

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF220014-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiber Dr. M. Tanner

## Urteil vom 8. Juni 2022

in Sachen

**Erbengemeinschaft A.\_\_\_\_\_ in Liquidation,**

- a) **B.\_\_\_\_\_**, Dr. iur.,
- b) **C.\_\_\_\_\_**,
- c) **D.\_\_\_\_\_**,
- d) **E.\_\_\_\_\_**,
- e) **F.\_\_\_\_\_**,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

a, b, c, d, e vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. X.\_\_\_\_\_,

gegen

**G.\_\_\_\_\_ GmbH,**

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 11. Februar 2022 (ES210029)**

**Rechtsbegehren der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin:**

(act. 9 S. 2)

- "1. Das Notariat, Grundbuch- und Konkursamt H.\_\_\_\_\_ sei gerichtlich anzuweisen, zulasten des Grundstücks Nr. 1, I.\_\_\_\_\_ - strasse ..., J.\_\_\_\_\_, und zu Gunsten der gesuchstellenden Partei ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von Fr. 6'395.50 nebst Zins zu 5 % seit 30. April 2021 vorläufig als Vormerkung im Grundbuch einzutragen.
2. Die Anweisung gemäss Ziff. 1 hiervor sei durch das angerufene Gericht als vorsorgliche Massnahme, superprovisorisch und ohne Anhörung der Gesuchsgegner zu erteilen.
3. Die in Ziff. 2 hiervor beantragte superprovisorische Verfügung sei dem Notariat, Grundbuch- und Konkursamt H.\_\_\_\_\_ sowohl schriftlich als auch per Telefax oder elektronisch anzumelden.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Gesuchsgegner."

**Rechtsbegehren des Gesuchsgegners 1 und Beschwerdeführers a**

(act. 20 S. 2 f.)

- "1. Es sei auf das Gesuch der Gesuchstellerin nicht einzutreten, insbesondere bezüglich des Gesuchsgegners 1.a gemäss Gesuch vom 20. September 2021.
2. Eventualiter, es sei das Gesuch der Gesuchstellerin abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten sei.
3. Es sei das mit Verfügung vom 8. November 2021 superprovisorisch angeordnete und eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht zu Gunsten der Gesuchstellerin im Betrag von Fr. 6'395.50 zuzüglich Zinsen zu 5 % p.a. seit 30. April 2021 auf Grundstück Kat.-Nr. 1 J.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_-str..., J.\_\_\_\_\_, unverzüglich (insbesondere superprovisorisch) zu löschen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin zuzüglich Mehrwertsteuer für die Parteientschädigung des Gesuchsgegners 1".

**Prozessuale Anträge des Gesuchsgegners 1 und Beschwerdeführers a:**

(act. 20 S. 3)

- "1. Es sei der K. \_\_\_\_\_ AG, L. \_\_\_\_\_-str. ..., M. \_\_\_\_\_, durch gerichtliche Anzeige der Streit zu verkünden.
2. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass zumindest bis jetzt die Gesuchsgegner 2–5 nicht von der unterzeichnenden Anwältin und/oder vom Gesuchsgegner 1 vertreten werden.
3. Es sei den Gesuchsgegnern 2–5 die mit Verfügung vom 8. November 2021 angesetzte Frist für eine Stellungnahme zum Gesuch der Gesuchstellerin, die mit Verfügung vom 22. November 2021 erstreckt wurde, einstweilen abzunehmen, zumindest bis zu einer regulären Zustellung an die Gesuchsgegner 2–5 der Unterlagen über die Einleitung des Verfahrens.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin, zuzüglich Mehrwertsteuer für die Parteientschädigung des Gesuchsgegners 1."

**Rechtsbegehren der Gesuchsgegner 2–5 und Beschwerdeführer b–e:**

(act. 31 S. 2)

- "1. Es sei auf das Gesuch der Gesuchstellerin nicht einzutreten, insbesondere bezüglich des Gesuchsgegners 1.1 gemäss Gesuch vom 20. September 2021 (bzw. Ziffer 1.a gemäss Verfügung vom 23. September 2021) und bezüglich der Gesuchsgegnerin 5 gemäss Fassung des Gesuchs vom 8. November 2021.
2. Es sei das Gesuch der Gesuchstellerin abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten sei.
3. Es sei das mit Verfügung vom 8. November 2021 superprovisorisch angeordnete und eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht zu Gunsten der Gesuchstellerin im Betrag von Fr. 6'395.50 zuzüglich Zinsen zu 5 % p.a. seit 30. April 2021 auf Grundstück Kat.-Nr. 1 J. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_-strasse ..., J. \_\_\_\_\_, unverzüglich (insbesondere superprovisorisch) zu löschen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer bezüglich Gesuchsgegner 2 bzw. 1.b und 2.b) zu Lasten der Gesuchstellerin."

**Prozessuale Anträge der Gesuchsgegner 2–5 und Beschwerdeführer b–e:**

(act. 31 S. 2–4)

- "1. Es sei der von der Gesuchstellerin vorgenommene und vom Gericht stillschweigend übernommene teilweise Parteiwechsel (zu-

sätzliche nachträgliche Aufnahme der Gesuchsgegnerin 5, Streichung des ursprünglichen Gesuchsgegners N.\_\_\_\_\_ sel. (Gesuchsgegner Ziffer 1.1 gemäss Gesuch vom 20. September 2021 bzw. Gesuchsgegner 1.a gemäss Verfügung vom 23. September 2021) rückgängig zu machen, und es sei das Rubrum auf Seiten der Gesuchsgegner wieder (gemäss Verfügung vom 23. September 2021) wie folgt zu fassen:

**A. \_\_\_\_\_ in Liquidation, bestehend aus:**

1. **Erben des O. \_\_\_\_\_**, bestehend aus:

- a) **N. \_\_\_\_\_**, geboren tt. November 1959, von J. \_\_\_\_\_, gestorben tt.mm.2019, zuletzt angeblich wohnhaft I. \_\_\_\_\_-str. ..., J. \_\_\_\_\_,
- b) **B. \_\_\_\_\_**, geboren tt. November 1966, von J. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_-str. ..., J. \_\_\_\_\_,
- c) **C. \_\_\_\_\_**, geboren tt. März 1956, von J. \_\_\_\_\_, ... [Adresse],
- d) **Erben der P. \_\_\_\_\_**,

2. **Erben der P. \_\_\_\_\_**, bestehend aus:

- a) **D. \_\_\_\_\_**, geboren tt. Juli 1993, von J. \_\_\_\_\_, ... [Adresse],
- b) **B. \_\_\_\_\_**, geboren tt. November 1966, von J. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_-str. ..., J. \_\_\_\_\_,
- c) **C. \_\_\_\_\_**, geboren tt. März 1956, von J. \_\_\_\_\_, ... [Adresse],
- d) **E. \_\_\_\_\_**, geboren tt. Februar 1992, von J. \_\_\_\_\_, ... [Adresse],

1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 2c, 2d vertreten durch Rechtsanwältin  
Dr. iur. X. \_\_\_\_\_, Anwaltskanzlei Q. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_-str. ..., ...  
Zürich

2. Eventualiter, das Rubrum auf Seiten der Gesuchsgegner sei wie folgt zu fassen:

**Erbengemeinschaft A. \_\_\_\_\_**

1. **N. \_\_\_\_\_**, geboren tt. November 1959, von J. \_\_\_\_\_, gestorben tt.mm.2019, zuletzt angeblich wohnhaft I. \_\_\_\_\_-str. ..., J. \_\_\_\_\_,
2. **B. \_\_\_\_\_**, geboren tt. November 1966, von J. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_-str. ..., J. \_\_\_\_\_,
3. **C. \_\_\_\_\_**, geboren tt. März 1956, von J. \_\_\_\_\_, ... [Adresse],
4. **D. \_\_\_\_\_**, geboren tt. Juli 1993, von J. \_\_\_\_\_, ... [Adresse],
5. **E. \_\_\_\_\_**, geboren tt. Februar 1992, von J. \_\_\_\_\_, ... [Adresse],

2, 3, 4 und 5 vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. X. \_\_\_\_\_,  
Anwaltskanzlei Q. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_-str. ..., ... Zürich

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer bezüglich Gesuchsgegner 2 bzw. 1.b und 2.b) zulasten der Gesuchstellerin."

**Urteil des Einzelgerichtes:**

(act. 36)

1. Die gemäss vorsorglicher Anweisung an das Grundbuchamt H.\_\_\_\_\_ vom 8. November 2021 zugunsten der Gesuchstellerin auf der Liegenschaft der Gesuchsgegner an der I.\_\_\_\_\_ -str. ...., J.\_\_\_\_\_, Kat.-Nr. 1, Grundbuchamt H.\_\_\_\_\_, Grundbuchblatt-Nr. 2, im Umfang von Fr. 6'395.50 nebst Zins zu 5 % seit 18. August 2021 erfolgte Vormerkung eines Bauhandwerkerpfandrechtes wird als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB bestätigt.
2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist von **60 Tagen** ab Zustellung dieses Entscheides angesetzt, um direkt beim zuständigen Gericht eine Klage auf Feststellung der Forderung als Pfandsumme und definitive Eintragung des Pfandrechts anzuheben. Bei Säumnis können die Gesuchsgegner 1 bis 5 beim Einzelgericht den vorläufigen Eintrag im Grundbuch löschen lassen.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 500.-; dazu kommen als Barauslagen die Kosten des Grundbuchamtes von Fr. 55.- (allfällige weitere Kosten ausstehend).
4. Die Kosten des Verfahrens werden von der Gesuchstellerin bezogen. Kommt es zum Prozess in der Hauptsache, so bleibt die definitive Regelung der Verteilung der von der Gesuchstellerin bezogenen Kosten im dortigen Verfahren vorbehalten.
5. Die Regelung der Parteientschädigung ist dem Prozess in der Hauptsache vorbehalten. Bei Säumnis hat die Gesuchstellerin dem Gesuchsgegner 1 eine Parteientschädigung von Fr. 860.- inkl. MWSt und den Gesuchsgegnern 2 bis 5 eine von Fr. 320.- inkl. MWSt zu bezahlen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, je per Einschreiben gegen Empfangsschein, sowie nach Eintritt der Rechtskraft an das Grundbuchamt H. \_\_\_\_\_ gegen Empfangsschein.
7. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid kann innert **10 Tagen** von der Zustellung an in je einem Exemplar für das Gericht und für jede Gegenpartei sowie unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Beschwerdeschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.
8. **Die gesetzlichen Fristenstillstände gelten nicht (Art. 145 Abs. 2 ZPO).**

**Beschwerdeanträge der Beschwerdeführer a–e und Gesuchsgegner 1–5:**

(act. 37 S. 2)

- "1. Es sei das angefochtene Urteil des Bezirksgerichts Winterthur, Einzelgericht summarisches Verfahren, vom 11. Februar 2022 (Geschäfts-Nr. ES210029) bezüglich Dispositiv-Ziffer 1 aufzuheben.
2. Es sei das Gesuch der Beschwerdegegnerin/Gesuchstellerin für eine Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts vollumfänglich abzuweisen.
3. Es sei das Grundbuchamt H. \_\_\_\_\_ anzuweisen, das zugunsten der Beschwerdegegnerin/Gesuchstellerin vorläufig im Grundbuch eingetragene Pfandrecht auf der Liegenschaft I. \_\_\_\_\_-strasse ..., J. \_\_\_\_\_, Kat.-Nr. 1, Grundbuchamt H. \_\_\_\_\_, Grundbuchblatt Nr. 2, im gesamten Umfang von Fr. 6'395.50 nebst Zins zu 5 % seit 18. August 2021 vollumfänglich zu löschen.
4. In Abänderung von Dispositiv-Ziffer 5 des angefochtenen Urteils seien die Prozesskosten des vorinstanzlichen Verfahrens vor dem Bezirksgericht Winterthur, Einzelgericht summarisches Verfahren (Geschäfts-Nr. ES210029) vollumfänglich und definitiv der Beschwerdegegnerin/Gesuchstellerin aufzuerlegen.
5. Eventualiter, es sei das Verfahren zur weiteren Behandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer bezüglich Beschwerdeführer 2) zu Lasten der Beschwerdegegnerin/Gesuchstellerin."

## Erwägungen:

### I.

1.

1.1. Mit Eingabe vom 20. September 2021 ersuchte Rechtsanwalt MLaw Y.\_\_\_\_\_ namens der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) das Bezirksgericht Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) um superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf der Liegenschaft Kataster-Nr. 1 an der I.\_\_\_\_\_ -strasse ... in J.\_\_\_\_\_ (act. 1). Am 22. September 2021 rief Rechtsanwalt Y.\_\_\_\_\_ die Vorinstanz an und bat deren Gerichtsschreiberin, das Pfandrecht "noch etwas pendent zu halten" und vorläufig nicht einzutragen. Er begründete sein Ersuchen damit, dass die Eintragung nicht eile und er mit der Gegenseite Vergleichsgespräche führen wolle. Zudem sei ihm aufgefallen, dass mit N.\_\_\_\_\_ einer der Gesuchsgegner gestorben sei und er noch abklären müsse, welche Personen seine Erben seien. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bezirksrichter forderte die Gerichtsschreiberin Rechtsanwalt MLaw Y.\_\_\_\_\_ auf, einen formellen Sistierungsantrag zu stellen (act. 4). Mit Schreiben vom 22. September 2021 ersuchte Rechtsanwalt MLaw Y.\_\_\_\_\_ die Vorinstanz, das Verfahrens bis spätestens am 9. November 2021 zu sistieren, um mit der Gegenseite Vergleichsgespräche führen zu können (act. 5). Mit Verfügung vom 23. September 2021 sistierte die Vorinstanz das Verfahren antragsgemäss bis zum 9. November 2021 (act. 7).

1.2. Am 8. November 2021 teilte Rechtsanwalt Y.\_\_\_\_\_ namens der Beschwerdegegnerin der Vorinstanz mit, dass die Vergleichsbemühungen gescheitert seien und deshalb das Verfahren fortzusetzen sei (act. 10). Gleichzeitig reichte Rechtsanwalt Y.\_\_\_\_\_ eine überarbeitete Version seines Gesuchs ein. Darin verlangte er erneut die superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf der Liegenschaft Kataster-Nr. 1 an der I.\_\_\_\_\_ -strasse ... in J.\_\_\_\_\_ (act. 9).

1.3. Mit Verfügung vom 8. November 2021 wies die Vorinstanz das Grundbuchamt H.\_\_\_\_\_ an, das verlangte Pfandrecht im Sinne von Art. 961 ZGB vor-

läufig ins Grundbuch einzutragen. Zugleich setzte die Vorinstanz den Gesuchsgegnern und Beschwerdeführern a–e (nachfolgend Beschwerdeführer a–e) eine Frist von 10 Tagen an, um das Begehren der Beschwerdegegnerin zu beantworten. Dabei stellte die Vorinstanz den Beschwerdeführern a–e sowohl das ursprüngliche Gesuch vom 20. September 2021 als auch die überarbeitete Fassung vom 8. November 2021 je samt Beilagen zu (siehe Mitteilungssatz [act. 12]).

1.4. Rechtsanwältin Dr. Z.\_\_\_\_\_ ersuchte mit Eingabe vom 19. November 2021 namens des Beschwerdeführers a einerseits um Löschung des superprovisorisch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts und andererseits um Beschränkung des Prozessthemas auf die Frage des Vorliegens der Prozessvoraussetzungen (act. 15 S. 3). Die Vorinstanz wies am 22. November 2021 beide Begehren ab. Zugleich gewährte sie den Beschwerdeführern a–e eine Fristerstreckung von 10 Tagen, um eine ergänzende Stellungnahme zum Begehren um vorläufige Eintragung des fraglichen Bauhandwerkerpfandrechts einzureichen (act. 18). Namens des Beschwerdeführers a nahm Rechtsanwältin Z.\_\_\_\_\_ am 28. November 2021 Stellung und ersuchte erneut um Löschung dieses Bauhandwerkerpfandrechts (act. 20). Am 9. Dezember 2021 reichte Rechtsanwältin Z.\_\_\_\_\_ namens des Beschwerdeführers a eine weitere Eingabe ein (act. 24).

1.5. Mit Verfügung vom 13. Dezember 2021 wies die Vorinstanz das Löschungsbegehren des Beschwerdeführers a ein weiteres Mal ab (act. 26). Mit Schreiben vom 6. Januar 2022 teilte Rechtsanwältin Dr. X.\_\_\_\_\_ der Vorinstanz mit, dass sie nun die Vertretung aller Beschwerdeführer, mithin der Beschwerdeführer a–e, übernommen habe (act. 28). Am 17. Januar 2022 nahm Rechtsanwältin X.\_\_\_\_\_ auch im Namen der Beschwerdeführer b–e Stellung zum Pfandrechtsgesuch (act. 31).

1.6. Mit Urteil vom 11. Februar 2022 bestätigte die Vorinstanz die Vormerkung des Bauhandwerkerpfandrechts als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB. Zugleich setzte sie der Beschwerdegegnerin eine Frist von 60 Tagen an, um beim zuständigen Gericht eine Klage auf Feststellung der Forderung als Pfandsumme und definitive Eintragung des Pfandrechts anzuheben (act. 36).

2.

Mit Eingabe vom 25. Februar 2022 führte Rechtsanwältin X. \_\_\_\_\_ namens der Beschwerdeführer a–e gegen dieses Urteil Beschwerde beim Obergericht, wobei sie das eingangs umschriebene Rechtsmittelbegehren stellte. Da sich ihr Rechtsmittel als offensichtlich unbegründet erweist, kann auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerdeschrift (act. 37) ist der Beschwerdegegnerin mit dem vorliegenden Endentscheid zuzustellen. Die Sache ist spruchreif.

## II.

1.

Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet zu erheben (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Sie muss zudem ein Rechtsbegehren enthalten (OGer ZH, PD190017 vom 10. Februar 2020, E. 2.1 f.; CHK-Sutter-Somm/Seiler, Art. 321 ZPO N 13). Die Beschwerde entspricht all diesen formellen und inhaltlichen Anforderungen. Das vorliegende Rechtsmittel richtet sich gegen einen Entscheid betreffend die vorsorgliche Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts. Solche Anordnungen ergehen im summarischen Verfahren (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB in Verbindung mit Art. 249 lit. d Ziff. 11 ZPO). Wird ein Summarentscheid angefochten, beträgt die Beschwerdefrist zehn Tage (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz stellte den Beschwerdeführern a–e ihren Entscheid am 15. Februar 2022 zu (act. 34). Diese reichten ihre Beschwerde am 25. Februar 2022 (Datum Poststempel) und damit rechtzeitig ein (act. 37).

2.

2.1. Die Beschwerdegegnerin beantragte bei der Vorinstanz die vorsorgliche Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu Lasten des Grundstückes 1 an der I. \_\_\_\_\_-strasse ... in J. \_\_\_\_\_. Dabei stellte die Beschwerdegegnerin der Vorinstanz ihr Gesuch nacheinander in zwei verschiedenen Fassungen zu: Eine erste Fassung datiert vom 20. September 2021 (act. 1), eine zweite überarbeitete Fassung vom 8. November 2021 (act. 9). Die Beschwerdegegnerin reichte ihre

zwei Gesuche je mit Beilagen ein (act. 3 und act. 11). Mit Verfügung vom 8. November 2021 stellte die Vorinstanz beide Gesuche samt Beilagen den Beschwerdeführern a–e zur Stellungnahme zu (siehe Mitteilungssatz [act. 12]).

2.2. Die Beschwerdeführer a–e machen diesbezüglich geltend, die Vorinstanz hätte die zweite Fassung (gemeint diejenige vom 8. November 2021) des Gesuchs nicht berücksichtigen dürfen. Im summarischen Verfahren sei nämlich die Überarbeitung eines Gesuchs unzulässig. Denn hier senke sich die Novenschranke bereits nach dem ersten Parteivortrag. Der vorinstanzliche Entscheid beruhe sodann auf verspäteten Noven. So habe das Grundbuchamt H. \_\_\_\_\_ die als Beilage eingereichte "Eigentümergegenwart A. \_\_\_\_\_" bereits am 24. September 2021 ausgestellt. Dennoch habe die Beschwerdegegnerin sie nicht unverzüglich, sondern erst mit ihrem zweiten Gesuch vom 8. November 2021 bei der Vorinstanz eingereicht. Auch habe die Beschwerdegegnerin im Rahmen des zweiten Gesuchs einen unzulässigen Parteiwechsel vorgenommen. Anders als das erste Gesuch nenne das zweite Gesuch den verstorbenen N. \_\_\_\_\_ nicht mehr als Gesuchsgegner. Dafür führe dieses zweite Gesuch F. \_\_\_\_\_ neu als Gesuchsgegnerin auf (act. 37 S. 13–25).

2.3. Im summarischen Verfahren findet grundsätzlich nur ein Schriftenwechsel statt (BGE 144 III 117 E. 2.1; BGE 138 III E. 2.1). Entsprechend haben die Parteien keinen Anspruch, sich zweimal uneingeschränkt zur Sache zu äussern. Wie die Beschwerdeführer a–e zu Recht festhalten, tritt der Aktenschluss grundsätzlich nach einer einmaligen Äusserung ein (BGE 146 III 237 E. 3.1; OGer ZH, PS210104 vom 31. August 2021, E. 2.2). Die Vorinstanz räumte weder der Beschwerdegegnerin noch den Beschwerdeführern die Gelegenheit ein, sich ein zweites Mal zu den gegnerischen Ausführungen zu äussern. Unter diesen Umständen kann von einer verletzten Novenrechtsschranke von vornherein keine Rede sein.

2.4. Zu prüfen bleibt, ob die Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Verfahren ihr Gesuch durch eine verbesserte Fassung ersetzen durfte. Beantragt eine Partei mit einer mangelhaft begründeten Eingabe oder ohne die nötigen Beweismittel die Anordnung einer vorsorglichen Massnahme, weist das Gericht ihr Begehren ab.

Ein solcher negativer Entscheid erwächst nur sehr eingeschränkt in materielle Rechtskraft. Entsprechend darf die Partei ihr Gesuch auf verbesserter Grundlage neu einreichen (KUKO ZPO-Jent-Sørensen, 3. Aufl., Art. 256 N 6). Dies gilt auch für ein erfolgloses Gesuch um superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts: Solange die viermonatige Eintragsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB noch nicht verstrichen ist, kann die Bauhandwerkerin ein verbessertes Gesuch nachreichen, das dann gegebenenfalls zum angestrebten Grundbucheintrag führt (Schumacher/Rey, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf, N 1476–1478). Wenn nun aber ein zweites Gesuch möglich ist, muss nach dem Grundsatz in maiore minus auch eine blosser Verbesserung eines Gesuchs zulässig sein.

3.

3.1. Weiter machen die Beschwerdeführer a–e geltend, die Beschwerdegegnerin habe in ihrem ersten Gesuch vom 20. September 2021 N.\_\_\_\_\_ neben den Beschwerdeführern a–d als weiteres Mitglied der beklagten Erbengemeinschaft bezeichnet. Zugleich fehle im Gesuch aber die Beschwerdeführerin e (F.\_\_\_\_\_). Das zweite Gesuch vom 8. November 2021 führe N.\_\_\_\_\_ nicht mehr als Partei auf. Dafür nenne es neu die Beschwerdeführerin e (F.\_\_\_\_\_) als Mitglied der Erbengemeinschaft. Die Vorinstanz habe in ihrer Verfügung vom 8. November 2021 ohne Nachfrage oder Zustimmung der Beschwerdeführer a–e diesen Parteiwechsel auf deren Seite vorgenommen. Art. 83 Abs. 4 ZPO erlaube indessen einen Parteiwechsel während eines laufenden Verfahrens nur dann, wenn alle Parteien ausdrücklich damit einverstanden seien. Die Vorinstanz gehe fälschlicherweise von einer blossen Berichtigung der Parteizusammensetzung aus. Dies sei unzulässig, habe doch die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin ausdrücklich N.\_\_\_\_\_ mit seinem Todesdatum als Mitglied der Erbengemeinschaft A.\_\_\_\_\_ angegeben. Der Beschwerdegegnerin habe folglich gewusst, dass sie eine verstorbene Person ins Recht fasse. Eine verstorbene Partei sei nicht rechts- und damit auch nicht partei- bzw. prozessfähig. Da es sich hierbei um Prozessvoraussetzungen handle, sei eine Berichtigung nicht möglich. Abgesehen davon liege kein unfreiwilliges redaktionelles Versehen vor, weshalb von vornherein keine Be-

richtung erfolgen dürfe. Es sei Sache der klagenden Partei, sich vor Einleitung der Klage genau zu informieren, wen sie einklage. Sie müsse gleich von Anfang an die Gegenseite richtig bezeichnen und bei einer vorverstorbenen Person deren Erben ins Recht fassen (act. 37 S. 14–18).

3.2. Eine Klage oder ein Gesuch muss unter anderem die Bezeichnung der Parteien enthalten (Art. 219 in Verbindung mit Art. 221 Abs. 1 lit. a ZPO). Die Parteien sind so genau zu benennen, dass über ihre Identität kein Zweifel besteht (BGer, 5D\_85/2018 vom 17. Juli 2018, E. 2.3; DIKE-Komm-Pahud, 2. Aufl., Art. 221 ZPO N 2). Bei einer Erbengemeinschaft (Art. 602 ZPO) ist jedes einzelne Mitglied der Gemeinschaft gesondert aufzuführen (OFK-Engler, 2. Aufl., Art. 221 ZPO N 4; KUKO ZPO-Richers/Naegeli, 3. Aufl., Art. 221 N 3 unter Hinweis auf BGE 142 III 782 E. 3.1.3). Dies geschieht praxisgemäss wie folgt (DIKE-Komm-Pahud, 2. Aufl. Art. 221 ZPO N 2): Erbengemeinschaft von [Erblasser/in], geboren am [Datum], gestorben am [Datum], bestehend aus 1. [Erbin/Erbe], 2. [Erbe/Erbin] etc.

3.3. Die Beschwerdeführer a–e sind die Erben von O. \_\_\_\_\_ und von P. \_\_\_\_\_ (act. 11/3 f.). Mit dem Tode des Erblassers erwerben die Erben die Erbschaft als Ganzes von Gesetzes wegen (Art. 560 Abs. 1 ZGB). Dabei geht das Eigentum am Nachlass ohne Weiteres auf die Erben über (Art. 560 Abs. 2 ZGB). Beerben mehrere Erben den Erblasser, so besteht unter ihnen eine Erbengemeinschaft, bis die Erbschaft geteilt wird (Art. 602 Abs. 1 ZGB). Die Erben werden Gesamteigentümer der Erbschaftsgegenstände (Art. 602 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 652–654a ZGB).

3.4. Möchte die Baupfandgläubigerin ein Pfandrecht auf einem Grundstück, das im Gesamteigentum steht, ins Grundbuch eintragen lassen, muss sie ihr Gesuch gegen sämtliche Gesamteigentümer richten. Dabei bilden alle Grundeigentümer zusammen eine notwendige passive Streitgenossenschaft (Art. 70 Abs. 1 ZPO). Entsprechend muss das Gesuch als Passivlegitimierte alle Gesamteigentümer einzeln aufführen. Vergisst die Baupfandgläubigerin einen Gesamteigentümer, ist die Klage abzuweisen. Eine erneute, nunmehr gegen alle Gesamteigentümer ge-

richtete Klage bleibt danach zwar möglich, setzt aber voraus, dass die Viermonatsfrist noch nicht abgelaufen ist (Schumacher/Rey, a.a.O., N 1692).

3.5. Wer Eigentümer eines Grundstückes ist, ergibt sich aus dem Grundbuch (Art. 958 Ziff. 1 ZGB). Das Eigentum an einem Grundstück kann ausnahmsweise von Gesetzes wegen, das heisst ohne Eintragung im Grundbuch, erworben werden. Ein solcher ausserbuchlicher Eigentumserwerb erfolgt namentlich beim Erbgang. Ist in einem solchen Fall der neue Eigentümer (noch) nicht aus dem Grundbuch ersichtlich, schützt Art. 973 Abs. 1 ZGB den guten Glauben der Gegenpartei in die Richtigkeit des bestehenden Eintrages. Wenn später der neue Eigentümer den ausserbuchlichen Eigentumsübergang zur deklaratorischen Eintragung im Grundbuch anmeldet, muss das Grundbuchamt der Baupfandgläubigerin und gegebenenfalls dem Gericht den Eigentümerwechsel anzeigen (Schumacher/Rey, a.a.O., N 1420).

3.6. Die Beschwerdegegnerin bezeichnete in ihrem ersten Gesuch vom 20. September 2021 die Erbengemeinschaft A.\_\_\_\_\_ als Gesuchsgegnerin. Dabei sollte sich diese Erbengemeinschaft gemäss erstem Gesuch aus den folgenden Personen zusammensetzen: den Erben des O.\_\_\_\_\_, bestehend aus N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ sowie den Erben der P.\_\_\_\_\_, bestehend aus D.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ (act. 1 S. 1 f.). Diese Erbenliste beruht auf einer schriftlichen Eigentümerauskunft, die das Grundbuchamt H.\_\_\_\_\_ am 13. September 2021 der Beschwerdegegnerin erteilt hatte (act. 3/3). Sie bezeichnet darin auch N.\_\_\_\_\_ (geb.tt. November 1959, gest. tt.mm.2019) als einen der Erben bzw. Gesamteigentümer der fraglichen Liegenschaft Kataster-Nummer 1. Demgegenüber fehlt darin F.\_\_\_\_\_ (geb. tt. Mai 1960) als weitere Erbin bzw. Gesamteigentümerin (act. 3/3).

3.7. Am 8. November 2021 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Vorinstanz ein überarbeitetes Gesuch ein (act. 9). Wie bereits das erste Gesuch (act. 1) bezeichnet auch dieses zweite Gesuch (act. 9) die Erbengemeinschaft A.\_\_\_\_\_ als Gesuchsgegnerin. Anders als das erste Gesuch führt das zweite Gesuch N.\_\_\_\_\_ nicht mehr als Mitglied der Erbengemeinschaft A.\_\_\_\_\_ auf. Dafür nennt das zweite Gesuch neu F.\_\_\_\_\_ als Erbin (act. 9 S. 1 f.). Das erste und das zweite

Gesuch weichen somit bezüglich der Eigentümerstellung von N.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ voneinander ab.

3.8. Das erste Gesuch bezeichnete mit N.\_\_\_\_\_ eine verstorbene Person als Gegenpartei. Wie die Beschwerdeführer a–e zu Recht festhalten, kann sich ein Toter nicht an einem Zivilprozess beteiligen (act. 37 S. 16 f.). Ihm fehlt die Rechts- und damit auch die Parteifähigkeit. Die Beschwerdegegnerin hat die Grundstückserben, unter ihnen auch N.\_\_\_\_\_, unverändert aus der Aufstellung des Grundbuchamts in ihr erstes Gesuch übertragen (vgl. act. 1 S. 1 f. und act. 3/3). In den Akten deutet nichts darauf hin, dass die Beschwerdegegnerin bewusst eine verstorbene Person ins Recht fassen wollte. Vielmehr ist von einer bloss versehentlichen Falschangabe auszugehen. Da zudem keine Verwechslungsgefahr bestand (BGE 136 III 545 E. 3.4.1), durfte die Vorinstanz diesen redaktionellen Fehler von Amtes wegen beheben.

3.9. Das erste Gesuch bezeichnet F.\_\_\_\_\_ noch nicht als Mitglied der Erbgemeinschaft A.\_\_\_\_\_ (act. 1 S. 1 f.). Erst das zweite Gesuch nennt diese Person als Erbin (act. 9 S. 2). Wie oben dargelegt, führt die Eigentümerauskunft vom 13. September 2021 F.\_\_\_\_\_ nicht als Gesamteigentümerin des fraglichen Grundstückes auf (act. 3/3). Gemäss Art. 973 Abs. 1 ZGB durfte die Beschwerdegegnerin sich auf diesen negativen Grundbucheintrag verlassen. F.\_\_\_\_\_ ist der Beschwerdegegnerin erst im Laufe des vorinstanzlichen Verfahrens als weitere Erbin bekannt geworden. Da die Vorinstanz das Verfahren bis zum 9. November 2021 sistiert hatte (act. 7), musste die Beschwerdegegnerin die geänderte Partei-bezeichnungen den Beschwerdeführern nicht sofort mitteilen. Vielmehr durfte sie damit bis zur Wiederaufnahme des Verfahrens zuwarten. Den Beschwerdeführern ist auch durch diese Änderung kein Nachteil entstanden, erfolgte sie doch vor Anordnung des Schriftenwechsels. Zusammenfassend erweist sich der Einwand des unzulässigen Parteiwechsels damit als unbegründet.

4.

Im Folgenden ist zu prüfen, ob die materiellen Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837 ff. ZGB erfüllt sind.

Die Vorinstanz erwog Folgendes: Die Eintragung dürfe nur dann verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheine. In Zweifelsfällen sei daher die vorläufige Eintragung zu bewilligen. Die K.\_\_\_\_\_ AG habe die Beschwerdegegnerin gebeten, einen Elektriker zur fraglichen Liegenschaft zu schicken, damit dieser dort die gesamten Elektroinstallationen, wie insbesondere Steckdosen, Anschlüsse, Elektroapparate etc., mache. Mit Schreiben vom 3. März und 25. Mai 2021 habe die Beschwerdegegnerin nachweislich für geleistete Arbeiten je eine Akontozahlung gefordert. Diese Rechnungen seien bezahlt worden. Entsprechend sei davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin und die K.\_\_\_\_\_ AG einen Werkvertrag über Arbeiten an den Wohnungen abgeschlossen hätten. Die Beschwerdegegnerin sei eine Handwerkerin, die sich zur Ausführung von Bauarbeiten am Pfandobjekt verpflichtet habe. Damit sei sie klarerweise berechtigt, die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu beantragen. Die Beschwerdegegnerin habe Material und Arbeit im Sinne von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB in der Höhe von Fr. 6'395.50 geliefert. Gemäss dem handschriftlich unterzeichneten Rapport des Monteurs S.\_\_\_\_\_ seien die Arbeiten am 8. und 9. Juli 2021 ausgeführt worden. Diese Arbeiten hätten nicht bloss der Vervollkommnung oder der Ausbesserung gedient, sondern seien unerlässlich für den bestimmungsgemässen Gebrauch der Sache gewesen. Entsprechend seien die Arbeiten vom 9. Juli 2021 fristwährend für die vorläufige Eintragung des Pfandrechts am 8. November 2021. Die Beschwerdegegnerin habe sämtliche Voraussetzungen für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts glaubhaft gemacht. Demnach sei die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Verfügung vom 8. November 2021 vollumfänglich zu bestätigen (act. 36 E. III).

5.

5.1. Die Beschwerdeführer a–e werfen der Vorinstanz zunächst vor, sie unterlasse es geflissentlich, anzugeben, wo genau im vorinstanzlichen Gesuch von einer "werkvertraglichen Basis" des verlangten Bauhandwerkerpfandrechts die Rede sei. Auf diese Weise habe die Vorinstanz gegen den Verhandlungsgrundsatz von Art. 55 Abs. 1 ZPO verstossen (act. 37 S. 26).

5.2. Nach dem Verhandlungsgrundsatz hat der Gesuchsteller dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die dazugehörigen Beweismittel anzugeben (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Dabei muss das Gesuch die massgeblichen Tatsachenbehauptungen enthalten (Art. 221 Abs. 1 lit. d in Verbindung mit Art. 219 und Art. 252 Abs. 1 ZPO). Demgegenüber sind rechtliche Überlegungen zum Sachverhalt freiwillig (Art. 221 Abs. 3 ZPO). Die Gesuchsgegnerin auf der anderen Seite hat darzulegen, welche Tatsachenbehauptungen sie im Einzelnen anerkennt oder bestreitet (Art. 222 Abs. 2 ZPO). Auf diesen anerkannten oder bewiesenen Sachverhalt wendet das Gericht anschliessend das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO).

5.3. Die Beschwerdegegnerin hält in ihrem Gesuch vom 8. November 2021 ausdrücklich fest, dass sie "diverse Elektronikarbeiten ausgeführt und hierzu Material und Arbeit geliefert" habe (act. 9 S. 5). Auch die Beschwerdeführer a–e bestreiten nicht, dass die Beschwerdegegnerin Arbeit und Material geliefert habe ("Die Vorinstanz weist [...] grundsätzlich zu Recht (in allgemeiner Art und Weise) darauf hin, dass die Beschwerdegegnerin in ihrem Gesuch [...] Arbeiten in der streitbetroffenen Liegenschaft ausführen liess und dazu Material und Arbeit geliefert habe."; act. 37 S. 26). Damit anerkennen die Beschwerdeführer a–e in grundsätzlicher Hinsicht das Vorliegen dieses Tatbestandsmerkmals von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB.

6.

6.1. Die Beschwerdeführer a–e werfen der Vorinstanz weiter vor, sie habe ihrem Entscheid mit einer E-Mail der K.\_\_\_\_\_ AG an die Beschwerdegegnerin ein unmögliches Datum für die Vergabe der Arbeiten zugrunde gelegt. Dass diese E-Mail vom 5. Juli 2021 gemäss den Ausführungen der Vorinstanz belegen solle, dass die K.\_\_\_\_\_ die Beschwerdegegnerin beauftragt habe, dass die gesamten Elektroinstallationen gemacht werden könnten, widerspreche diametral den sonstigen Ausführungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin, die selbst behaupte, sie habe viel früher, nämlich am 3. März bzw. 25. Mai 2021, Akontorechnungen gestellt. Ein Vergabe der gesamten Elektroinstallationen am 5. Juli 2021 sei aber auch deshalb nicht möglich, weil die letzten Arbeiten am 9. Juli 2021 und

damit nur gerade vier Tage nach der angeblichen Instruktion vom 5. Juli 2021 erfolgt sein sollen. Gemäss den Arbeitsrapporten hätten die Mitarbeiter in der Woche vom 5. bis 9. Juli 2021 nur insgesamt 12,5 Stunden, mithin gut sechs Stunden pro Wohnung, gearbeitet. Es sei allgemein bekannt und gerichtsnotorisch, dass es nicht möglich sei, in zwei Wohnungen sämtliche Elektroinstallationen mit der Montage von Steckdosen, Ventilatoren, Spiegelschränken, Elektroverteilung der Wohnung in nur sechs Stunden vorzunehmen. Das E-Mail vom 5. Juli 2021 sei unglaublich und lasse keine Rückschlüsse auf die Arbeitsvergabe zu (act. 37 S. 27 f.).

6.2. Die K.\_\_\_\_\_ AG sandte der Beschwerdegegnerin am 5. Juli 2021 ein E-Mail mit folgendem Inhalt (act. 11/11): "Die Küchen werden diese Woche am Donnerstag und Freitag montiert. Bitte einen Elektriker vorbeischicken, damit die gesamten Elektroinstallationen, wie unter anderem Steckdosen, Anschlüsse Elektroapparate, etc. und SiNa Prüfung gemacht werden kann. Die Wohnungen sind ab Montag, 12. Juli 2021 vermietet." Diese E-Mail dokumentiert keinen Werkvertragsschluss. Vielmehr knüpft es an eine frühere Vereinbarung an, die es bezüglich des Erfüllungszeitpunktes (Einzug der Mieter) konkretisiert. Es trifft somit nicht zu, dass die K.\_\_\_\_\_ AG und die Beschwerdegegnerin erst am 5. Juli 2021 einen Werkvertrag abgeschlossen haben und erst danach mit den Arbeiten begonnen wurde. Der Vertragsschluss muss vielmehr bereits früher erfolgt sein. Wann dies genau der Fall war, kann offenbleiben: Das exakte Datum des Vertragsschlusses wäre bauhandwerkerpfandrechlich einzig dann relevant, wenn die Beschwerdeführer a–e behaupten würden, die Beschwerdegegnerin habe ihr Pfandrecht vor dem frühestmöglichen Zeitpunkt (Verpflichtung zur Arbeitsleistung [vgl. Art. 839 Abs. 1 ZGB]) ins Grundbuch eintragen lassen. Die Beschwerdeführer a–e erheben keine solche Rüge.

6.3. Wenn der Vertragsschluss bereits früher erfolgt war, ist die Argumentation der Beschwerdeführer unbegründet, dass den Beschwerdegegnerin nur vier Tage für die gesamten vertraglichen Arbeiten zur Verfügung gestanden hätten, was unrealistisch sei. Entscheidend ist, ob die Beschwerdegegnerin die in der Zeit vom 5. bis zum 9. Juli 2021 aufgeschriebenen 12,5 Stunden tatsächlich erbrachte. Et-

was anderes wird nicht geltend gemacht. Es existiert kein Erfahrungswert zum Zeitbedarf für sämtliche Elektroinstallationen in einer Wohnung, der als gerichtsnotorisch bezeichnet werden könnte. Selbst wenn die Handwerker der Beschwerdegegnerin mehr Zeit für die gesamten Elektroinstallationen aufgewendet haben sollten, als mit diesen 12,5 Stunden verrechnet wurden, könnten die Beschwerdeführer a–e daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten.

7.

7.1. Die Beschwerdeführer a–e machen weiter geltend, es sei unklar, was der Werkvertrag zwischen der K. \_\_\_\_\_ AG und der Beschwerdegegnerin genau beinhalte. Weder die Beschwerdegegnerin noch die Vorinstanz äussere sich zu diesem Punkt (act. 37 S. 31 f.).

7.2. Das Gesuch umschreibt den Vertragsinhalt wie folgt: Die Beschwerdegegnerin habe auf Geheiss der K. \_\_\_\_\_ AG in zwei Mietwohnungen diverse Elektroarbeiten ausgeführt und hierzu Material und Arbeit geliefert. Die K. \_\_\_\_\_ AG wiederum sei durch den Beschwerdeführer a beauftragt worden. Es lägen zwar keine schriftlichen Werkverträge vor. Indessen sei das Bestehen der werkvertraglichen Beziehung sowie das Wissen des Beschwerdeführers 1 durch einen E-Mailverkehr nachgewiesen. Zudem habe die K. \_\_\_\_\_ AG die Arbeiten der Beschwerdegegnerin durch mehrere Akontozahlungen anerkannt. Die Beschwerdegegnerin habe in der Erdgeschosswohnung folgende Arbeiten ausgeführt: interne Verdrahtung und Anschluss eines Spiegelschranks, Anschluss eines Ventilators und Kochherds, Erstellung eines neuen Sicherungskastens inkl. Sicherungselementen, Montage und Anschluss diverser Schalter und Steckdosen, Einzug diverser Kabel, Montage diverser Abdeckungen, Erstellen einer Installationsanzeige, Demontage bestehender Installationen sowie Spitz- und Schlitzarbeiten. Auch in der Obergeschosswohnung habe die Beschwerdegegnerin Installationen angebracht, nämlich: Anschluss eines Ventilators, Anschluss eines Spiegelschranks und Kochherds, Montage und Anschluss diverser Schalter und Steckdosen, Erstellung eines neuen Sicherungskastens inkl. Sicherungselementen, Einzug diverser Kabel, Montage diverser Abdeckungen, Erstellen einer Installationsanzei-

ge, Demontage bestehender Installationen sowie Spitz- und Schlitzarbeiten (act. 9 S. 6).

7.3. Die Beschwerdegegnerin schilderte damit detailliert, welche Arbeiten sie in den Wohnungen der Beschwerdeführer a–e ausgeführt habe. Von einem ungenügend substantiierten Vertragsinhalt kann folglich keine Rede sein.

8.

8.1. Die Beschwerdeführer a–e rügen sodann, der Beschwerdegegnerin sei es nicht gelungen, den genauen Vertragsinhalt zu beweisen.

8.2. Auch dieser Vorwurf ist unbegründet. Durch den Werkvertrag verpflichtet sich der Unternehmer zur Herstellung eines Werkes und der Besteller zur Leistung einer Vergütung (Art. 363 OR). Der Abschluss eines Werkvertrages unterliegt keinen gesetzlichen Formvorschriften (BSK OR I-Zindel/Schott, 7. Aufl., Art. 363–379 N 16). Entsprechend ist auch ein mündlicher und damit formloser Vertragsschluss zulässig. Die K. \_\_\_\_\_ AG forderte die Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 17. Mai 2021 auf, in einer Wohnung der Beschwerdeführer a–e Leitungen und Röhren zu verlegen (act. 3/5). Am 26. Mai 2021 sandte die Beschwerdegegnerin der K. \_\_\_\_\_ AG per E-Mail einen Nachtrag für die Reparatur einer defekten Leitung. Die K. \_\_\_\_\_ AG akzeptierte diese Mehrkosten gleichentags (act. 3/5). Am 24. Mai 2021 beauftragte die K. \_\_\_\_\_ AG die Beschwerdegegnerin per E-Mail, einen Telefonlautsprecher beim Eingang anzubringen, diverse Steckdosen einzubauen sowie den Kühlschrank, Geschirrspüler und den Dampfzug ans Stromnetz anzuschliessen (act. 3/5). Am 5. Juli 2021 musste die Beschwerdegegnerin, wie oben dargelegt, schliesslich einen Elektriker in die Wohnungen senden, um weitere Installationsarbeiten vorzunehmen und so die SiNa-Prüfung zu ermöglichen (act. 3/5). Aufgrund dieser E-Mailkorrespondenz steht fest, dass sich die Beschwerdegegnerin gegenüber der K. \_\_\_\_\_ AG verpflichtet hatte, diverse Elektroarbeiten in den beiden Wohnungen der Beschwerdeführer a–e auszuführen. Sie leistete damit Arbeit und Material für die beiden Grundstücke, weshalb ein Bauwerkvertrag im Sinne von Art. 363 ff. OR zu bejahen ist.

8.3. Die Beschwerdegegnerin sandte der verstorbenen P.\_\_\_\_\_ zudem am 3. März 2021 und am 25. Mai 2021 je eine Akontorechnung (act. 11/14 f.). Auch diese beiden Akontorechnungen belegen den Inhalt des Werkvertrages. Die Akontorechnung Nr. 3 vom 3. März 2021 betrifft den Umbau der Obergeschosswohnung, die Akontorechnung Nr. 4 vom 25. Mai 2021 bezieht sich auf den Umbau der Erdgeschosswohnung. Beide Akontorechnungen zählen die bereits geleisteten bzw. noch zu leistenden Arbeitsschritte auf. Dabei geben sie den Grad des Arbeitsfortschrittes für jede einzelne Werkvertragsposition in Prozent an (act. 11/14 und 11/15).

8.4. Die Beschwerdeführer a–e haben diese beiden Akontorechnungen vorbehaltlos bezahlt (act. 11/17 f.). Sie waren offenbar überzeugt, diese Beträge zu schulden. Sie hätten die Akontorechnungen nach Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) zurückweisen müssen, wenn sie mit den einzelnen bereits geleisteten oder erst noch zu leistenden Werkvertragspositionen nicht einverstanden gewesen wären. Wenn sie nun erst im Nachhinein die Existenz eines Werkvertrages bestreiten, verhalten sie sich widersprüchlich.

8.5. Zusammenfassend erscheint somit glaubhaft, dass die K.\_\_\_\_\_ AG mit der Beschwerdegegnerin einen Werkvertrag abgeschlossen hat. In diesem Werkvertrag verpflichtete sich die Beschwerdegegnerin gegen Entgelt, die oben umschriebenen Elektroinstallationen in den beiden Wohnungen der Beschwerdeführer a–e vorzunehmen. Die Beschwerdeführer a–e hatten Kenntnis vom Inhalt dieses Vertrages und waren mit der Ausführung der einzelnen Arbeiten einverstanden.

9.

9.1. Die Beschwerdeführer a–e rügen weiter, die Beschwerdegegnerin habe die Höhe ihrer angeblichen Werklohnforderung von Fr. 6'395.50, mithin Fr. 3'197.75 pro Wohnung, nicht genügend substantiiert. Stattdessen habe die Beschwerdegegnerin bloss pauschal auf ihre beiden Schlussrechnungen verwiesen. Die Vorinstanz hätte darauf nicht abstellen dürfen (act. 37 S. 31 f.).

9.2. Die Substantiierung der Tatsachenbehauptung hat grundsätzlich in der Rechtsschrift selbst zu erfolgen. Verweise auf Beilagen vermögen in der Regel die nötige Substantiierung nicht zu ersetzen. Bloss ausnahmsweise ist ein Verweis auf eine Beilage zulässig: Wird eine Rechnung behauptet, muss der Antragsteller grundsätzlich die einzelnen Positionen in seiner Rechtsschrift aufführen. Ausnahmsweise braucht der Antragsteller nur den Gesamtbetrag zu nennen. Dies ist allerdings nur dann zulässig, wenn das Belegdokument alle notwendigen Informationen klar und vollständig aufführt. Auch müssen die Informationen in der Beilage leicht zugänglich sein; es darf mithin kein Interpretationsspielraum bestehen (BGer, 4A\_624/2021 vom 8. April 2022, E. 6.1.2, E. 3.2; BGE 144 III 519 E. 5.2.1.2).

9.3. Das Gesuch beziffert die Pfandforderung pauschal mit je Fr. 3'197.75 pro Wohnung. Wie sich dieser Betrag zusammensetzt, lässt das Gesuch offen (act. 9 S. 7). Stattdessen verweist es auf zwei detaillierte Schlussrechnungen (act. 9 S. 7). Diese sind in Tabellenform übersichtlich gestaltet. Aufgrund eindeutiger Bezeichnungen sind sie ohne Weiteres aus sich selbst heraus verständlich (act. 11/17 f.). Sowohl die Beschwerdeführer a–e als auch die Vorinstanz verfügten somit über genügend Informationen, um die Höhe der geltend gemachten Pfandforderung summarisch nachvollziehen zu können. Der Vorwurf der ungenügenden Substantiierung erweist sich somit als unbegründet.

10.

10.1. Weiter machen die Beschwerdeführer a–e geltend, es sei unklar, weshalb die Beschwerdegegnerin die Werkvertragssumme von Fr. 4'500.– pro Wohnung gemäss Akontorechnungen auf Fr. 5'404.– in den Schlussrechnungen erhöht habe. Die angeblichen Mehraufwände in den Schlussrechnungen seien unsubstantiiert (act. 37 S. 32 f.).

10.2. Bei Werkverträgen ist der Auftragnehmer grundsätzlich vorleistungspflichtig. Er muss zunächst das Werk vollenden, ehe er das ihm zustehende Entgelt verlangen kann (vgl. Art. 372 Abs. 1 OR). Um dieses Risiko zu verringern, können die Parteien Akonto- bzw. Abschlagszahlungen vereinbaren (vgl. Gauch, Der

Werkvertrag, 6. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, N 1162–1165). Eine Akontozahlung ist bloss eine provisorische Rechnung: Kostet die Erstellung des Werkes am Ende mehr als der vorschüssig geleistete Betrag, muss der Besteller die ausstehende Differenz nachzahlen. Umgekehrt erhält er den zu viel bezahlten Betrag zurück, wenn die Ausführung des Werkes den Kostenvorschuss unterschreitet. Aufgrund ihres vorsorglichen Charakters erlaubt die Akontorechnung keine Rückschlüsse auf den effektiv geschuldeten Werklohn. Sie darf auch nicht als Kostendach missverstanden werden. Entsprechend sind die Ausführungen der Beschwerdeführer a–e zu den Akontorechnungen unbeachtlich.

11.

11.1. Die Beschwerdeführer a–e führen sodann aus, die Beschwerdegegnerin behaupte einerseits, bereits am 30. April 2021 die angeblich ausstehende Forderung gemahnt zu haben. Andererseits wolle sie die letzten Arbeiten am 9. Juli 2021 ausgeführt und die Schlussrechnungen sogar erst am 18. Juli 2021 erstellt haben. Es sei ausgeschlossen, dass die Beschwerdegegnerin vor der angeblichen Beendigung der Arbeit (angeblich am 9. Juli 2021) und vor Ausstellung der Schlussrechnung (angeblich am 18. Juli 2021) gemahnt habe. Nur schon aufgrund dieses zeitlichen Widerspruches hätte die Vorinstanz nicht auf die eingereichten Beilagen der Beschwerdegegnerin abstellen dürfen. Es sei nämlich nach herrschender Lehre und Rechtsprechung anerkannt, dass derartige widersprüchliche Belege die dort aufgestellten Behauptungen (zumindest bei eigenen Parteibehauptungen) nicht glaubhaft machen würden (act. 37 S. 33 f.).

11.2. Wie die Beschwerdeführer a–e zu Recht festhalten, hat die Beschwerdegegnerin die K. \_\_\_\_\_ AG am 30. April 2021 gemahnt, weil mehrere Zahlungen nicht geleistet wurden. Diese Mahnungen bezogen sich indessen nicht auf die beiden Schlussrechnungen vom 18. Juli 2021, sondern unter anderem auf die Akontorechnungs-Nr. 3 (act. 11/19 Blatt 5 in Verbindung mit act. 11/14). Die Beschwerdegegnerin hat Ende April 2021 folglich keine erst künftig entstehende Schlussforderung geltend gemacht. Vielmehr hat sie ausstehende Aktontobeträge gemahnt. Insofern kann ihr kein widersprüchliches Verhalten vorgeworfen werden.

12.

12.1. Die Beschwerdeführer a–e rügen weiter, es sei unklar, welcher Preis zwischen der Beschwerdegegnerin und der K.\_\_\_\_\_ AG vereinbart worden sei. Damit fehle es an einer Glaubhaftmachung eines zahlenmässig fixierten Werkvertragspreises durch die Beschwerdegegnerin (act. 37 S. 35).

12.2. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB ermöglicht die Eintragung eines Baupfandrechtes für die Forderungen der Handwerker und Unternehmer. Die Pfandsumme bestimmt sich grundsätzlich aufgrund des Vertragsverhältnisses zwischen dem Unternehmer und seinem Besteller. Nicht massgeblich ist demgegenüber der objektive Mehrwert, den die Bauarbeiten allenfalls geschaffen haben (BGer, 4A\_152/2009 vom 29. Juni 2009, E. 2.5). Dabei muss die Höhe der Entschädigung für Bauarbeiten nicht bereits zum Voraus bestimmt sein. Vielmehr sind auch solche Bauarbeiten pfandberechtigt, deren Vergütung die Parteien entweder gar nicht oder bloss ungefähr festgelegt haben (CHK-Schumacher, 3. Aufl., Art. 837 ZGB N 17). Dabei bemisst sich die Vergütung nach Art. 374 OR. Sie wird mithin nach dem Wert der Arbeit und der Aufwendungen des Unternehmers festgesetzt (Schumacher/Rey, a.a.O., N 416).

12.3. Im Verfahren um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gilt für sämtliche Tatbestandsmerkmale ein stark reduziertes Beweismass. Die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts darf nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur dann verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen erscheint oder höchst unwahrscheinlich ist. Im Zweifelsfall, bei unklarer oder unsicherer Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die definitive Entscheidung dem ordentlichen Gericht zu überlassen (BGer, 5A\_1047/2020 vom 4. August 2021, E. 3.1; BGer, 5A\_395/2020 vom 16. März 2021, E. 2; Schumacher/Rey, a.a.O., N 1533–1535). Die Mitarbeiter der Beschwerdegegnerin bestätigten in ihren letzten Tagesrapporten unterschriftlich, für die beiden Wohnungen unter anderem die folgenden Montage- und Anschlussarbeiten ausgeführt zu haben: Montage von Schalter, Steckdosen und EDV, Anschluss BK, Erstellen Erstprüfung; Endmontage, Spiegelschrank angeschlossen, Venti Bad angeschlossen (act. 11/16). Die Beschwerdegegnerin stellte

am Ende für die Elektroninstallationen in beiden Wohnungen je Fr. 5'290.40 in Rechnung. Von diesem Betrag zog sie je Akontozahlungen von Fr. 2'500.– ab (act. 11/17; act. 11/18). Es erscheint plausibel, dass die in den Aktontorechnungen, der E-Mailkorrespondenz und den Tagesrapporten detailliert dokumentierte Erneuerung der Wohnungselektroinstallation Kosten in dieser Grössenordnung verursacht hat. Die Beschwerdeführer a–e bestreiten denn auch nicht in substantiierter Form, dass die Beschwerdegegnerin in ihren beiden Wohnungen die fraglichen Elektroinstallationen angebracht hat. Entsprechend genügt vorliegend die Plausibilität der Werklohnforderung.

13.

13.1. Die Beschwerdeführer a–e führen weiter aus, die Beschwerdegegnerin habe in ihrem Gesuch ohne nähere Begründung festgehalten, sie habe ihre letzten Arbeiten am 9. Juli 2021 ausgeführt. Mit diesem apodiktischen Hinweis sei die Beschwerdegegnerin ihrer Substantiierungspflicht in keiner Weise nachgekommen. In der Folge habe die Vorinstanz dennoch darauf abgestellt (act. 37 S. 37 f.).

13.2. Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer muss bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit ins Grundbuch eingetragen werden (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Nach der Rechtsprechung gelten Bauarbeiten grundsätzlich dann als vollendet, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt worden sind und das Werk abgeliefert werden kann. Unbeachtlich sind dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel. Geringfügige Arbeiten gelten aber dann als Vollendungsarbeiten, wenn sie – namentlich aus Sicherheitsgründen – unerlässlich sind. Insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt (BGer, 5A\_688/2019 vom 6. November 2019, E. 4.2).

13.3. Der vorliegende Werkvertrag verpflichtet die Beschwerdegegnerin dazu, die Elektroinstallationen in beiden Wohnungen zu ersetzen. Im Gegensatz zu an-

deren Wohnungsbestandteilen kann hier nicht zwischen der Hauptarbeit und den nachgelagerten, bloss untergeordneten Abschlussarbeiten unterschieden werden. Vielmehr sind alle Arbeitsschritte unmittelbar sicherheitsrelevant. Dies zeigt sich beispielsweise bei den Abdeckungen von Kabeln und Steckdosen: Sie verhindern einerseits Stromschläge. Andererseits sorgen sie für einen ästhetischen Anblick. Bei dieser Ausgangslage musste die Beschwerdegegnerin in ihrem Gesuch nicht detailliert begründen, mit welchen Arbeitsschritten sie den Werkvertrag genau vollendete. Vielmehr genügte es, dass sie in ihrem Gesuch das Datum der letzten Arbeiten nannte und auf die letzten Tagesrapporte verwies (act. 9 S. 7). Aufgrund des Tagesrapportes vollendete der Monteur S.\_\_\_\_\_ die Arbeiten am 9. Juli 2021 (act. 16). Die Vorinstanz liess das Bauhandwerkerpfandrecht am 8. November 2021 und damit innerhalb der Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB ins Grundbuch eintragen (act. 14).

14.

14.1. Die Beschwerdeführer a–e machen weiter geltend, bei den eingereichten Tagesrapporten handle es sich um Belege, die von der Beschwerdegegnerin selbst stammen und folglich bloss Parteibehauptungen bildeten. Es sei unzulässig, in einem Entscheid auf solche Urkunden abzustellen, da selbst im summarischen Verfahren eine Befragung von Parteien und Zeugen erfolgen dürfe (act. 37 S. 39 f.).

14.2. Im summarischen Verfahren ist der Beweis grundsätzlich durch Urkunden zu erbringen (Art. 254 Abs. 1 ZPO). Bei der Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten gelten dabei auch Regie-, Tages- oder Wochenrapporte als taugliche Beweismittel (vgl. OGer ZH, LF200008 vom 17. April 2020, E. 3.5; HGer ZH, HE170068 vom 7. Juni 2017, E. 2.3.3; Schumacher/Rey, a.a.O., N 1523). Vorliegend sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die an der Richtigkeit der eingereichten Rapporte Zweifel wecken. Auch die Beschwerde vermag nicht schlüssig aufzuzeigen, aus welchen Gründen diese Rapporte fehlerhaft sein sollen und die Vorinstanz nicht hätte darauf abstellen dürfen.

15.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.

### III.

1. Ausgangsgemäss sind den Beschwerdeführern a–e die Prozesskosten unter solidarischer Haftung je zu einem Fünftel aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich in der vorliegenden vermögensrechtlichen Angelegenheit nach dem Streitwert. Dieser beläuft sich auf Fr. 6'395.50 (Pfandsumme des Bauhandwerkerpfandrechts ohne Zins [Art. 91 Abs. 1 Satz 2 ZPO]). Folglich beträgt die ordentliche Gerichtsgebühr Fr. 1'245.35 (Fr. 1'050.– + Fr. 195.35). Die Beschwerde richtet sich gegen einen Entscheid, der im summarischen Verfahren ergangen ist. Entsprechend ist die Gerichtsgebühr unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrades des vorliegenden Verfahrens leicht zu reduzieren. In Anwendung von § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 900.– festzusetzen. Dieser Betrag ist mit dem von den Beschwerdeführern a–e geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.– zu verrechnen (act. 43).

2. Als unterliegende Partei haben die Beschwerdeführer a–e keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Der Beschwerdegegnerin ist durch das vorliegende Verfahren kein nennenswerter Aufwand entstanden, weshalb ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 900.– festgesetzt und den Beschwerdeführern a–e je zu einem Fünftel auferlegt, wobei alle fünf solidarisch für den gesamten Betrag haften.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem von den Beschwerdeführern a–e geleisteten Vorschuss von Fr. 900.– verrechnet.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an
  - die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 37,
  - das Bezirksgericht Winterthur,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 Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 6'395.50.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

Dr. M. Tanner

versandt am:  
8.6.2022