

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NP230018-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Urteil vom 31. Juli 2023

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

B._____ AG,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Y._____,

betreffend **Forderung / definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfand-
rechts**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im vereinfachten Verfahren
des Bezirksgerichtes Dietikon vom 5. April 2023; Proz. FV220024**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei festzustellen, dass der Bestand und Umfang des Bauhandwerkerpfandrechtes in der Höhe von CHF 18'410.10 zugunsten der Klägerin besteht.
2. Das Grundbuchamt C._____ sei zudem anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Beklagten an der D._____-str. 1 / 2, E._____ in F._____, GBBI. 3, Kataster-Nr. 4, das mit Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Dietikon vom 14.06.2022 (ES220014-M/U) vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Klägerin für die Pfandsumme von CHF 18'410.10 definitiv einzutragen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Bezirksgerichtes:

(act. 25 S. 7 f.)

1. Auf die Feststellungsklage wird nicht eingetreten.
2. Das Begehren um definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts wird abgewiesen.
3. Das Grundbuchamt C._____ wird angewiesen, das aufgrund der Verfügung vom 14. Juni 2022 zugunsten der Klägerin und zulasten des Grundstücks der Beklagten vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss des obergerichtlichen Verfahrens, sofern das Obergericht nichts anderes anordnet, vollumfänglich zu löschen, auf Liegenschaft Kat. Nr. 4, GBBI. 3, D._____-str. 1, 2, E._____ in F._____, für eine Pfandsumme von Fr. 18'410.10.
4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'500.00. Allfällige weitere Kosten bleiben vorbehalten.
5. Die Gerichtsgebühr wird der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Ein allfälliger Überschuss wird der Klägerin zurückerstattet.

6. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten für das vorliegende Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'400.00 zu bezahlen.
7. Die Gerichtsgebühr des vorangegangenen summarischen Verfahrens (Geschäfts-Nr. ES220014-M) in der Höhe von Fr. 2'000.00 wird der Klägerin definitiv auferlegt.
8. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten für das vorangegangene summarische Verfahren (Geschäfts-Nr. ES220014-M) eine Parteientschädigung von Fr. 2'440.00 zu bezahlen.
9. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss des obergerichtlichen Verfahrens, falls das Obergericht nichts anderes anordnet, an das Grundbuchamt C._____.
10. Gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Eröffnung an beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, schriftlich und begründet **Berufung** eingereicht werden.

Berufungsanträge:

der Klägerin und Berufungsklägerin (act. 22 S. 2):

1. Ziffern 1-8 des Urteils des Bezirksgerichts Dietikon vom 5. April 2023 seien aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass der Bestand und Umfang des Bauhandwerkerpfandrechts in der Höhe von 18'410,10 Fr. zu Gunsten der Berufungsklägerin besteht.
3. Das Grundbuchamt C._____ sei zudem anzuweisen, zu Lasten des Grundstücks der Berufungsbeklagten an der D._____ -str. 1 / 2, E._____ in F._____, Gbbl. 3, Kataster-Nr. 4, das mit Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Dietikon vom 14. Juni 2022 (Geschäfts-Nr. ES220014-M / U) vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht zu Gunsten der Berufungsklägerin für die Pfandsomme von 18'410,10 Fr. definitiv einzutragen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. Mehrwertsteuer z. L. der Berufungsbeklagten.

Erwägungen:

I.

1. Die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Klägerin) ist eine in G._____ ZH domizilierte Aktiengesellschaft und bezweckt die Erbringung von Dienstleitungen im Bereich Verwaltung und Unterhalt von Immobilien sowie Arbeiten im Bauwesen (HRA ZH vom tt.mm.2023). Auch die Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend Beklagte) mit Sitz in H._____ ist eine Aktiengesellschaft Schweizerischen Rechts im Immobiliensektor (HRA vom tt.mm.2023). Sie ist Eigentümerin des Mehrfamilienhauses (MFH) an der D._____ -strasse 1/2 in F._____.

2. Am 5. April 2022 ersuchte die Klägerin beim Bezirksgericht Dietikon, Einzelgericht im summarischen Verfahren, um (super-)provisorische grundbuchamtliche Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts an der genannten Liegenschaft der Beklagten in F._____ im Betrag von CHF 18'410.10 nebst 5% Zins seit dem 1. Februar 2022. Sie stützte ihr Begehren auf einen Subunternehmer-Vertrag mit der I._____ Schweiz AG, welche als Generalunternehmerin für die Beklagte die Überbauung des Grundstücks an der D._____ -strasse 1/3 in F._____ übernommen hatte. Mit Urteil vom 14. Juni 2022 bestätigte das Einzelgericht im summarischen Verfahren die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt C._____ als vorläufige Eintragung des Pfandrechts im Forderungsbetrag von CHF 18'410.10 (ohne Zinsen; act. 24/4).

3. Mit Eingabe vom 19. September 2022 erhob die Klägerin beim Einzelgericht im vereinfachten Verfahren am Bezirksgericht Dietikon (Vorinstanz) Klage auf Feststellung der Pfandforderung und definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts (act. 1 und 3/2-6; vgl. vorstehende Anträge). Nach Eingang des Kostenvorschusses und der Stellungnahme der Beklagten zur Klagebegründung fand am 31. März 2023 die Hauptverhandlung vor Vorinstanz statt, anlässlich welcher die Parteien ihren zweiten Vortrag erstatteten (Prot. Vi S. 5 ff. und act. 15). Die

Vorinstanz sah von einem Beweisverfahren ab. Mit Urteil vom 5. April 2023 trat sie auf die Feststellungsklage nicht ein und wies das Begehren um definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ab (act. 19 = act. 24/1 = act. 25 [Aktenexemplar]).

4. Mit Berufung vom 16. Mai 2023 gelangte die Klägerin an das Obergericht des Kantons Zürich. Sie beantragt im Wesentlichen die Aufhebung des angefochtenen Urteils, die Feststellung der Pfandforderung sowie die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts (act. 22 S. 2; vgl. vorstehende Berufungsanträge). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-20). Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (Art. 312 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

II.

1. Die Klägerin reichte die mit Anträgen sowie einer Begründung versehene Berufungsschrift innert 30-tägiger Rechtsmittelfrist ein (act. 20/2 und 22, Art. 311 ZPO). Der Streitwert übersteigt die für die Berufung notwendige Streitwertgrenze von CHF 10'000.– (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der Vorschuss wurde rechtzeitig bezahlt (act. 30). Auf die Berufung ist vorbehaltlich nachfolgender Erwägungen einzutreten.

2.

2.1. Mit der Berufung können sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO); zu Letzterer zählt auch die unrichtige Anwendung des pflichtgemässen Ermessens. Die Berufung erhebende Partei trifft eine Begründungslast. Sie hat substantiiert vorzutragen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und wie er geändert werden muss (BGer 4A_418/2017 vom 8. Januar 2018 E. 2.3 und 5A_111/2016 vom 6. September 2016 E. 5.3). Blosser Verweise auf die Vorakten oder Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine hinreichende Begründung ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (BSK ZPO-SPÜHLER, 3. Auflage, Art. 312 N 15; ZK

ZPO-REETZ/THEILER, 3. Auflage, Art. 311 N 36 f.; BGE 138 III 374 ff. E. 4 = Pra 102 [2013] Nr. 4).

2.2. Die Berufungsinstanz prüft sämtliche hinreichend substantiierten Mängel in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht frei und uneingeschränkt (BGE 138 III 374 ff. E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4). Sie ist dabei weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheids gebunden, sondern wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO; vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1). Die volle Kognition der Berufungsinstanz bedeutet allerdings nicht, dass diese alle sich stellenden Fragen zu untersuchen hat, wenn die Berufung erhebende Partei diese vor der Berufungsinstanz nicht (mehr) vorträgt. Vielmehr hat sich die Berufungsinstanz – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – auf die Beurteilung der in der schriftlichen Berufungsbegründung erhobenen Beanstandungen zu beschränken (vgl. BGE 142 III 413 ff. E. 2.2.4; BGer 4A_629/2017 vom 17. Juli 2018 E. 4.1.4; 4A_418/2017 vom 8. Januar 2018 E. 2.3). Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 2 ZPO berücksichtigt.

3.

3.1. Die Vorinstanz wies das Gesuch um definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts mit der Begründung ab, die Klägerin habe es versäumt, sich zur Einhaltung der gesetzlichen Frist von vier Monaten gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB zu äussern. Sie habe die Voraussetzungen für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts lediglich pauschal behauptet und weder zum Zeitpunkt noch zur Art ihrer zuletzt verrichteten Arbeiten konkrete Behauptungen vorgebracht. Damit seien die Voraussetzungen zur definitiven Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, namentlich die Einhaltung der viermonatigen Klagefrist, unsubstantiiert geblieben und nicht glaubhaft gemacht (act. 25 S. 4).

3.2. Die Klägerin hält diese Begründung für unhaltbar. Sie rügt, die Vorinstanz habe die Regeln der Behauptungs- und Beweislast sowie die Ansprüche auf Beweis und rechtliches Gehör verletzt. Sie (die Klägerin) habe bereits in der Klageschrift ausdrücklich auf die gesetzliche Klagefrist, einschliesslich die Bestimmung von Art. 839 ZGB, hingewiesen und behauptet die gesetzlichen Voraussetzungen

für die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts seien erfüllt. Zum Beweis habe sie insbesondere die Arbeitsrapporte eingereicht und die Einvernahme diverser Zeugen offeriert. Ihre Behauptungen hätten gar nicht anders verstanden werden können, als dass sie geltend machen wolle, die Voraussetzungen von Art. 839 ZGB, insbesondere die Einhaltung der Klagefrist, seien erfüllt (act. 22 S. 3 ff.).

3.3. Mit ihren Einwänden scheint die Klägerin zu übersehen, dass die Vorinstanz ihr nicht vorwarf, die Voraussetzungen des Bauhandwerkerpfandrechts (überhaupt) nicht behauptet zu haben. Sie vertrat aber die Auffassung, die Klägerin habe die Grundlagen ihres Anspruchs auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nicht hinreichend detailliert dargelegt, und erwog, es obliege der Klägerin, die anspruchsbegründenden Tatsachen bzw. das Fundament des definitiv einzutragenden Bauhandwerkerpfandrechts zu behaupten und zu beweisen (act. 25 S. 3). Die Klägerin geht im Grundsatz von derselben Verteilung der Behauptungs- und Beweislast aus (act. 22 S. 4), weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Die Klägerin nimmt jedoch im Weiteren (und zu Unrecht) an, ihre prozessualen Obliegenheiten erfüllt zu haben. Die Behauptungs- und Substantiierungslast ist daher näher zu erläutern.

Nach dem Verhandlungsgrundsatz (Art. 55 Abs. 1 ZPO) hat die klagende Partei alle Tatbestandselemente der anzuwendenden materiell-rechtlichen Normen in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen zu behaupten, so dass die Tatsachenbehauptungen von der Gegenseite konkret bestritten werden können. Bestreitet der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag, greift eine weitergehende Substantiierungslast und hat die klagende Partei die Tatsachen so zergliedert darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGer 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.3, BGer 4A_401/2021 vom 22. Februar 2022 E. 4.2). Der Klägerin oblag demnach, die Anspruchsgrundlagen für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 OR und Art. 839 ZGB, namentlich die sicherzustellende Forderung (Pfandsumme) und die Einhaltung der viermonatigen Klagefrist, in den wesentlichen Zügen schlüssig zu behaupten. Zur Darlegung der Pfandsumme waren der Ab-

schluss und der Inhalt des Werkvertrags mit der I._____ Schweiz AG sowie die vertragskonform geleisteten Arbeiten auf dem Grundstück der Beklagten zu umreissen. Bezüglich der Einhaltung der viermonatigen Klagefrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB war zu schildern, welche Arbeiten die Klägerin auf dem Grundstück der Beklagten zuletzt verrichtete und wann sie diese abschloss.

3.4. Die Klägerin führte in der Klageschrift aus, sie habe sich gegenüber der I._____ Schweiz AG zu Mess-, Spitz- und Grabarbeiten verpflichtet, um die Voraussetzungen für die Verlegung eines neuen Kanalisationssystems sowie eine Erdsonde zu schaffen. Sie habe grösstenteils mit schwerem Baugerät (einem 3,5t-Bagger mit Hydraulikhammer, Kran etc.) tonnenweise Felsmaterial herausgeschlagen und dieses zusammen mit Schlamm und Wasser aus der Baugrube entfernt. Gesamthaft seien 251 Arbeitsstunden geleistet worden; der Stundenansatz habe CHF 68.– betragen (act. 1 S. 4).

Ob die Klägerin mit diesen Vorbringen ihrer (primären) Behauptungslast hinreichend nachkam und das Tatsachenfundament für die definitive Eintragung des Pfandrechts in gewohnter Weise in den Grundzügen umriss, scheint nicht offensichtlich und wäre näher zu klären. Die Frage kann jedoch offen bleiben, nachdem die Beklagte in der Klageantwort sowohl das Zustandekommen eines gültigen Werkvertrags zwischen der Klägerin und der I._____ Schweiz AG als auch allfällige pfandberechtigte Arbeiten sowie die Pfandsumme hinreichend substantiiert bestritten hat (act. 15, vgl. Prot.Vi S. 5). Als Folge der Bestreitungen kam die weitergehende Substantiierungslast zum Tragen, weshalb es der Klägerin in der Replik oblag, in Einzelheiten zergliedert den Abschluss und den Inhalt des Werkvertrags mit der mittlerweile in Konkurs geratenen I._____ Schweiz AG, die von ihr verrichteten Arbeiten, die Zusammensetzung der Pfandsumme sowie die Einhaltung der Klagefrist so zu detaillieren, dass darüber Beweis geführt und der Gegenbeweis angetreten werden kann. Die Klägerin macht in der Berufung nicht geltend, der weitergehenden Substantiierungslast nachgekommen zu sein, und solches lässt sich aus den Akten auch nicht ersehen. Obwohl die Beklagte in der Klageantwort wiederholt auf die mangelnde Substantiierung des Anspruchs hingewiesen hatte (act. 15 u.a. Rz 9, 12 und 22), blieben die Ausführungen der an-

waltlich vertretenen Klägerin in der Replik in den oben dargestellten, relevanten Punkten äusserst pauschal und unspezifiziert (act. 18; Prot. VI S. 6 ff.).

3.5. Die Klägerin wies in der Klageschrift, welche sie zum integrierten Bestandteil der Berufung erklärt (act. 22 Rz 5), auf die edierten Beilagen (Subunternehmer-Vertrag, Arbeitsrapporte, Rechnung; act. 1 S. 4 f.) hin. Diesbezüglich ist anzufügen, dass der Behauptungs- und Substantiierungslast grundsätzlich in den Rechtsschriften nachzukommen ist. Allerdings kann der Verweis auf Beilagen ausnahmsweise zulässig sein, wenn für Einzelheiten auf eine Beilage verwiesen wird, aus der die nötigen Informationen sogleich eindeutig und vollständig entnommen werden können, ohne dass das Gericht oder die Gegenpartei diese zusammensuchen muss. Ein problemloser Zugriff ist gewährleistet, wenn eine Beilage selbsterklärend ist und die Informationen nicht interpretiert werden müssen (BGer 4A_401/2021 vom 22. Februar 2022 E. 4.3.1 f.).

Der pauschale Verweis auf verschiedene Beilagen, ohne darzulegen, welche genau bezeichnete Passage einer Beilage bestimmte Vorbringen in der Rechtschrift näher ausführen soll, erweist sich im Lichte der genannten Rechtsprechung als ungenügend. Mit dem Verweis werden zudem weder bestimmte Behauptungen in den Vorträgen der Klägerin erkennbar konkretisiert noch können die oben dargestellten anspruchsrelevanten Informationen den Beilagen ohne weiteres entnommen werden. Die Konsultation ergibt rasch, dass aus dem (nicht gegengezeichneten) Subunternehmer-Vertrag mit der I._____ Schweiz AG weder die von der Klägerin geschuldeten werkvertraglichen Leistungen noch der vereinbarte Werklohn hervorgehen (act. 3/3). Aus den Kopien der (von der I._____ Schweiz AG als Generalunternehmerin nicht unterzeichneten) Regierapporte sind Datum und Anzahl geleisteter Arbeitsstunden von Mitarbeitern der Klägerin zu entnehmen. Die Arbeiten werden darin jedoch nur grob beschrieben und ihre Vertragskonformität ist mangels dargelegten Vertragsinhalts nicht ersichtlich. Die Rapporte bieten somit weiten Interpretationsspielraum (act. 3/4). Der Verweis ist deshalb unzulässig und kann die mangelnde Substantiierung nicht wettmachen.

3.6. Der von der Klägerin vorgetragene Umstand, die I._____ Schweiz AG habe Bestand und Umfang der pfandberechtigten Forderung nie in Frage gestellt (act. 1

S. 4 unten), enthob sie nicht von ihrer prozessualen Substantiierungslast im ordentlichen Verfahren gegen die Beklagte. Eine allfällige (konkludente) Anerkennung durch die I._____ Schweiz AG (vgl. auch act. 3/6) könnte der Beklagten im Übrigen weder materiell noch prozessual zugerechnet werden. Bei der I._____ Schweiz AG (in Konkurs) handelt es sich um eine Drittperson; sie ist weder mit der Beklagten identisch noch beklagte Partei im vorliegenden Verfahren. Die Eintragung des Pfandrechts gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB setzt ausdrücklich die Anerkennung der Pfandsumme durch die Eigentümerin (des Grundstücks), mithin der Beklagten, und nicht die Anerkennung durch die Vertragspartnerin bzw. der I._____ Schweiz AG voraus.

3.7. Das Begehren um Eintragung des definitiven Pfandrechts scheitert bereits an der unzureichenden Substantiierung des Anspruchs, so dass sich die Vorwürfe, die Vorinstanz habe die angebotenen Beweise zu Unrecht nicht abgenommen und dadurch das rechtliche Gehör der Klägerin verletzt, sogleich als unbegründet erweisen.

3.8. Soweit sich die Klägerin im Berufungsverfahren weitere Ausführungen, Beweismittel und Anträge vorbehält (act. 22 S. 5 unten), ist ihr entgegenzuhalten, dass die Berufung erhebende Partei sämtliche Einwände und Beweise mit der Berufungsschrift vorzubringen und Beweismittel soweit möglich einzureichen hat (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.4 f.). Vorliegend sind denn auch keine Gründe für einen zweiten Schriftenwechsel eingebracht worden oder ersichtlich.

3.9. Zusammenfassend ist die Auffassung der Vorinstanz zu bestätigen, die Klägerin habe ihr Begehren um definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nicht hinreichend substantiiert. Sie wies das Begehren deshalb zu Recht ab (act. 25 Dispositiv-Ziff. 2).

4. Die Vorinstanz trat auf die Klage betreffend Feststellung der Pfandforderung nicht ein, weil es der Klägerin nach Abweisung des Anspruchs auf Eintragung des Pfandrechts am notwendigen schützenswerten Interesse an der Behandlung der Feststellungsklage mangle (act. 25 Dispositiv-Ziff. 1 und S. 5). Die Klägerin äussert sich zu diesem Punkt in der Berufung nicht näher und setzt sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen nicht auseinander. Es fehlt diesbezüglich an einer hin-

reichenden Begründung des Rechtsmittels (vgl. vorne E. II/2.1). Soweit sich die Berufung gegen Dispositiv-Ziff. 1 des angefochtenen Entscheids richtet (Berufungsanträge 1 und 2), ist darauf nicht einzutreten. Demnach ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Streitigkeit mit einem Streitwert im Berufungsverfahren von CHF 36'820.20 (2 x CHF 18'410.10.–: 1 x Feststellungsklage und 1 x Eintragung Pfandrecht; Art. 93 Abs. 1 ZPO zum Streitwert bei objektiver Klagenhäufung). Gestützt auf §§ 4 und 12 GebV OG sowie in Anbetracht des geringen Zeitaufwands und Schwierigkeit der Sache ist die Gerichtsgebühr auf CHF 1'500.– festzusetzen und ausgangsgemäss der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtsgebühr ist mit dem von ihr geleisteten Vorschuss in derselben Höhe zu verrechnen.

Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen, weil die Klägerin unterliegt und der Beklagten keine zu entschädigenden Aufwände entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Bezirksgerichts Dietikon, Einzelgericht im vereinfachten Verfahren, vom 5. April 2023 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 1'500.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss von CHF 1'500.– verrechnet.

3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage von Doppeln der Berufungsschrift samt Beilagenverzeichnis und Beilagen (act. 22, 24/1 f., 24/4-8), je gegen Empfangsschein.

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

5. 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.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 36'820.20.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: