. September 2010, E. 3.1.2; 5A\_777/2009 vom 1. Februar 2010, E. 4.1, je m.w.H.).

3.4.3. Die Berufungsklägerin behauptet, Arbeiten auf dem Grundstück der Berufungsbeklagten im Wert von Fr. 28'148.15 ausgeführt zu haben. Sie habe bereits im November 2024 einen Teil der Arbeiten erbracht. Die Endfertigung der Hauptarbeiten und somit der Abschluss der Bauarbeiten sei aber am 18. Februar 2025 erfolgt. An diesem Tag sei die Schlussrechnung erstellt und verschickt worden (act. 2 S. 2). Die Berufungsklägerin verweist auf die entsprechende an die Berufungsbeklagten adressierte Schlussabrechnung, welcher eine detaillierte Aufstellung der verrechneten Positionen und Arbeiten (Montage von Markisen und Blenden) zu entnehmen ist (act. 4/4). Ausserdem reichte die Berufungsklägerin eine vom Berufungsbeklagten 1 unterzeichnete Auftragsbestätigung ein, welche dieselbe Auftragsnummer trägt, wie die Schlussabrechnung (act. 7/2/1). Damit hat die Berufungsklägerin in allgemeiner Weise sämtliche Tatsachen benannt, welche

unter die ihr Begehren stützende Norm (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB) zu subsumieren sind. Damit ist sie ihrer Behauptungslast nachgekommen.

3.4.3. Die Berufungsbeklagten liessen sich nicht vernehmen. Damit blieben sämtliche Behauptungen der Berufungsklägerin unbestritten. Entsprechend ist auf die Behauptungen der Berufungsklägerin abzustellen und es bedarf keiner weitergehenden Substantiierung.

3.4.4. Damit bleibt zu prüfen, ob der Anspruch gestützt auf die Behauptungen der Berufungsklägerin hinreichend glaubhaft gemacht wurde: Die Berufungsklägerin behauptet, auf dem Grundstück der Berufungsbeklagten Arbeiten (Montage von Markisen und Blenden) im Wert von Fr. 28'148.15 ausgeführt zu haben. Die Berufungsbeklagten sind Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks (vgl. act. 4/3). Aufgrund der eingereichten Schlussrechnung erscheint hinreichend glaubhaft, dass die Berufungsklägerin die behaupteten Arbeiten ausgeführt hat. Bei den ausgeführten Arbeiten handelt es sich um pfandgesicherte Bauleistungen gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB. Was die Höhe des Pfandanspruchs betrifft, teilte die Berufungsklägerin per Mail mit, die Berufungsbeklagten hätten mittlerweile eine Teilzahlung von Fr. 10'000.– geleistet (act. 16). Auch wenn E-Mail-Eingaben nicht den Formvorschriften der ZPO entsprechen (vgl. Art. 130 Abs. 2 ZPO), worauf die Berufungsklägerin hingewiesen wurde (act. 17), ist die Eingabe zu Gunsten der Berufungsbeklagten zu berücksichtigen, weshalb nur im Umfang von Fr. 18'148.15 ein Pfandanspruch glaubhaft gemacht wurde. Die Berufungsklägerin behauptet weiter, der Abschluss der Bauarbeiten sei am 18. Februar 2025 erfolgt, was auch auf der Rechnung so vermerkt wurde. Auch wenn die Berufungsklägerin selbst einräumt, bereits im November 2024 einen Teil der Arbeiten verrichtet zu haben (act. 2), erscheint weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich, dass es sich bei den Arbeiten am 18. Februar 2025 um fristauslösende Vollendungsarbeiten handelt. Dies reicht für eine Glaubhaftmachung, wie sie im vorliegenden Verfahren gefordert wird, aus. Die Klärung dieser Frage sowie auch der Entscheid über Bestand und Umfang des Pfandrechtes bleibt dem Gericht im Verfahren um definitive Eintragung des Pfandrechts vorbehalten.

4. Da sämtliche Voraussetzungen für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts in der Höhe von Fr. 18'148.15 von der Berufungsklägerin glaubhaft gemacht wurden, ist die Berufung in diesem Umfang gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist somit aufzuheben und das beantragte Pfandrecht im Umfang von Fr. 18'148.15 vorläufig im Sinne von Art. 961 ZGB im Grundbuch einzutragen.

5. Der Berufungsklägerin ist sodann eine Frist von 3 Monaten anzusetzen, um direkt beim zuständigen Gericht Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Berufungsbeklagten anzuheben (Art. 961 Abs. 3 ZGB; Art. 198 lit. h ZPO). Allfällige Gerichtsferien sind dabei nicht zu berücksichtigen (BGE 143 III 554).

6.1. Die von der Vorinstanz für ihr Verfahren festgesetzte Entscheidgebühr von Fr. 250.– wurde nicht beanstandet, weshalb es dabei bleibt.

6.2. Die Kosten des vorliegenden Verfahrens sind gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'000.– festzusetzen.

6.3. Über den Pfandanspruch der Berufungsklägerin ist noch nicht definitiv entschieden. Es wird im ordentlichen Verfahren festzustellen sein, ob die Berufungsklägerin endgültig obsiegt. Daher rechtfertigt es sich, hier gestützt auf Art. 104 Abs. 3 ZPO lediglich eine einstweilige Kostenregelung zu treffen. Praxisgemäss sind die Kosten daher einstweilen von der Berufungsklägerin zu beziehen und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Vorbehalten bleibt die endgültige Festsetzung und Verteilung der Prozesskosten durch das ordentliche Gericht. Für den Fall, dass die Berufungsklägerin die ordentliche Klage nicht fristgerecht anhängig macht, sind ihr die Kosten endgültig aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

6.4. Auch der Entscheid über die Parteientschädigung ist dem ordentlichen Verfahren vorbehalten. Für den Fall, dass die Berufungsklägerin ihren Anspruch jedoch nicht prosequieren sollte, ist den Berufungsbeklagten keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie sich nicht vernehmen liessen, mithin auch keine Entschädigung verlangten.

**Es wird erkannt:**

1. In teilweiser Gutheissung der Berufung wird das Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 4. März 2025 aufgehoben. Das Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts wird im Umfang von Fr. 18'148.15 gutgeheissen.

Im Mehrumfang wird die Berufung abgewiesen.

2. Das Grundbuchamt E. \_\_\_\_\_ wird vorsorglich angewiesen, auf dem im Eigentum der Berufungsbeklagten stehenden Grundstück Kat. Nr. 2, GBBL 1, EGRID CH3, Im D. \_\_\_\_\_ ..., E. \_\_\_\_\_ zugunsten der Berufungsklägerin ein Bauhandwerkerpfandrecht über Fr. 18'148.15 vorläufig i.S.v. Art. 961 ZGB im Grundbuch einzutragen.
3. Der Berufungsklägerin wird eine Frist von 3 Monaten ab Zustellung dieses Urteils angesetzt, um direkt beim zuständigen Gericht eine Klage auf Feststellung der Forderung als Pfandsumme und definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Berufungsbeklagten anzuheben. Bei Säumnis können die Berufungsbeklagten direkt beim Bezirksgericht Meilen die Löschung des vorläufigen Eintrags (Dispositiv Ziffer 2) beantragen.

4. Die von der Vorinstanz erhobene Entscheidgebühr wird bestätigt.
5. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt.
6. Die Kosten des erst- und zweitinstanzliche Verfahrens werden von der Berufungsklägerin bezogen. Sie werden im Umfang von Fr. 1'000.– mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss verrechnet; im Mehrbetrag stellt die Kasse Rechnung. Vorbehalten bleibt der endgültige Entscheid des Gerichts im ordentlichen Verfahren. Für den Fall, dass die Berufungsklägerin innert Frist gemäss Dispositiv-Ziffer 3 die Klage nicht anhängig macht, werden ihr die Kosten definitiv auferlegt.
7. Die Regelung der Entschädigungsfolgen wird dem Gericht im nachfolgenden ordentlichen Verfahren vorbehalten. Versäumt die Berufungsklägerin jedoch die ihr in Dispositiv-Ziffer 3 angesetzte Frist zur Anhängigmachung der Klage, werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
8. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an das Grundbuchamt E.\_\_\_\_\_, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an Bezirksgericht Meilen, je gegen Empfangsschein.
9. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 28'148.15.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:  
27. Mai 2025