

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF250046-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

## Urteil vom 4. November 2025

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ GmbH,**

Gesuchstellerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X1.\_\_\_\_\_

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X2.\_\_\_\_\_

gegen

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

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

3. **D.\_\_\_\_\_,**

4. **E.\_\_\_\_\_,**

5. **F.\_\_\_\_\_,**

6. **G.\_\_\_\_\_,**

7. **H.\_\_\_\_\_,**

8. **I.\_\_\_\_\_,**

Gesuchsgegner und Berufungsbeklagte

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y.\_\_\_\_\_

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren  
des Bezirksgerichtes Dietikon vom 28. Mai 2025 (ES250011)**

**Rechtsbegehren:**

(act. 7/1)

- " 1. Das Grundbuchamt J. \_\_\_\_\_ sei gerichtlich anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten der jeweilig nachfolgend genannten Grundstücke der Gesuchsgegner ein Bauhandwerkerpfandrecht für die nachfolgend genannten Pfandsummen jeweils zuzüglich Zins zu 5 % seit 10. Februar 2025 als vorläufige Eintragung vorzumerken:

<b>Grundstück K. _____ Grundbuch Blatt 1, Liegenschaft, Kataster 2, EGRID CH3</b>	<b>Name</b>	<b>Eigentums- verhältnisse</b>	<b>Betrag</b>
Stockwerkeigentum Grundbuch Blatt 4 EGRID CH5: 188/1000 Miteigentum	B. _____	1/2 Miteigentum	CHF 9'239.45
	C. _____	1/2 Miteigentum	CHF 9'239.45
Stockwerkeigentum Grundbuch Blatt 6 EGRID CH7: 185/1000 Miteigentum	D. _____	1/2 Miteigentum	CHF 9'092.00
	E. _____	1/2 Miteigentum	CHF 9'092.00
Stockwerkeigentum Grundbuch Blatt 8 EGRID CH9: 189/1000 Miteigentum	F. _____	1/2 Miteigentum	CHF 9'288.60
	G. _____	1/2 Miteigentum	CHF 9'288.60
Stockwerkeigentum Grundbuch Blatt 10 EGRID CH11: 360/1000 Miteigentum	H. _____	1/2 Miteigentum	CHF 17'692.55
	I. _____	1/2 Miteigentum	CHF 17'692.55
Stockwerkeigentum Grundbuch Blatt 12 EGRID CH13: 78/1000 Miteigentum daran beteiligte Grundstücke:			

Grundbuch Blatt 14:	H._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	I._____	
Grundbuch Blatt 15:	H._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	I._____	
Grundbuch Blatt 16:	F._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	G._____	
Grundbuch Blatt 17:	F._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	G._____	
Grundbuch Blatt 18:	F._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	G._____	
Grundbuch Blatt 19:	B._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	C._____	
Grundbuch Blatt 20:	B._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	C._____	
Grundbuch Blatt 21:	B._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	C._____	
Grundbuch Blatt 22:	D._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	E._____	
Grundbuch Blatt 23:	D._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	E._____	
Grundbuch Blatt 24:	D._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2

6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	E._____	
Grundbuch Blatt 25:	H._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	I._____	
Grundbuch Blatt 26:	H._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	I._____	

2. Die Anweisung gemäss Ziff. 1 hiavor sei durch das angerufene Gericht als vorsorgliche Massnahme, **superprovisorisch** und ohne Anhörung der Gesuchsgegner zu erteilen.
3. Die in Ziff. 2 hiavor beantragte superprovisorische Verfügung sei dem Grundbuchamt sowohl schriftlich als auch per Telefax oder elektronisch anzumelden.
4. Der Gesuchstellerin sei eine angemessene Frist von mindestens 3 Monaten anzusetzen, um die Klage auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte gemäss Ziff. 1 hiavor zulasten der Grundstücke der Gesuchsgegner einzureichen.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Gesuchsgegner, unter solidarischer Haftbarkeit."

#### **Urteil des Einzelgerichtes:**

1. Das Gesuch wird abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'200.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten werden der Gesuchstellerin auferlegt.
4. Den Gesuchsgegnern wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. [Mitteilung]
6. [Rechtsmittel]

**Berufungsanträge:**

der Gesuchstellerin und Berufungsklägerin (act. 2):

- " 1. **Sichernde Massnahme/Superprovisorium:** Das Grundbuchamt J.\_\_\_\_\_ sei gerichtlich anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin/Berufungsklägerin und zulasten der jeweilig nachfolgend genannten Grundstücke der Gesuchsgegner/Berufungsbeklagten ein Bauhandwerkerpfandrecht für die nachfolgend genannten Pfandsummen jeweils zuzüglich Zins zu 5 % seit 10. Februar 2025 als vorläufige Eintragung vorzumerken:

<b>Grundstück K._____</b> <b>Grundbuch Blatt 1,</b> <b>Liegenschaft, Katas-</b> <b>ter 2, EGRID CH3</b>	<b>Name</b>	<b>Eigentums-</b> <b>verhältnisse</b>	<b>Betrag</b>
Stockwerkeigentum Grundbuch Blatt 4 EGRID CH5: 188/1000 Miteigentum	B._____	1/2 Miteigen- tum	CHF 9'239.45
	C._____	1/2 Miteigen- tum	CHF 9'239.45
Stockwerkeigentum Grundbuch Blatt 6 EGRID CH7: 185/1000 Miteigentum	D._____	1/2 Miteigen- tum	CHF 9'092.00
	E._____	1/2 Miteigen- tum	CHF 9'092.00
Stockwerkeigentum Grundbuch Blatt 8 EGRID CH9: 189/1000 Miteigentum	F._____	1/2 Miteigen- tum	CHF 9'288.60
	G._____	1/2 Miteigen- tum	CHF 9'288.60
Stockwerkeigentum Grundbuch Blatt 10 EGRID CH11: 360/1000 Miteigentum	H._____	1/2 Miteigen- tum	CHF 17'692.55
	I._____	1/2 Miteigen- tum	CHF 17'692.55
Stockwerkeigentum Grundbuch Blatt 12 EGRID CH:13 78/1000 Miteigentum daran beteiligte Grund- stücke: Grundbuch Blatt 14:	H._____;	Miteigentum zu je 1/2	CHF 589.75

6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	I._____	
Grundbuch Blatt 15:	H._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	I._____	
Grundbuch Blatt 16:	F._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	G._____	
Grundbuch Blatt 17:	F._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	G._____	
Grundbuch Blatt 18:	F._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	G._____	
Grundbuch Blatt 19:	B._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	C._____	
Grundbuch Blatt 20:	B._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	C._____	
Grundbuch Blatt 21:	B._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	C._____	
Grundbuch Blatt 22:	D._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	E._____	
Grundbuch Blatt 23:	D._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	E._____	
Grundbuch Blatt 24:	D._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	E._____	

Grundbuch Blatt 25:	H._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	I._____	
Grundbuch Blatt 25:	H._____;	Miteigentum zu CHF 589.75 je 1/2
6/78 Miteigentum an Grundbuch Blatt 12	I._____	

Diese Anweisung sei durch das angerufene Gericht als vorsorgliche, **sichernde Massnahme, superprovisorisch** und ohne Anhörung der Gesuchsgegner/Berufungsbeklagten zu erteilen.

Die beantragte Verfügung sei dem Grundbuchamt J.\_\_\_\_\_ sowohl schriftlich als auch per Telefax oder elektronisch anzumelden.

2. Das Urteil des Bezirksgerichts Dietikon vom 28. Mai 2025 (Geschäfts-Nr. ES250011-M/U) sei vollumfänglich aufzuheben und das Gesuch der Gesuchstellerin vom 26. Mai 2025 sei vollumfänglich gutzuheissen.
3. Eventualiter zu Ziff. 2 hievor sei das Urteil des Bezirksgerichts Dietikon vom 28. Mai 2025 (Geschäfts-Nr. ES250011-M/U) vollumfänglich aufzuheben und die Streitsache sei zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Gesuchsgegner/Berufungsbeklagten, unter solidarischer Haftbarkeit, eventualiter unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Staatskasse."

der Gesuchsgegner und Berufungsbeklagten (act. 10):

- " 1. Die Berufung sei abzuweisen und das Urteil des Bezirksgerichts Dietikon vom 28. Mai 2025 zu bestätigen.
2. Eventualiter sei das Verfahren zur Vervollständigung und neuen Entscheidung in der Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8.1 % Mehrwertsteuer) sowohl für das vorinstanzliche Verfahren als auch für das Berufungsverfahren zulasten der Berufungsklägerin."

**Erwägungen:**

- 1.1. Die Gesuchstellerin und Berufungsklägerin (fortan: Gesuchstellerin) ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die ein Gipsergeschäft betreibt (act. 5/2). Als solche soll sie Arbeiten an den Grundstücken der Gesuchsgegner

und Berufungsbeklagten (fortan: Gesuchsgegner) geleistet haben, wobei ihre Forderung von gesamthaft CHF 98'291.80 nicht bezahlt worden sei (act. 2 Rz. 38).

1.2. Mit Eingabe vom 26. Mai 2025 gelangte die Gesuchstellerin an die Vorinstanz und ersuchte um vorläufige resp. superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf den Grundstücken der Gesuchsgegner (act. 7/1). Mit Urteil vom 28. Mai 2025 wies die Vorinstanz das Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ab (act. 7/4 = act. 3 = act. 6; fortan: act. 6). Dagegen erhob die Gesuchstellerin mit Eingabe vom 2. Juni 2025 (Datum der Überbringung) fristgerecht Berufung mit den vorstehend wiedergegebenen Rechtsbegehren (act. 2; zur Rechtzeitigkeit act. 7/5/1).

Mit Verfügung vom 3. Juni 2025 wurde im Sinne einer superprovisorischen Massnahme das beantragte Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen. Zugleich wurde den Gesuchsgegnern Frist angesetzt, um zur superprovisorischen Anordnung Stellung zu nehmen sowie um die Berufung zu beantworten; der Gesuchstellerin wurde Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 8). Nach Eingang der Berufungsantwort vom 12. Juni 2025 wurde der Gesuchstellerin mit Verfügung vom 20. Juni 2025 Frist angesetzt, um zu dieser Stellung zu nehmen (act. 10 und act. 15). Die Stellungnahme datiert vom 3. Juli 2025 und wurde den Gesuchsgegnern mit Verfügung vom 8. Juli 2025 unter Fristansetzung zur Stellungnahme zugestellt (act. 17 und act. 19). Es gingen keine weiteren Stellungnahmen ein. Der Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 14 i.V.m. act. 9/1).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1-5). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Parteien wird nur insofern eingegangen, als sie für den Berufungsentscheid relevant sind.

2. Das angefochtene Urteil stellt einen erstinstanzlichen Entscheid über vorsorgliche Massnahmen in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In diesen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Das ist vorliegend der Fall (Pfandsumme CHF 98'291.80). 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).

3. Die Vorinstanz erachtete das Gesuch der Gesuchstellerin um Eintragung eines vorläufigen Bauhandwerkerpfandrechts als offensichtlich unbegründet, da es an einer schlüssigen Sachverhaltsdarstellung für die angebehrte vorsorgliche Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten bzw. die Miteigentumsanteile fehle.

Die Gesuchstellerin verlange die Verteilung der pfandberechtigten Forderung auf die einzelnen verschiedenen Stockwerk- und Miteigentumseinheiten nach Wertquoten. Dafür müssten aber sämtliche Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaften erfolgt sein oder die Bezeichnung der konkreten Stockwerkeigentumseinheiten unmöglich oder unzumutbar sein. Die Gesuchstellerin habe allerdings weder schlüssig behauptet, dass sämtliche Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaften erfolgt seien oder die Bezeichnung der konkreten Stockwerkeigentumseinheiten unmöglich oder unzumutbar sei, noch dass die einzelnen Arbeiten zugunsten konkret bezeichneter, einzelner Stockwerkeigentumseinheiten erfolgt seien.

So habe die Gesuchstellerin in ihrem Gesuch nicht erklärt, inwiefern aus den Rechnungen vom 18. Dezember 2025 [recte: 2024] und 5. Februar 2025 samt zugehörigen Regierapporten, welche die Gesuchstellerin zum integrierten Bestandteil ihres Gesuchs erklärt habe, ersichtlich sein soll, dass sämtliche Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft ausgeführt worden seien. Es könne nicht Aufgabe des Gerichts sein, die eingereichten Regierapporte – auf

welche die Gesuchstellerin in ihrem Gesuch lediglich verweise – mit detektivischem Spürsinn zu durchforsten, um erkennen zu können, dass sämtliche Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft ausgeführt worden seien. Tue man es doch, entstehe der Eindruck, dass (zumindest) gewisse Arbeiten an einzelnen Stockwerkseinheiten (und nicht an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft) durchgeführt worden seien, so etwa wenn in einzelnen Regie-Rapporten von der "EG-Attika" die Rede sei (act. 6 E. 2.4. f.).

4.1. Die Gesuchstellerin rügt in ihrer Berufung, die Vorinstanz habe den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, indem sie davon ausgegangen sei, dass einzelne Arbeiten gemäss den im Recht liegenden Rapporten konkret einer in Tat und Wahrheit inexistenten "EG-Attika-Wohnung" zugeordnet werden könnten. Viel mehr seien in diesen Rapporten Arbeiten rapportiert worden, die im gesamten Gebäude vom Erdgeschoss bis zum Attikageschoss ausgeführt worden seien. Eine "EG-Attika"-Wohnung, wie die Vorinstanz diese anscheinend angenommen habe, existiere nicht. Die vorinstanzliche Erwägung, wonach nicht schlüssig sei, dass Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen ausgeführt worden seien, oder nicht schlüssig sei, dass die Bezeichnung der konkreten Stockwerkeigentumseinheit unmöglich oder unzumutbar sei, sei daher falsch (act. 2 Rz. 9 und 11).

4.2. Unabhängig davon sei die Sachverhaltsdarstellung – so die Gesuchstellerin weiter – vor der Vorinstanz für das Verfahren um provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ausreichend. Sie habe über 23 Seiten hinweg die pfandberechtigten Forderungen ausreichend substantiiert und insbesondere die schlüssige Behauptung aufgestellt, dass es sich bei den vereinbarten und erbrachten Arbeiten um Arbeiten zugunsten der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft der Gesuchsgegner und solche, die nicht klar einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden könnten, handle. Diese Behauptung sei mit den im Recht liegenden Dokumenten ausreichend glaubhaft gemacht worden (act. 2 Rz. 12).

4.3. Die Vorinstanz verkenne schliesslich, dass es sich bei der Frage, wie genau die einzelnen Arbeiten auf die einzelnen Miteigentumsanteile im Detail aufzu-

teilen seien, um eine Frage handle, die nicht bereits im Verfahren betreffend provisorische Eintragung final beantwortet werden müsse; dies sei vielmehr erst im Verfahren betreffend definitive Eintragung zu entscheiden (act. 2 Rz. 13).

5. Die Gesuchsgegner erachten die vorstehenden Rügen für unbegründet und stellen sich – zusammengefasst – auf den Standpunkt, die Gesuchstellerin habe den Sachverhalt nicht genügend substantiiert dargelegt. Die vorinstanzliche Schlussfolgerung, wonach man aufgrund der eingereichten Beilagen den Eindruck erhalte, dass nicht alle Arbeiten ausschliesslich an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft ausgeführt worden seien, sei richtig (act. 10 Rz. 30 und 32). Da es damit überhaupt an der Grundlage fehle, auf welcher eine Beweiswürdigung stattfinden könne, sei es auch falsch, dass die Vorinstanz das Beweismass falsch angewendet habe (act. 10 Rz. 31).

6. Die Vorinstanz erachtete das Gesuch vom 26. Mai 2025 als offensichtlich unbegründet im Sinne von Art. 253 ZPO, weshalb sie den Gesuchsgegnern keine Gelegenheit zur Stellungnahme gab, sondern sogleich das Gesuch in materieller Hinsicht abwies. Offensichtlich unbegründet ist ein Gesuch, wenn es aussichtslos ist, da materiellrechtliche Tatbestandsvoraussetzungen eindeutig nicht gegeben sind (LAZOPOULOS/LEIMGRUBER, in: GEHRI/JENT-SØRENSEN/SARBACH, ZPO Kommentar, 3. Aufl. 2023, Art. 253 N 1). Vorliegend ist umstritten, ob der Tatsachenvortrag der Gesuchstellerin in ihrem Gesuch betreffend ausgeführter Arbeiten resp. Aufteilung der Pfandsumme unvollständig und damit unschlüssig war.

6.1. Gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel anzugeben. Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden. Immerhin muss die Tatsachenbehauptung so konkret formuliert sein, dass ein substantiiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann. Behauptungen sind hinreichend, wenn sie unter der Annahme, sie seien bewiesen, einen Sachverhalt ergeben, den das Gericht den entsprechenden Gesetzesnormen zu-

ordnen und gestützt darauf die Forderung zusprechen kann. Ein solchermaßen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt (statt vieler: BGer 4A\_601/2020 vom 11. Mai 2021 E. 4.1). Ein schlüssiger Tatsachenvortrag setzt damit Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit der Behauptungen voraus (HURNI, in: HAUSHEER/WALTER, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. 1 Art. 1– 149, N 20 zu Art. 55).

Nur soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, 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. Bestreitungen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen des Klägers damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss (BGer 4A\_377/2021 vom 29. Juni 2022 E. 3.1).

6.2. Die – im vorliegenden Fall glaubhaft zu machenden – Tatsachenbehauptungen sind gemäss Art. 221 Abs. 1 lit. d und e ZPO mit den entsprechenden Beweisansprüchen in den Rechtsschriften selbst vorzubringen. Dies gilt auch im summarischen Verfahren (vgl. Art. 219 ZPO) und insbesondere im Geltungsbereich des Verhandlungsgrundsatzes. Entsprechend ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der Behauptungs- und Substantiierungslast im Prinzip in den Rechtsschriften nachzukommen. Der bloss pauschale Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht; es geht darum, dass nicht das Gericht und die Gegenpartei aus den Beilagen die Sachdarstellung zusammensuchen müssen. Es ist nicht an ihnen, Beilagen danach zu durchforsten, ob sich daraus etwas zugunsten der behauptungsbelasteten Partei ableiten lässt (BGer 4A\_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5 m.w.H.).

Ein Verweis auf Beilagen zur Ergänzung der Sachbehauptungen ist nur ganz ausnahmsweise zulässig und setzt namentlich voraus, dass die Tatsachen

in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen in der Rechtsschrift selbst behauptet werden (BGer 4A\_31/2020 vom 27. August 2020 E. 9.3. m.w.H.). Konkret ist zu prüfen, ob die Gegenpartei und das Gericht damit die notwendigen Informationen in einer Art erhalten, die eine Übernahme in die Rechtsschrift als blossen Leerlauf erscheinen lässt, oder ob der Verweis ungenügend ist, weil die nötigen Informationen in den Beilagen nicht eindeutig und vollständig enthalten sind oder aber daraus zusammengesucht werden müssten. Es genügt nicht, dass in den Beilagen die verlangten Informationen in irgendeiner Form vorhanden sind. Es muss auch ein problemloser Zugriff darauf gewährleistet sein, und es darf kein Interpretationsspielraum entstehen. Der entsprechende Verweis in der Rechtsschrift muss spezifisch ein bestimmtes Aktenstück nennen und aus dem Verweis muss selbst klar werden, welche Teile des Aktenstücks als Parteibehauptung gelten sollen. Ein problemloser Zugriff ist gewährleistet, wenn eine Beilage selbsterklärend ist und genau die verlangten (beziehungsweise in der Rechtsschrift bezeichneten) Informationen enthält. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, kann ein Verweis nur genügen, wenn die Beilage in der Rechtsschrift derart konkretisiert und erläutert wird, dass die Informationen ohne Weiteres zugänglich werden und nicht interpretiert und zusammengesucht werden müssen (BGer 4A\_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.3. m.w.H.).

6.3. Schliesslich ist daran zu erinnern, dass in summarischen Verfahren kein Anspruch auf einen zweiten Schriftenwechsel besteht und der Aktenschluss grundsätzlich nach einmaliger Äusserung eintritt. Nur wenn ein formeller zweiter Schriftenwechsel angeordnet wird, besteht die Möglichkeit, sich unbeschränkt nochmals zu äussern; ansonsten sind Noven nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO zulässig (vgl. dazu ausführlich BGE 146 III 237 E. 3.1.).

7. Die Gesuchstellerin begründete ihr Gesuch um provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts vor Vorinstanz damit, die Gesuchsgegner seien Stockwerkeigentümer des sich auf dem streitgegenständlichen Grundstück befindlichen Mehrfamilienhauses. In Bezug auf die pfandberechtigten Arbeiten führte die Gesuchstellerin in ihrem Gesuch vom 26. Mai 2025 aus, sie habe für das Bau-

unternehmen, die L.\_\_\_\_\_ GmbH, gestützt auf den Werkvertrag vom 3. Juni 2024 von diesem Tag bis 5. Februar 2025 pfandberechtigte Gips- und damit funktionell zusammenhängende Maler- und Transportarbeiten geleistet (act. 7/1 Rz. 5 und 11):

7.1. Die (zusätzlichen) Gipsarbeiten von gesamthaft CHF 52'325.– seien in Form von Regieaufträgen erfolgt und mündlich abgeschlossen worden. Dass die Arbeiten ausgeführt worden seien, ergebe sich aus ihren zahlreichen Regierapporten von Oktober 2024 bis Dezember 2024 sowie aus der Rechnung vom 18. Dezember 2024. Die Rechnung sowie die Regierapporte würden allesamt zum integrierten Bestandteil des Gesuchs erklärt. Dass Arbeiten geleistet worden seien, habe die L.\_\_\_\_\_ GmbH anerkannt; strittig sei lediglich der vereinbarte und geleistete Zeitaufwand (act. 7/1 Rz. 5 f.).

Auftragungsgemäss habe die Gesuchstellerin im Zeitraum von Juni 2024 bis November 2024 überdies das Material für die Gipsarbeiten jeweils eigens abgeholt und zur Baustelle transportiert. Eine Fahrt habe jeweils drei Stunden in Anspruch genommen, was von der L.\_\_\_\_\_ GmbH ebenfalls anerkannt worden sei (act. 7/1 Rz. 7).

7.2.1. Sodann habe die L.\_\_\_\_\_ GmbH die Gesuchstellerin mit der Ausführung diverser Malerarbeiten betraut, die mit Rechnung vom 5. Februar 2025 in Rechnung gestellt worden seien. Die L.\_\_\_\_\_ GmbH habe ebenfalls bereits anerkannt, dass die Arbeiten vereinbart, geleistet und in Rechnung gestellt worden seien. Die Rechnung vom 5. Februar 2025 würde zum integrierenden Standpunkt der Rechtsschrift erklärt (act. 7/1 Rz. 8).

7.2.2. Schliesslich sei die Gesuchstellerin von der L.\_\_\_\_\_ GmbH am 21. Oktober 2024 beauftragt worden, sämtliche Wände und Decken des sich auf dem streitgegenständlichen Grundstück befindlichen Mehrfamilienhauses zu streichen, alle Tüorzargen zu malen sowie die nötigen Abdeckerarbeiten (für die fünf Einheiten) auszuführen. Die geleisteten Arbeiten seien ebenfalls in der Rechnung vom 5. Februar 2025 aufgeführt, die als integrierter Bestandteil des Gesuchs gelte. Die ge-

leisteten Arbeiten habe die L. \_\_\_\_\_ GmbH im verrechneten Ausmass und Aufwand anerkannt, die vereinbarten Ansätze bestreite sie jedoch (act. 7/1 Rz. 9).

7.3. Bei diesen vereinbarten und erbrachten Arbeiten handle es sich um Arbeiten zugunsten der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft der Stockwerkeigentümer und solche Leistungen, die nicht klar einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden könnten (act. 7/1 Rz. 13).

8.1. Ob die vorstehend dargelegten Tatsachenbehauptungen als schlüssig bezeichnet werden können, kann offengelassen werden. Immerhin dürfte dies bei den Malerarbeiten, die am 21. Oktober 2024 in Auftrag gegeben worden seien (vgl. E. 7.2.2. vorstehend), nicht der Fall sein: Die Gesuchstellerin führt in diesem Zusammenhang aus, *sämtliche* Wände und Decken gestrichen und *alle* Türzargen gemalt zu haben – mit anderen Worten auch solche der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten. Dies steht allerdings im Widerspruch zu ihrer Behauptung, bei sämtlichen Arbeiten handle es sich um solche, die zugunsten der *gemeinschaftlichen* Teile der Liegenschaft der Stockwerkeigentümer erfolgt seien, und um solche, die nicht klar einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden könnten (vgl. E. 7.3. vorstehend). Weshalb es der Gesuchstellerin nicht hätte möglich sein sollen, die Malerarbeiten auf die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten zu verteilen, legt sie nicht dar.

8.2. Die Gesuchsgegner haben in ihrer Stellungnahme vom 12. Juni 2025 sämtliche Behauptungen im Zusammenhang mit den anspruchsberechtigten Arbeiten bestritten (vgl. act. 10 Rz. 14 ff.). Entgegen der Ansicht der Gesuchstellerin sind diese Ausführungen im vorliegenden Berufungsverfahren zu beachten (vgl. dahingehende Rüge in act. 17 Rz. 4), verlangt sie doch selbst als Hauptantrag einen reformatorischen Entscheid (vgl. Berufungsantrag-Ziffer 2), der gerade die Spruchreife – und damit eine Stellungnahme der Gegenpartei – voraussetzt.

8.2.1. In Bezug auf die Gipserarbeiten führen die Gesuchsgegner aus, die Gesuchstellerin lege nicht einmal den Inhalt und die Grundlagen des Werkvertrags dar. Aus diesem ergebe sich denn auch nicht, dass Arbeiten im Stundenaufwand auszuführen gewesen wären. Insbesondere ergebe sich jedoch, dass nicht bloss

Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen auszuführen gewesen wären (act. 10 Rz. 14; vgl. auch Rz. 20).

Diese Bestreitung führt dazu, dass es an der Gesuchstellerin gewesen wäre, ihre Vorbringen in diesem Zusammenhang zu substantiieren, d.h. in Einzel-tatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis hätte abgenommen werden können. Dies hat sie jedoch unterlassen. Es ist daran zu erinnern, dass weder das summarische Verfahren noch das herabgesetzte Be-weismass der Glaubhaftmachung etwas an der Behauptungs- und Substantiie-rungslast der Gesuchstellerin ändern (SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfand-recht, 4. Aufl. 2022, N 1466). Mit ihrer pauschal gehaltenen Behauptung, die zu-sätzlichen Gipsarbeiten von gesamthaft CHF 52'325.– seien in Form von Regie-aufträgen erfolgt und mündlich abgeschlossen worden, kommt sie ihrer Substanti-ierungslast im Zusammenhang mit dem Abschluss des Vertrags nicht nach. Auch mit der an anderer Stelle bloss wiedergegebenen Rechnung vom 18. Dezember 2024, in welchem stichwortartig einzelne Positionen mit den aufgewendeten Stun-den festgehalten wurden, kommt sie in Bezug auf die geleisteten Arbeiten ihrer Substantiierungslast nicht nach (vgl. act. 7/1 Rz. 23): Es ist nicht Aufgabe der Ge-genseite oder des Gerichts, lediglich aus den Begriffen "Vorsatzschale", "Schwimmbad", "Vorhangschiene", "Weissputz Decken (Nach Elektroarbeiten)" und "Diverse Gipsarbeiten / Gemäss Regierapporte" das Tatsachenfundament der Gesuchstellerin zu vervollständigen. Aus diesen Positionen geht weder genau hervor, welche Leistungen wann tatsächlich erbracht wurden, noch dass diese zu-gunsten der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft der Stockwerkeigentümer erfolgt seien resp. nicht klar einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden könn-ten.

Entgegen der Ansicht der Gesuchstellerin vermag ihr Verweis auf die zu-gehörigen Regie-Rapporte ihren (ungenügenden) Tatsachenvortrag im Gesuch nicht zu ergänzen. Dabei handelt es sich um eine Sammel-Beilage, die mit über 20 Seiten äusserst umfangreich und deren Inhalt teilweise lediglich stichwortartig verfasst ist (act. 7/3/8). Darüber hinaus geht auch aus diesen nicht hervor, dass die Arbeiten zugunsten der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft der Stock-

werkeigentümer geleistet worden seien resp. weshalb es der Gesuchstellerin nicht hätte möglich sein sollen, die einzelnen Arbeiten auf die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten zu verteilen. Es ist wiederum nicht Aufgabe des Gerichts resp. der Gegenseite, bspw. die ungenauen Begriffe "EG – Attika", "Attika", "Schwimmbad", "EG Korridor", "Untergeschoss" so zu deuten, sodass sich etwas zugunsten der Gesuchstellerin ableiten lässt. Teilweise lassen sich den Regierapporten Begriffe entnehmen, die gar vielmehr dafür sprechen würden, dass es sich bei den Leistungen um solche zugunsten der Stockwerkeigentumseinheiten handelte (bspw. Duschen zuputzen oder Vorhangschienen). Mit anderen Worten besteht ein gewisser Interpretationsspielraum, weshalb ein blosser Verweis auf Beilagen unzulässig ist und es an der Gesuchstellerin gelegen wäre, in ihrem Tatsachenvortrag die erbrachten Arbeiten vorzubringen.

Aufgrund dessen sind (auch) die Transportleistungen nicht pfandberechtigt, zumal die Gesuchstellerin lediglich einen funktionellen Zusammenhang mit den unsubstantiierten Gipserarbeiten behauptete (vgl. act. 7/1 Rz. 15). Mit anderen Worten stellen die behaupteten Transportleistungen ohne die davon abhängigen Gipserarbeiten reine Materiallieferungen dar, die jedoch nicht pfandberechtigt sind (vgl. SCHUMACHER, a.a.O., N 237 sowie N 264 ff.).

8.2.2. Die Malerarbeiten, die mit Rechnung vom 5. Februar 2025 in Rechnung gestellt worden seien, bestreiten die Gesuchsgegner ebenfalls (act. 10 Rz. 16, vgl. auch Rz. 25). Folglich greift bei den fraglichen Malerarbeiten – wie bereits im Zusammenhang mit den Gipserarbeiten (vgl. E. 8.2.1. vorstehend) – die Substantiierungslast bei der Gesuchstellerin. Auch hier lassen sich dem Gesuch allerdings keine detaillierte Einzel Tatsachen zur Auftragserteilung entnehmen. Daran ändert wiederum nichts, dass die Gesuchstellerin an anderer Stelle in ihrem Gesuch ein Abbild der Rechnung vom 5. Februar 2025 einfügt (act. 7/1 Rz. 25): Zwar gehen daraus immerhin Leistungen im Treppenhaus hervor, womit zugunsten der Gesuchstellerin davon ausgegangen werden könnte, es handelt sich um Arbeiten für den gemeinschaftlichen Teil des Mehrfamilienhauses. Da allerdings zu diesen Behauptungen keinerlei Regierapporte oder sonstige *unterzeichnete* Belege (vgl. lediglich act. 7/13) eingereicht wurden, konnte die Gesuchstellerin die Leistungen

nicht glaubhaft machen. Darüber hinaus konnten die Gesuchsgegner glaubhaft darlegen, dass das Schwimmbad Teil einer Stockwerkeigentumseinheit ist (vgl. act. 10 Rz. 8 sowie Rz. 19 auf S. 11).

8.3. Zusammengefasst konnte die Gesuchstellerin aufgrund ungenügenden Tatsachenvortrags resp. mangels Belegen ihren Anspruch auf vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht glaubhaft machen. Im Ergebnis ist der vorinstanzliche Entscheid zu bestätigen und die Berufung abzuweisen.

Die mit Verfügung vom 3. Juni 2025 superprovisorisch angeordnete Eintragung ist folglich zu löschen; das Grundbuchamt J. \_\_\_\_\_ ist entsprechend anzuweisen.

9.1. Ausgangsgemäss wird die Gesuchstellerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von CHF 98'291.80 ist die Entscheidegebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 4'300.– festzusetzen und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Vorschuss zu verrechnen.

9.2. Antragsgemäss ist den Gesuchsgegnern eine Parteientschädigung zuzusprechen. In Anwendung von § 13 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 9 AnwGebV ist diese auf CHF 4'500.– (zuzüglich 8,1% Mehrwertsteuer) festzusetzen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung der Gesuchstellerin wird abgewiesen. Das vorinstanzliche Urteil vom 28. Mai 2025 wird bestätigt.
2. Das Grundbuchamt J. \_\_\_\_\_ wird angewiesen, die mit Verfügung vom 3. Juni 2025 im Sinne einer superprovisorischen Massnahme vorgemerkten vorläufigen Eintragungen von Bauhandwerkerpfandrechten zugunsten der Gesuchstellerin auf sämtlichen Grundstücken der Gesuchsgegner zu löschen.

Die Löschung darf erst **aufgrund einer entsprechenden Mitteilung** durch das Obergericht an das Grundbuchamt J. \_\_\_\_\_ vorgenommen werden.

3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 4'300.– festgesetzt, der Gesuchstellerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss von CHF 4'300.– verrechnet.
4. Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, den Gesuchsgegnern zusammen eine Parteientschädigung von CHF 4'500.– zuzüglich 8,1% Mehrwertsteuer zu zahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an
  - die Parteien,
  - die Vorinstanz,
  - das Grundbuchamt J. \_\_\_\_\_ **10 Tage nach Ablauf der der Gesuchstellerin laufenden Frist zur Erhebung einer Beschwerde gemäss Dispositivziffer 6**, sofern bei der Kammer bis dann kein Entscheid des Bundesgerichts eingegangen ist, mit welchem dieses einer allfälligen Beschwerde gegen diesen Entscheid aufschiebende Wirkung erteilt,

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

6. 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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG und ein Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 98'291.80.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am: