

Bezirksgericht Zürich

6. Abteilung



Geschäfts-Nr.: CG220056-L / U

Mitwirkend: Vizepräsident lic. iur. Th. Vesely, Vorsitzender
Bezirksrichter MLaw S. Meisel und Bezirksrichter MLaw V. Stübi
sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Steinberg

Urteil vom 7. April 2025

in Sachen

A._____ AG,
Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw (HSG) X._____

gegen

1. **B._____**,
2. **C._____**,
Beklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Y._____

betreffend **definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts**

Rechtsbegehren der Klägerin:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei das mit Urteil vom 09.05.2022 erwirkte vorläufige Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück der Beklagten, Kataster Nr. 1, Plan 2, D._____ [Ortsbezeichnung], E-GRID CH3, Gebäude E._____ -strasse 4, F._____ [Ortschaft], Grundbuchblatt 5, im Betrage von CHF 147'568.71 zuzüglich Zins von 5% seit 21.09.2021 zu Gunsten der Klägerin definitiv einzutragen;
2. Die Kosten für das vorliegende Hauptverfahren sowie das vorangehende summarische Verfahren seien den Beklagten aufzuerlegen."

Rechtsbegehren der Beklagten:

(act. 51 S. 2)

- "1. Das Rechtsbegehren der Klägerin sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Das Grundbuchamt G._____ sei anzuweisen, das zugunsten der Klägerin auf dem Grundstück der Beklagten 1 und 2 an der E._____ -strasse 4, F._____, im Grundbuch Blatt Nr. 5, Kat.-Nr. 1 EGRUID CH3 eingetragene provisorische Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsumme von Fr. 147'568.70 zuzüglich 5% Zins seit 21. September 2021 unverzüglich auf Kosten der Klägerin zu löschen.
3. Eventualiter, für den Fall, dass sich die eingeklagte Forderung der Klägerin wider Erwarten teilweise oder vollumfänglich als begründet erweisen sollte, erklären die Beklagten 1 und 2 die Einrede der Verrechnung im Betrag von CHF 152'474.59.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Klägerin. "

Erwägungen:

1. Parteien und Streitgegenstand

1.1. Bei der Klägerin handelt es sich um eine Bauunternehmung, die unter anderem die Ausführung von Neu- und Umbauten bezweckt (Quelle: zefix.ch). Bei den Beklagten handelt es sich um die Eigentümer der Liegenschaft an der E._____ -strasse 4, F._____.

1.2. Die Parteien haben Ende Juli 2021 hinsichtlich des Neubaus der vorgenannten Liegenschaft drei Werkverträge für Baumeisterarbeit (Werkvertrag Nr. 21), Bau-

grubensicherung und Aushub (Werkvertrag Nr. 70) sowie Zimmermann-/Spengler und Steildacharbeiten (Werkvertrag Nr. 80) abgeschlossen (act. 1 Rz. 1, act. 19 Rz. 4). Die Beklagten haben unbestrittenermassen eine Anzahlung von Fr. 20'000.– für die Baugrubensicherung sowie eine Anzahlung von Fr. 19'000.– für den Rohbau geleistet (act. 1 Rz. 2, act. 19 Rz. 5). Mit Schreiben vom 10. September 2021 stellte die Klägerin einen Werklohn von Fr. 173'230.– in Rechnung, was abzüglich der geleisteten Anzahlungen und zuzüglich Mehrwertsteuer eine offene Forderung von Fr. 147'568.71 ergab (act. 4/9). Die Beklagten kündigten mit Schreiben vom 16. September 2021 alle drei Werkverträge (act. 1 Rz. 3 f., act. 19 Rz. 8).

1.3. Die Klägerin fordert mit vorliegender Klage für eine Pfandsomme von Fr. 147'568.71 die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, nachdem die provisorische Eintragung bereits gestützt auf das Urteil des Bezirksgerichts Hinwil vom 9. Mai 2022 erfolgt ist (act. 4/5).

2. Prozessgeschichte

2.1. Innert der mit Entscheid des Bezirksgerichts Hinwil vom 9. Mai 2022 angesetzten Frist (act. 4/5 S. 14 f.) reichte die Klägerin am 18. Juli 2022 (Datum des Poststempels) die Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts hierorts ein (act. 1).

2.2. Mit Beschluss vom 17. August 2022 wurde die Klägerin zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 10'600.– aufgefordert (act. 9). Nachdem die Klägerin innert erstreckter Frist den Kostenvorschuss leistete (act. 12), wurde der Beklagten mit Verfügung vom 27. September 2022 Frist zur Einreichung der Klageantwort angesetzt (act. 13). Diese ging innert erstreckter Frist am 6. Dezember 2022 hierorts ein (act. 19).

2.3. Mit Verfügung vom 2. März 2023 wurde das Verfahren auf die 6. Abteilung des Bezirksgerichts Zürich umgeteilt (act. 20). Auf entsprechende telefonische Nachfrage gab der Rechtsvertreter der Klägerin an, an dem bislang unbehandelt gebliebenen Sistierungsgesuch zwecks Einreichung einer Forderungsklage festzuhalten (act. 21). Nachdem der damalige Rechtsvertreter der Beklagte gegen eine

Sistierung keine Einwände erhob (act. 21), wurde das Verfahren mit Beschluss vom 21. März 2023 in der Folge bis zum Eingang der Klageantwort im Forderungsprozess sistiert und die Klägerin angehalten, das Schlichtungsverfahren über die Forderungsklage zeitnah einzuleiten und das Gericht über die Einleitung zu informieren. Zudem wurde die Prozessleitung neu an die Referentin MLaw S. Meisel delegiert (act. 22 S. 4). Mangels Mitteilung der Klägerin wurde ihr mit Verfügung vom 31. Mai 2023 eine nicht erstreckbare Frist von drei Tagen angesetzt, um zu belegen, dass sie das Schlichtungsverfahren über die Forderungsklage eingeleitet hat (act. 25). Mit Eingabe vom 9. Juni 2023 legte die Klägerin ein an das Friedensrichteramts der Kreise 11 und 12 gerichtetes Schlichtungsgesuch vom selben Tag samt Einreichungsbeleg ins Recht (act. 27, act. 28/1-2). Mit Eingabe vom 13. November 2023 informierte die Klägerin, dass sie sich nach erfolgloser Schlichtungsverhandlung dazu entschieden habe, den Forderungsprozess vorerst nicht weiterzuverfolgen, weshalb die Forderungsklage nicht eingereicht worden sei (act. 30). Mit Verfügung vom 17. November 2023 wurde die Sistierung des Verfahrens aufgehoben und ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet. Gleichzeitig wurde der Klägerin Frist zur Einreichung einer Replik angesetzt (act. 31).

2.4. Innert erstreckter Frist (act. 33 ff.) erstattete die Klägerin mit Eingabe vom 7. Februar 2024 die – von der Klägerin fälschlicherweise als Duplik bezeichnete – Replik (act. 43). Die Duplik der Beklagten ging sodann am 7. Mai 2024 hierorts ein (act. 51). Unter Hinweis auf den eingetretenen Aktenschluss wurde der Klägerin mit Verfügung vom 5. Juni 2024 Frist angesetzt, um zu den in der Duplik allenfalls enthaltenen Noven Stellung zu nehmen (act. 53). Innert erstreckter Frist (act. 55) reichte die Klägerin am 8. Juli 2024 die entsprechende Stellungnahme ein, wobei sie diese als "Triplik" bezeichnete (act. 56). Mit Verfügung vom 5. September 2024 wurde das Fristerstreckungsgesuch der Klägerin, welches sie auf der letzten Seite der "Triplik" gestellt hatte, abgewiesen (act. 58). Gleichzeitig wurde den Beklagten die Novenstellungnahme der Klägerin zur Kenntnisnahme zugestellt und wurde den Parteien Frist angesetzt, um zu erklären, ob sie auf die Durchführung der ersten Parteivorträge im Sinne von Art. 228 ZPO verzichten (act. 61), was sie in der Folge taten (act. 63, act. 65). Mit Eingabe vom 24. September 2024 reichten die Beklagten eine als "Quadruplik" bezeichnete Stellungnahme zur Novenstellungnahme der

Klägerin ein (act. 64). Diese Eingabe wurde der Klägerin am 21. Oktober 2024 zur Kenntnisnahme übermittelt (act. 67).

2.5. Weitere Eingaben erfolgten nicht. Das Verfahren erweist sich als spruchreif, sodass in Anwendung von Art. 236 Abs. 1 ZPO ein Entscheid zu ergehen hat. Auf die Ausführungen der Parteien ist im Folgenden nur soweit einzugehen, als sie für die Entscheidungsfindung relevant sind.

3. Zuständigkeit

3.1. Für Klagen auf Errichtung gesetzlicher Pfandrechte – wie das Bauhandwerkerpfandrecht (vgl. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB) – ist grundsätzlich das Gericht am Ort, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist, zuständig (Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO). Diese Zuständigkeit am Ort der gelegenen Sache ist ausschliesslich, aber nicht zwingend. Eine Prorogation ist damit möglich (HGer ZH HG170237 vom 24. Juli 2018, E. 2.3.2.1, m.w.H.; BSK ZPO-Tenchio, Art. 29 N 22). Die Parteien haben in den streitgegenständlichen Werkverträgen unter Ziffer 23 Streitigkeiten aus den Werkverträgen den ordentlichen Gerichten von Zürich unterstellt (act. 3/2 Ziff. 23, Art. 17 ZPO). Trotz unklarer Formulierung ist mangels Opponierens der Gegenseite davon auszugehen, dass dabei die Gerichte der Stadt Zürich gemeint sind.

3.2. Es handelt sich vorliegend um eine vermögensrechtliche Streitigkeit mit einem Streitwert von Fr. 147'568.70. Das Kollegialgericht am Bezirksgericht Zürich ist demnach örtlich (aufgrund der Gerichtsstandsvereinbarung) wie sachlich (§ 14, § 19 und § 24 GOG) für die Beurteilung der vorliegenden Klage zuständig.

4. Vorbemerkung zum Bauhandwerkerpfandrecht

4.1. Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB besteht ein Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück. Der Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts richtet sich gegen den jeweiligen Ei-

gentümer des Grundstückes, auch wenn die Leistungen nicht in seinem Auftrag erbracht worden sind. Die Eintragung ins Grundbuch hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten zu erfolgen. Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsomme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet (Art. 839 Abs. 1-3 ZGB).

4.2. Die Beklagten bringen vor, reine Management-Generalunternehmen, die die gesamte Bauführung anderen Personen bzw. Handwerkern überlassen würden, seien keine "Bauhandwerker" denen ein Anspruch auf das Privileg des Bauhandwerkerpfands zustehe. Wie aus den eingereichten Arbeitsrapporten der Klägerin hervorgehe, habe diese sämtliche Arbeiten durch (unbewilligte) Subunternehmer ausführen lassen und habe auch kein Material geliefert. Demzufolge sei die Klägerin zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht berechtigt (act. 51 Rz. 13 ff.).

4.3. Ob die Klägerin sämtliche Arbeiten durch Subunternehmer erbracht hat, was bestritten wird (act. 56 Rz. 14), kann offen bleiben. Gemäss Lehre und (neuer) obergerichtlicher Rechtsprechung ist ein Total- oder Generalunternehmer, der sich in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zur Leistung pfandgeschützter Arbeiten verpflichtet hat, auch für sämtliche Bauleistungen pfandberechtigt, die er durch beigezogene Subunternehmer erbringen lässt, und zwar im Grundsatz auch dann, wenn er diese (noch) nicht bezahlt hat. Dies trifft selbst dann zu, wenn der Total- bzw. Generalunternehmer sämtliche Arbeiten an Subunternehmer delegiert und selbst überhaupt keine eigenen Leistungen erbringt (OGer ZH LF210035 Urteil vom 8. Oktober 2021, E. 4.3.5 [anders noch OGer ZH, ZR 2014 Nr. 80, 271 ff.]; Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3. A., 2008, N 336 ff., 511; Gauch, Der Werkvertrag, 6. A., 2019, N 1301 [Fn 1592], 1309).

5. Aktenschluss und Novenschranke

5.1. Die Parteien haben im ordentlichen Verfahren (nur) zweimal das Recht, unbeschränkt Tatsachen zu behaupten und Beweise einzureichen bzw. zu beantragen. Hernach tritt der Aktenschluss ein. Neue Tatsachen und Beweismittel können

danach nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO in den Prozess eingebracht werden (BGE 146 III 55 E. 2.3.1; BGE 144 III 67 E. 2.1; BGE 140 III 312 E. 6.3.2.3). Dies gilt insbesondere auch für die Entgegnung auf Dupliknoven. Ist die klagende Partei zur Entgegnung der in der Duplik vorgetragenen und sich auf neue Tatsachen und Beweismittel stützenden Behauptungen auf echte Noven (erst nach Abschluss des Schriftwechsels entstandene Tatsachen oder Beweismittel) angewiesen, dürfen diese gemäss Art. 229 Abs. 1 lit. a ZPO ohne Weiteres vorgebracht werden. Bei unechten Noven ist gemäss Art. 229 Abs. 1 lit. b ZPO erforderlich, dass diese trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vorher vorgebracht werden konnten. Damit der klagenden Partei dieser Sorgfaltsnachweis gelingt, ist unabdingbar, dass die Dupliknoven für diese Noveneingabe kausal sind. Erforderlich ist demnach einerseits, dass (erst) die Dupliknoven das Vorbringen der unechten Noven veranlasst haben und andererseits, dass die unechten Noven in technischer bzw. thematischer Hinsicht als direkte Reaktion auf die Dupliknoven aufzufassen sind (BGE 146 III 55 E. 2.5.2; BGer 4A_70/2019 vom 6. August 2019, E. 2.5.2). Die Partei, die der Meinung ist, sie könne sich auf neue Tatsachen und/oder Beweismittel (echte oder unechte Noven) stützen, hat diese zu bezeichnen und für jede einzelne neue Tatsache und jedes einzelne neue Beweismittel substantiiert darzutun, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht erfüllt sind. Sie hat daher auszuführen, inwiefern die Verspätung entschuldbar ist und weshalb ein früheres Vorbringen nicht möglich war (HGer ZH HG180163 vom 7. September 2020, E. 1.3; ZR 113/2014, Nr. 54, S. 176 f., E. 3; Schmid, Das Verfahren vor Handelsgericht: aktuelle prozessuale Probleme, in: ZZZ 42/2017 S. 129 ff., S. 157; ZK ZPO-Leuenberger, Art. 229 N 4 ff. und N 10). Dass unechte Noven trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher haben vorgebracht werden können, bedeutet, dass der betreffenden Partei keine Nachlässigkeit bei der Behauptungs- oder der Beweisführungslast vorzuwerfen ist. Massgebend muss die Bewertung der zumutbaren Sorgfalt aus der Sicht vor dem Aktenschluss sein, nicht eine Betrachtung ex post. Bei anwaltlicher Vertretung ist jedoch ein rein objektiver Massstab der Sorgfalt anzuwenden. Ein unsorgfältiges Handeln der Rechtsvertretung ist der Partei anzurechnen (HGer ZH HG150075 vom 7. November 2017, E. 1.4.1, m.w.H.).

5.2. Vorliegend trat der Aktenschluss mit der Erstattung der Duplik der Beklagten vom 3. Mai 2024 ein (act. 51). Auf diesen Umstand wurden die Parteien in der Verfügung vom 5. Juni 2024 explizit aufmerksam gemacht. Darin wurde ebenfalls festgehalten, dass neue Tatsachen und Beweismittel nur noch unter den eingeschränkten Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO vorgebracht werden können (act. 53). Die Klägerin nahm mit als "Triplik" bezeichneter Eingabe vom 8. Juli 2024 zur Duplik Stellung (act. 56), erwähnte darin neue Tatsachen und bot neue Beweismittel an (act. 57/17-20), ohne in dieser Stellungnahme die Zulässigkeitsvoraussetzungen im vorgenannten Sinn darzutun. Die Klägerin erläutert nämlich nicht, weshalb es ihr trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich gewesen sein soll, diese Tatsachen und Beweismittel bereits zuvor und somit rechtzeitig in das Verfahren einzubringen. Bereits aus diesem (formellen) Grund wären die unechten Noven der Klägerin in ihrer Stellungnahme vom 8. Juli 2024 – wie die Beklagten zurecht vorbringen (act. 61 Rz. 2) – nicht mehr zu berücksichtigen. Bei näherer Betrachtung der Vorbringen ist denn auch ersichtlich, dass diese teilweise darauf abzielen, ihre eigene Werklohnforderung nachträglich zu substantiieren (vgl. act. 56 Rz. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 21, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38). Dies hätte allerdings bereits während der Behauptungsphase in der Klagebegründung bzw. in der Replik geschehen müssen. Bestreitungen in der Duplik bieten keine ausreichende Rechtfertigung für die Ergänzung der eigenen Vorbringen in den vorangegangenen Rechtsschriften, denn die Substantiierung des eigenen Standpunktes hat im Hauptverfahren zu erfolgen; vertraut eine Partei darauf, dass ihr Vorbringen unbestritten bleiben wird, so hat sie das prozessuale Risiko zu tragen, wenn ihre Erwartung nicht eintrifft (HGer ZH HG100356 vom 27. März 2014, E. 1.6). Im vorliegenden Fall hat die Beklagte allerdings bereits in der Klageantwort ausdrücklich die Leistungen und Arbeiten der Klägerin bestritten (vgl. nachfolgend E. 7.2). Es wäre der Klägerin demnach ohne Weiteres zumutbar und möglich gewesen, die erst(mals) in der "Triplik" vorgetragenen Behauptungen und offerierten Beweismittel bereits (rechtzeitig) in der Replik vorzubringen. Die Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO sind nach dem Gesagten in Bezug auf die Novenstellungnahme der Klägerin vom 8. Juli 2024 nicht erfüllt, weshalb diese bzw. die darin neu vorgebrachten Tatsachen und Beweismittel als verspätet nicht mehr zu berücksichtigen sind.

6. Behauptungs-, Substantiierungs- und Beweisführungslast

Das Gericht darf sein Urteil nur auf die von den Parteien behaupteten Tatsachen stützen (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Es ist an der Partei, welcher die Beweislast obliegt (vgl. Art. 8 ZGB), die Tatsachen hinreichend darzutun und zu beweisen, aus deren Vorliegen sie ihren Anspruch herleitet. Inwieweit unter Geltung der Verhandlungsmaxime Tatsachen zu behaupten und zu substantiieren sind, ergibt sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei. Der Behauptungslast ist durch das Aufstellen eines schlüssigen, vollständigen Tatsachenvortrags Genüge getan. Das heisst, dass eine Partei diejenigen Tatsachen widerspruchsfrei und vollständig angeben muss, auf die sie ihr Begehren stützt, so dass der Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt. Es genügt, wenn diese Tatsachen in ihren Grundzügen behauptet werden. Eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast greift nur, soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag bestreitet. Diesfalls sind die Vorbringen in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen und dazugehörige Beweisanträge zu stellen, dass darüber Beweis abgenommen werden könnte und substantiiertes Bestreiten möglich ist. Eine Partei kann sich mithin nicht mit allgemeinen Behauptungen begnügen, in der Meinung die Begründung ihres Prozessstandpunktes werde sich aus dem Beweisverfahren ergeben. Die Durchführung eines solchen setzt vielmehr entsprechende Behauptungen des Beweisführers voraus (HGer ZH HG200023 vom 17. Dezember 2021, E. 3.2.1 m.w.H.). Wird dem Gebot der Substantiierung ungenügend nachgekommen, ergeht ein Sachentscheid ohne Beweisabnahme. Das Gegenstück zur Behauptungslast bildet die Bestreitungslast. Die Gegenpartei hat im Einzelnen darzutun, welche behaupteten Tatsachen anerkannt und welche bestritten werden (Art. 222 Abs. 2 ZPO). Je detaillierter die Behauptungen sind, desto höher sind die Anforderungen an die Bestreitungen. Der Grad der Substantiierung einer Behauptung beeinflusst demgemäss den erforderlichen Grad der Substantiierung einer Bestreitung; je detaillierter einzelne Tatsachen eines gesamten Sachverhalts behauptet werden, desto konkreter muss die Gegenpartei erklären, welche dieser einzelnen Tatsachen sie bestreitet. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer be-

stimmten und konkreten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird (vgl. zum Ganzen BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1 und E. 5.2.2.1 = Pra 108 [2019] Nr. 87; BGer 4A_466/2020 vom 10. Februar 2021, E. 3.3.1 f.; BGE 127 III 365 E. 2b; HGer ZH HG180163 vom 7. September 2020, E. 2; HGer ZH HG170097 vom 24. November 2020, E. 1.6.1 f., je mit zahlreichen weiteren Hinweisen).

7. Parteivorbringen

7.1. Die materiellen Ausführungen in der Klageschrift umfassen lediglich knapp drei Seiten (act. 1 S. 3-5). Dabei bringt die Klägerin vor, die Parteien hätten am 23. Juli 2021 einen Werkvertrag Nr. 21 betreffend Baumeisterarbeiten sowie zwei weitere Werkverträge, Werkvertrag Nr. 70 für Baugrubensicherung/Aushub und Werkvertrag Nr. 80 bezüglich Zimmermann/Spengler/Steildach, abgeschlossen. Die Klägerin habe diverse Arbeiten im Auftrag der Beklagten geleistet. Unter anderem handle es sich dabei um Lieferung der Baustelleneinrichtung inkl. Material, Erstellung der Rullwand, Aushubarbeiten, Deponielieferungen, diverse Arbeiten mit dem Bagger, Wasserpumpen, Erstellung der Kanalisation, Verlegung von Bodenplatten sowie Verarbeitung von Naturkies, Betonierung Bodenplatten sowie diverse Entsorgungsleistungen. Aus der Rechnung sei hinreichend ersichtlich, für welche Tätigkeiten, welcher Betrag gefordert werde. Nachdem diverse Arbeiten abgeschlossen worden und das Projekt vorangeschritten sei, habe die Klägerin am 10. September 2021 die Rechnung in Höhe von Fr. 173'230.– gestellt, wobei unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Anzahlung von Fr. 39'000.– eine offene Forderung von Fr. 147'568.71 resultiere. Die Beklagte habe diese Rechnung nicht beglichen und mit Schreiben vom 16. September 2021 alle drei Werkverträge gekündigt. Hierauf habe die Klägerin ihre Tätigkeit auf der Baustelle am 17. September 2021 aufgegeben. Diverse Zeugen sowie ein Gutachten nach Ausmass könnten ihre Forderung bezeugen. Die Klägerin habe zwei Subunternehmer für ihre Arbeiten an der streitgegenständlichen Baustelle mit über Fr. 90'000.– entschädigen müssen. Weiter habe die Klägerin Material für die streitgegenständliche Baustelle in Höhe von Fr. 38'352.60 geliefert. Die Subunternehmer hätten ebenfalls Mehrarbeit leisten müssen, was zu Entschädigungen über die vereinbarten Pauschalpreise mit der Klägerin geführt habe. Diverse ins Recht gelegte Fotos sollten den

Zustand auf der Baustelle veranschaulichen. Hierzu seien auch diverse Zeugen zu befragen, welche auf der Baustelle gearbeitet oder die Parteien beraten hätten (act. 1 Rz. 1 ff.).

7.2. Die Beklagte bestreitet, dass Arbeiten geleistet worden seien, welche nicht bereits mit den bezahlten Fr. 39'000.– abgegolten wären. Sodann bestreitet die Beklagte sämtliche Rechnungspositionen in Bestand und Umfang. Es werde auch bestritten, dass Mehrleistungen im Sinne der Rechnung vom 10. September 2021 erbracht oder gar erst bestellt worden seien. Ferner sei die Klägerin ihrer Substantiierungs- und Beweisführungslast nicht nachgekommen. Die Klägerin habe es unterlassen, die Anspruchsgrundlagen der geltend gemachten Leistungen und den konkreten Bezug zu den werkvertraglich geschuldeten Leistungen substantiiert darzutun. Den Angaben in der Rechnung vom 10. September 2021 könne in keiner Weise entnommen werden, inwiefern es sich um vertraglich geschuldete Leistungen gehandelt hätte, die auch tatsächlich erbracht worden wären. Auch die Rechnung an sich sei unklar, insbesondere welche Rechnungspositionen sich auf welche Beträge beziehen sollen (act. 19 Rz. 4 ff.).

7.3. Replicando ergänzt die Klägerin ihre Ausführungen dahingehend, dass sie neu 36 Rapporte einreicht und in ihrer Rechtsschrift das Datum, die darin aufgeführten Stichworte zu den erbrachten Arbeiten sowie die Anzahl Mitarbeiter und Anzahl erbrachter Stunden aufführt. Ferner macht sie geltend, diverse Drittkosten gehabt zu haben. So sei H._____ mit einem Pauschalbetrag von Fr. 35'000.– entschädigt worden. Auch die I._____ GmbH sei unterstützend tätig gewesen, was total Euro 49'810.– gekostet habe. Weiter habe die J._____ GmbH mit Fr. 3'339.78 für diverse Transporttätigkeiten entschädigt werden müssen und die Bestellungen bei der K._____ hätten ebenfalls total Fr. 871.90 gekostet. Ferner hätten Schalungstafeln im Wert von Fr. 2'692.50 bestellt werden müssen und die Klägerin habe diverse Materialien von total Fr. 38'352.60 zur Verfügung gestellt. Den ins Recht gelegten Werkverträgen, insbesondere BKP 221 (Werkvertrag Nr. 21), könne entnommen werden, dass die vorerwähnten Leistungen sowie das dazu benötigte Material auch im Pauschalvertrag zur Erledigung vereinbart gewesen seien. Dazu gehöre die Baustelleneinrichtung (Pos. 100 Pauschalbetrag Fr. 16'819.75), Abdich-

tungen (Pos. 300 Pauschalbetrag Fr. 2'095.-), Kanalisation und Entwässerung (Pos. 237 Pauschalbetrag Fr. 7'234.20), Ortbetonbau (Pos. 241 Pauschalbetrag Fr. 136'542.90), Mauerarbeiten (Pos. 314 Pauschalbetrag Fr. 37'597.25). Zudem sei anzumerken, dass die "Wünsche" der Bauleitung nicht schriftlich erfolgt seien, da der Bauherr gleichzeitig der Bauleiter gewesen sei. Dementsprechend habe er auch die gesamte Dokumentation, was zu den Schwierigkeiten bei der Klagebegründung seitens Klägerin geführt habe. Die Beklagten seien daher zu verpflichten, die gesamte Baudokumentation ins Recht zu legen und der Klägerin sei Gelegenheit einzuräumen, zu diesen Belegen Stellung zu nehmen. Beispielsweise seien die Beklagten im Besitz der Deponiescheine, welche unter anderem ebenfalls benötigt würden. Bezüglich des konkreten Ablaufs der erledigten Arbeiten sowie den erfolgten Auftragserteilungen seien die genannten Zeugen zu befragen. Zudem sei vor Ort ein Augenschein durchzuführen, damit die erledigten Arbeiten festgestellt werden könnten. Sodann werde ein gerichtliches Gutachten über das tatsächliche Ausmass bzw. Anzahl Einheiten für die erfolgten Arbeiten beantragt. Es könne nicht sein, dass eine Pauschalvereinbarung eingegangen werde, der Unternehmer stets mit weiteren Aufträgen überschüttet werde und anschliessend der Besteller vom Vertrag zurücktreten könne (act. 43 S. 2 ff.).

7.4. Die Beklagte ist auch in der Duplik der Auffassung, dass die Klage mangels Substantiierung vollumfänglich abzuweisen sei. Die Klägerin unterlasse es nach wie vor, zu substantiieren, welche Leistungen vertragsgemäss geleistet worden sein sollen und welche Leistungen Mehrleistungen gewesen sein sollen und stelle weder einen Bezug zur Rechnung vom 10. September 2021 noch zu den Werkverträgen her. Sie lege nicht rechtsgenügend dar, welche Arbeiten vereinbart und inwiefern diese durch die geleistete Akontozahlung von Fr. 39'000.- noch nicht abgegolten gewesen sein sollen. Abgesehen davon seien die angeblichen Leistungen nicht im behaupteten Umfang und wenn überhaupt nur sehr mangelhaft geleistet worden. Die neu eingereichten Arbeitsrapporte hätten die Beklagten zuvor noch nie gesehen. Es sei völlig unklar, wer diese Arbeitsrapporte visiert haben sollte, vom Bauherrn bzw. Bauleiter seien sie jedenfalls nicht visiert worden (act. 51 Rz. 6 ff.). Es sei offensichtlich, dass diese Arbeitsrapporte nachträglich und falsch erstellt worden seien. So sei höchst fragwürdig, dass die Arbeitsrapporte durchwegs

"runde" Arbeitszeiten aufwiesen und weder Pausen noch Überstunden dokumentiert worden seien. In der Folge bestreitet die Beklagte die einzelnen Arbeitsrapporte und legt über 14 Seiten hinweg dar, weshalb das darin Aufgeführte hinsichtlich Art der Arbeiten, Dauer der Arbeiten und/oder der anwesenden/ausführenden Mitarbeiter jeweils unzutreffend sei (act. 51 Rz. 23-56). Sodann bestreitet sie auch die von der Klägerin geltend gemachten Drittkosten (act. 51 Rz. 58-77) sowie die Rechnungspositionen (act. 51 Rz. 99-11) im Einzelnen und bemängelt wiederum die fehlende Substantiierung. So unterlasse es die Klägerin auch in der Replik darzulegen, welche Drittkosten welche vertragliche Arbeitsgattung bzw. Rechnungsposition betreffe würden und dass diese von der Klägerin tatsächlich bezahlt, geschweige denn von den Beklagten tatsächlich bestellt worden wären (act. 51 Rz. 57). Letztlich erklären die Beklagten Verrechnung für ihre eigenen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Baustelleneinrichtung, Baugrubensicherung und der Bodenplatte im Umfang von gesamthaft Fr. 152'474.59 (act. 51 Rz. 108 ff.).

8. Würdigung

8.1. Nach Art. 184 Abs. 1 SIA-Norm 118 kann die Bestellerin jederzeit gegen volle Schadloshaltung der Unternehmerin vom Vertrag zurücktreten, solange das Werk unvollendet ist. Die Schadloshaltung entspricht der Vergütung, welche die Unternehmerin bei Ausführung der vereinbarten Arbeiten hätte beanspruchen können, abzüglich der Aufwendungen, die sie wegen des Rücktritts ersparen konnte (Art. 184 Abs. 2 SIA-Norm 118, sogenannte Abzugsmethode). Dabei obliegt es der Klägerin, zunächst substantiiert aufzuzeigen, was für Werkleistungen sie zu erbringen hatte und welche Vergütung hierfür vereinbart wurde sowie welche davon bis zur Auflösung des Werkvertrags in welchem Umfang und zu welchem Wert erbracht worden sind (HGer ZH HG210188 Urteil vom 10. Mai 2024, E. 2.3.3.1). Fordert die Unternehmerin sodann die Vergütung von Leistungen nach Regie, trifft sie die Behauptungs- und Beweislast für die Anspruchsgrundlage, d.h. die Vereinbarung oder Anordnung durch die Bauleitung, für ihren betriebenen Aufwand und die vereinbarten oder üblichen Regieansätze, sowie für den Umstand, dass ihr Aufwand erforderlich war (Gauch, Der Werkvertrag, 6. Aufl., Zürich 2019, N 1019).

8.2. Zur Begründung ihrer Forderung verweist die Klägerin zunächst auf eine Rechnung vom 10. September 2021 (act. 4/9), woraus hinreichend ersichtlich sei, für welche Tätigkeit welcher Betrag gefordert werde. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Behauptungs- und Substantiierungslast grundsätzlich 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. Ausnahmsweise kann ein Verweis auf eine Beilage ausreichend sein. Werden Tatsachen in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen in einer Rechtsschrift behauptet und wird für Einzelheiten auf eine Beilage verwiesen, ist vielmehr zu prüfen, ob die Gegenpartei und das Gericht damit die notwendigen Informationen in einer Art erhalten, die eine Übernahme in der 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 muss ein problemloser Zugriff darauf gewährleistet sein, und es darf kein Interpretationsspielraum entstehen (vgl. statt vieler BGer 4A_443/2017 vom 30. April 2018, E. 2.2.1 f., m.w.H.). Wie auch die Beklagten zu Recht geltend machen, ist die Rechnung vom 10. Februar 2021 jedoch durchaus interpretationsbedürftig. Zunächst ist bereits die Zuordnung zu den durchnummerierten Artikel-Positionen in der ersten Spalte aufgrund der optischen Anordnung nicht ganz eindeutig. Blendet man die Artikel-Positionen aus, so stellt die Klägerin (wohl) für die Tätigkeit "Baustelleinrichtung inklusiv Materialien" Fr. 12'500.–, für "Rullwand Arbeiten nach Wunsch des Bauleiter mehr leistungen" – gemäss Rechnung nota bene für 1 Stunde – Fr. 48'000.–, für "Aushub Arbeiten nach Wunsch des Bauleiter hat mehr als 25 Tge gewartet biss erde getrocket wird 1 lkw pro Tag in Deponie geliefert" Fr. 80'000.–, für "Drenagen Arbeiten extra Arbeit nach Wunsch des Bauleiter" Fr. 2'560.–, für "Spitz Arbeiten mit Bager wegen Boden stein vorbereitung des Bodenplatte -" Fr. 2'880.–, für "Wasser Pumpe jede Tag gepompet wegen grund wasser" Fr. 1'575.–, für "Fugen Band nach bestellung des Bauleiter" Fr. 2'500.–, für "Kanalisationen nach vorschriften des Bauleiter extra wünschen", Fr. 1'850.–, für "Boden Platten Glanz verlegt" Fr. 400.–, für "Naturkies Extra einlegen 100mmx045mm wegen grund wasser" Fr. 2'465.– und für "Betonirung Boden-

platte Arbeit 100M2" Fr. 18'500.– in Rechnung. Anhand dieser rudimentär abgefassten und mit Schreibfehlern gespickten Leistungsumschrieben wird jedoch mehrheitlich nicht klar, was die Klägerin genau für Tätigkeiten erbracht haben will. Nähere Erklärungen hierzu in den Rechtsschriften der Klägerin fehlen. Dies genügt den bundesgerichtlichen Anforderungen an eine rechtsgenügende Substantiierung durch Verweis nicht.

8.3. Abgesehen davon geht aus der Rechnung mangels Bezug zu den Werkverträgen auch in keiner Weise hervor, inwiefern durch diese Tätigkeiten vertraglich geschuldete Leistungen erbracht wurden. Dies erstaunt indes wenig, zumal die Klägerin noch nicht einmal ausreichend darlegt, auf was für Leistungen und Vergütungen sich die Parteien im Rahmen der drei Werkverträge überhaupt geeinigt haben. In Bezug auf die beiden Werkverträge Nr. 70 und Nr. 80 beschränken sich ihre Ausführungen auf die Stichworte Werkvertrag betreffend "Baugrubensicherung/Aus-hub" und betreffend "Zimmermann/Spengler/Steildach". Was seitens der Klägerin darunter konkret geschuldet war, und welche Vergütung sie vereinbart haben, führt sie nicht aus. Letzteres lässt sich zwar den eingereichten Werkverträgen entnehmen, doch verweist die Klägerin diesbezüglich nicht darauf. Ein entsprechender Verweis und die Erklärung, dass und welcher Inhalt einer Beilage zum integrierten Bestandteil einer Rechtsschrift gehört bzw. als (mit-)behauptet zu gelten habe, ist aber minimale Voraussetzung einer Behauptung durch Verweisung. Im Zusammenhang mit dem Werkvertrag Nr. 21 führt die Klägerin immerhin noch ein paar geschuldete Leistungspositionen – nämlich Baustelleneinrichtung (Pos. 100 Pauschalbetrag Fr. 16'819.75), die Abdichtungen (Pos. 300 Pauschalbetrag Fr. 2'095.–), Kanalisation und Entwässerung (Pos. 237 Pauschalbetrag Fr. 7'234.20), Ortbe-tonbau (Pos. 241 Pauschalbetrag Fr. 136'542.90) sowie Maurerarbeiten (Pos. 314 Pauschalbetrag Fr. 37'597.25) – auf (act. 43 S. 9). Was unter diesen grob um-schriebenen Werkleistungen konkret geschuldet war, wird jedoch nicht näher aus-geführt. Naheliegend, aber eben nicht klar, ist, dass sich die vereinbarten Leistun-gen aus einem Baukostenplan ergeben. Ein solcher liegt jedoch nicht in den Akten und nähere Ausführungen zu den vertraglich geschuldeten Leistungen fehlen auch in den Rechtsschriften der Klägerin. So bleibt insbesondere gänzlich unklar, inwie-fern sich die in der Rechnung aufgeführten Tätigkeiten unter diese Kategorien sub-

sumieren lassen bzw. welche dieser Positionen die Klägerin erbracht haben will. Auch die – lediglich als Klammerbemerkung – erwähnten Pauschalbeträge lassen diesbezüglich keine Rückschlüsse zu, stimmen diese doch in keiner Weise mit den in der Rechnung aufgeführten Beträgen überein (vgl. act. 4/9).

8.4. Ferner listet die Klägerin zwar alle in den Arbeitsrapporten stichwortartig festgehaltenen Arbeiten und diverse Materialkosten in der Replik auf, doch ordnet sie diese, wie die Beklagten zu Recht bemängeln, wiederum nicht den einzelnen Werkverträgen, geschweige denn einzelnen Leistungspositionen oder allfälligen von den Werkverträgen nicht umfassten Mehrleistungen zu. Ihre Angaben erschöpfen sich in pauschalen Behauptungen wie etwa, dass die "vorerwähnten Leistungen" – womit sie wohl eben diese eingangs Replik aufgelisteten Leistungen gemäss Arbeitsrapporten meint – sowie das dazu benötigte Material auch im Pauschalvertrag bzw. insbesondere im Werkvertrag Nr. 21 zur Erledigung vereinbart gewesen seien. Die Leistungsumschriebe in den Arbeitsrapporten erwähnen indes hauptsächlich diverse Aushubs-, Hangsicherungs- sowie Schalungsarbeiten (vgl. act. 43 S. 3 ff.). Inwiefern sich diese Einträge nun unter die obgenannten Leistungspositionen (vgl. E. 8.3.) subsumieren lassen, ist nicht ersichtlich und wird von der Klägerin auch nicht näher dargelegt. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, selbständig eine mutmassliche Zuordnung vorzunehmen.

8.5. Letztlich fehlt es auch an Ausführungen dazu, welche der in Rechnung gestellten und in den Arbeitsrapporten aufgeführten Tätigkeiten in Ausübung vertraglicher Pflichten und welche aufgrund von angeblichen Sonderwünschen der Bauleitung erfolgt sein sollen. Soweit ohne nähere Angaben der Klägerin überhaupt nachvollziehbar, scheinen gemäss der Rechnung vom 10. September 2021 die angeblich "nach Wunsch" bzw. "nach Bestellung des Bauleiters" erbrachten Aufwände indes rund Fr. 135'000.– und damit den Grossteil des geltend gemachten Rechnungsbetrags auszumachen. Trotz mehrfachem Substantiierungshinweis der Beklagten (act. 19 Rz. 9, Rz. 19, Rz. 20, Rz. 21, Rz. 22 und Rz. 23) unterlässt es die Klägerin bis zuletzt, nähere Angaben zu den Sonderwünschen seitens der Bauleitung zu tätigen. Anstatt dessen verweist sie lediglich auf die Schwierigkeiten bei der Klagebegründung, da die Wünsche der Bauleitung nicht schriftlich erfolgt und

die Beklagten im Besitz der gesamten Baudokumentation seien. Da die Aufträge gerade nicht schriftlich erfolgt sein sollen, ist jedoch nicht ersichtlich, inwiefern der Klägerin die Baudokumentation hätte behilflich sein können. Ohnehin wäre es vorab an ihr gelegen, darzutun, wann die Bauleitung mit welchen konkreten Sonderwünschen auf sie zugekommen ist und welcher Zusatzaufwand ihr daraus entstanden ist. Dies tat sie nicht und kam damit ihrer Substantiierungspflicht nicht nach. Soweit sie diesbezüglich im Rahmen der Tripplik noch ergänzende Ausführungen machte (act. 56 Rz. 5, 8, 9, 10 und 11), ist sie – wie bereits eingangs dargelegt (E. 5.2.) – verspätet. Hinzukommt, dass die Klägerin auch die vereinbarten Regieansätze für derartige Zusatzwünsche nicht darlegt und diesbezüglich auch nicht auf die Rechnung vom 10. September 2021 verweist, was – wie bereits erwähnt – Mindestvoraussetzung für eine Behauptung durch Verweisung darstellt. Es ist nicht Sache des Gerichts, sich aus den verschiedenen Unterlagen die notwendigen Informationen zusammenzusuchen.

8.6. Dem Gesagten zufolge ist die Klägerin ihrer Behauptungs- und Substantiierungspflicht nicht nachgekommen. Eine fehlende Substantiierung kann auch nicht im Beweisverfahren nachgeholt werden, wovon die Klägerin auszugehen scheint, wenn sie geltend macht, die angerufenen Zeugen und ein gerichtliches Gutachten würden aufzeigen, was sie gearbeitet habe und seien für die Erfassung und Ermittlung des konkreten Sachverhalts zu befragen (vgl. act. 43 Rz. 10 und 11). Dasselbe gilt für den von der Klägerin beantragten Augenschein (act. 43 Rz. 11). Ein solcher ist nur durchzuführen, wenn im Einzelnen dargelegt wird, welche Tatsachen im Rahmen des Augenscheins gemeinsam ermittelt werden sollen. Derartige Ausführungen fehlen in den Rechtsschriften der Klägerin gänzlich. Abgesehen davon wäre ein Augenschein von vornherein nicht mehr zielführend, da das Einfamilienhaus mittlerweile gemäss unbestritten gebliebener Darstellung der Beklagten durch andere Unternehmer fertiggestellt wurde.

8.7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Klägerin die von ihr geltend gemachte pfandgesicherte Forderung nicht rechtsgenügend substantiiert hat. Entsprechend ist die Klage abzuweisen. Demzufolge ist das Grundbuchamt G. _____ anzuweisen, das aufgrund des Entscheids des Bezirksgerichts Hinwil vom 9. Mai

2022 vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist zu löschen.

9. Kosten- und Entschädigungsfolgen

9.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Klägerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 105 ZPO).

9.2. Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Der Streitwert der vorliegenden Klage beläuft sich auf Fr. 147'568.70. Die ordentliche Gebühr beträgt bei diesem Streitwert rund Fr. 10'600.– (§ 4 Abs. 1 GebVOG). Da keine Hauptverhandlung durchgeführt wurde und die Klage bereits mangels Substantiierung abzuweisen ist, rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten um ca. einen Drittel zu reduzieren. In Anwendung von § 4 Abs. 1 und Abs. 2 GebV OG ist die Gerichtsgebühr somit auf (gerundet) Fr. 7'000.– festzusetzen und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Zudem hat die Klägerin die Kosten des Verfahrens für die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts am Bezirksgericht Hinwil von Fr. 4'083.30 (Geschäfts-Nr. ES210015-E, Urteil vom 9. Mai 2022 Disp.-Ziff. 3 und 4, act. 4/5) definitiv zu tragen. Letztlich sind die noch ausstehenden Kosten des Grundbuchamts G._____ für die Löschung des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts der Klägerin aufzuerlegen.

9.3. Die Höhe der Parteientschädigung ist nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 zu bemessen (Art. 105 Abs. 2 ZPO). Grundlage ist auch hier der Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV). Die Grundgebühr ist mit der Begründung bzw. Beantwortung der Klage verdient und deckt auch den Aufwand für die Teilnahme an einer allfälligen Hauptverhandlung ab. Für die Teilnahme an zusätzlichen Verhandlungen und für weitere notwendige Rechtsschriften wird ein Zuschlag von je höchstens der Hälfte der Grundgebühr berechnet (§ 11 Abs. 1 und 2 AnwGebV). Findet keine Hauptverhandlung statt, rechtfertigt dieser Umstand keine Reduktion der Grundgebühr. Vorliegend ist zu berücksichtigen,

dass die Beklagten eine zweite ordentliche Rechtsschrift (Duplik) verfasst haben. Dafür rechtfertigt sich ein Zuschlag von 20%. Die unaufgeforderte als "Quadruplik" bezeichnete Stellungnahme (act. 64) war keine notwendige Rechtsschrift im Sinne von § 11 Abs. 2 AnwGebV und führt somit auch zu keinem weiteren Zuschlag. Entsprechend resultiert in Anwendung von § 4 und § 11 AnwGebV eine Parteientschädigung für das vorliegende Verfahren von Fr. 17'800.– (inkl. MwSt.). Sodann ist die Klägerin zu verpflichten, für das Verfahren für die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts eine Parteientschädigung von Fr. 4'750.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen (vgl. Geschäfts-Nr. ES210015-E, Urteil vom 9. Mai 2022 Disp.-Ziff. 5, act. 4/5).

Es wird erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Das Grundbuchamt G._____ wird angewiesen, das aufgrund des Entscheids des Bezirksgerichts Hinwil vom 9. Mai 2022 im Sinne von Art. 961 ZGB zugunsten der Klägerin auf dem Grundstück der Beklagten 1 und 2 an der E._____-strasse 4, F._____, im Grundbuch Blatt Nr. 5, Kat.-Nr. 1 EGRID CH3 vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsumme von Fr. 147'568.70 zuzüglich 5% Zins seit 21. September 2021 auf Kosten der Klägerin zu löschen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 7'000.– festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten für das vorliegende Verfahren sowie die Kosten des Verfahrens für die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts am Bezirksgericht Hinwil (Verfahrens-Nr. ES210015-E) werden der Klägerin auferlegt.

Die Gerichtskosten für das vorliegende Verfahren werden mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss verrechnet; ein allfälliger Restbetrag wird der Klägerin zurückerstattet. Das Verrechnungsrecht des Staates bleibt vorbehalten.

5. Die noch ausstehenden Kosten des Grundbuchamts G._____ für die Löschung des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts werden der Klägerin auferlegt.
6. Die Klägerin wird verpflichtet, den Beklagten für das vorliegende Verfahren und das Verfahren für die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts eine Parteientschädigung von Fr. 22'550.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an
 - die Parteiensowie nach Eintritt der Rechtskraft an
 - die Kasse des Bezirksgerichts Hinwil,
 - das Grundbuchamt G._____ (im Auszug gemäss Disp.-Ziff. 2).
8. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Zürich, 7. April 2025

BEZIRKSGERICHT ZÜRICH
6. Abteilung

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

Vpr. lic. iur. Th. Vesely

MLaw J. Steinberg