

Bezirksgericht Horgen

Einzelgericht im vereinfachten Verfahren



Geschäfts-Nr. FV230025-F/UB/NF/Sar

Einzelgericht im vereinfachten Verfahren

Mitwirkend: Vizepräsident lic. iur. M. Meili

Gerichtsschreiberin MLaw N. Frehner

Urteil vom 27. Februar 2025

in Sachen

A._____ GmbH,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____

gegen

B._____,

Beklagter

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y._____

sowie

1. **C._____ AG,**

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Z._____

2. **D._____ GmbH,**

Streitberufene

betreffend **definitive Eintragung Bauhandwerkerpfandrecht**

I.
(Prozessgeschichte und Sachverhalt)

1. Das vorliegende Verfahren betrifft die definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zugunsten der Klägerin auf dem Grundstück des Beklagten. Die Klägerin macht geltend, Werkleistungen auf dem Grundstück des Beklagten erbracht zu haben, für die sie nicht bezahlt worden sei. Unbestritten ist, dass der Beklagte Alleineigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks Nr. 1 an der E. _____-strasse 2 in F. _____ ist (act. 1 Rz. 7) und er die Streitberufene 1 unter anderem mit dem Bau eines Schieferdachs auf seinem Grundstück beauftragte (act. 1 Rz. 8). Die Streitberufene 1 wiederum beauftragte die Streitberufene 2 mit dem Bau dieses Schieferdachs (act. 1 Rz. 9). Die Klägerin behauptet, dass die Streitberufene 2 sie sodann mit der Erstellung des Schieferdachs beauftragt hätte und sie das Schieferdach erstellt habe (act. 1 Rz. 10). Der Werkvertrag zwischen der Klägerin und der Streitberufenen 2 sei mündlich abgeschlossen worden (act. 1 Rz. 11). Der Beklagte bestreitet, dass die Klägerin das Schieferdach erstellt haben soll (act. 13 Rz. 16).

2. Mit Verfügung vom 25. Mai 2023 wies das Einzelgericht des Bezirks Horgen im summarischen Verfahren das Grundbuchamt G. _____ einstweilen und ohne Anhörung des Beklagten an, zugunsten der Klägerin und zulasten des beklagti-schen Grundstücks ein Pfandrecht für eine Pfandsumme von Fr. 22'478.70 nebst Zins zu 5 % seit 10. Februar 2023 vorläufig im Grundbuch einzutragen (Ge-schäfts-Nr. ES230024-F). Mit Urteil vom 20. Juni 2023 wurde die vorläufige Ein-tragung bestätigt. Gleichzeitig wurde der Klägerin eine Frist von 60 Tagen ange- setzt, um direkt beim zuständigen Gericht eine Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen den Beklagten anzuheben. Die Akten dieses Verfahrens wur- den für das vorliegende Verfahren beigezogen (act. 4). Mit Eingabe vom 8. Au- gust 2023 (act. 1) samt Beilagen (act. 2 und act. 3/2–17) erhob die Klägerin frist- gerecht Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts und stellte die folgenden Anträge:

- "1. Es sei das Grundbuchamt G. _____ gerichtlich anzuweisen, zu Gunsten der Klägerin und zu Lasten des Grundstücks Nr. 1, Grundbuch G. _____, E. _____- strasse 2, F. _____, ein Bauhandwerkerpfandrecht im Umfang von

Fr. 22'478.70 nebst Zins zu 5 % seit 10. Februar 2023 definitiv im Grundbuch einzutragen.

2. Es sei der Beklagte zu verpflichten, die der Klägerin im Verfahren des Bezirksgerichts Horgens Nr. ES230024-F/UB/AB/TN einstweilen auferlegten Gebühren von Fr. 2'000.00 betreffend superprovisorische und provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu bezahlen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. 7.7 % MwSt. zu Lasten des Beklagten."

3. Mit Verfügung vom 17. August 2023 (act. 5) wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt, dem die Klägerin fristgerecht nachkam (act. 7). Weiter wurde dem Beklagten Frist zur schriftlichen Stellungnahme angesetzt. Mit Eingabe vom 17. Oktober 2023 (act. 13) samt Beilagen (act. 14/1–4) reichte der Beklagte seine Stellungnahme innert erstreckter Frist (act. 8 und act. 11) ein, beantragte die Abweisung der Klage und verkündete der Streitberufenen 1 den Streit (act. 3 S. 2). Der Streitberufenen 1 wurde sodann Frist angesetzt, um sich über die Art ihrer Prozessbeteiligung zu äussern (act. 15). Die Streitberufene 1 teilte mit Schreiben vom 22. November 2023 (act. 17) mit, dass sie sich als Nebenintervenientin am Prozess beteilige und verkündete gleichzeitig der Streitberufenen 2 den Streit. Innert angesetzter (act. 18) und erstreckter (act. 20) Frist teilte die Streitberufene 2 mit, dass sie sich ebenfalls als Nebenintervenientin konstituiere (act. 23).

4. Mit Verfügung vom 13. Februar 2024 (act. 24) wurde ein zweiter Schriftwechsel angeordnet und der Klägerin Frist zur Erstattung der Replik angesetzt. Mit Eingabe vom 8. April 2024 (act. 29) samt Beilagen (act. 30 und act. 31/18–29) erstattete die Klägerin innert erstreckter Frist (act. 27) die Replik. Mit Verfügung vom 10. Mai 2024 (act. 32) wurde dem Beklagten Frist zur Erstattung der Duplik angesetzt. Ebenfalls wurden die Streitberufenen 1 und 2 auf die Möglichkeit hingewiesen, innert derselben Frist eine schriftliche Duplik einzureichen. Während dem erstreckten Fristenlauf (act. 41, act. 43 und act. 44) beantragten die Parteien eine Sistierung des Verfahrens zwecks Vergleichsgespräche (act. 47, act. 48, act. 49, act. 50), woraufhin das Verfahren bis zum 9. September 2024 mit Verfügung vom 14. August 2024 (act. 51) sistiert wurde. Gestützt auf erneute Sistierungsgesuche aller Beteiligten (act. 53, act. 54, act. 55, act. 56) wurde das Verfahren mit Verfügung vom 16. September 2024 (act. 57) bis zum 9. Oktober 2024 sistiert. Da beim Gericht mit Schreiben vom 9. Oktober 2024 (act. 59) die Mittei-

lung einging, dass die Parteien keine aussergerichtliche Einigung erzielen konnten, wurde dem Beklagten erneut eine Frist zur Erstattung der schriftlichen Duplik angesetzt (act. 60) und die Streitberufenen 1 und 2 darauf hingewiesen wurde, dass sie ebenfalls die Möglichkeit zur Erstattung einer Duplik haben.

5. Mit Eingabe vom 25. November 2024 (act. 65) samt Beilagen (act. 66/2–8) erstattete die Streitberufene 2 innert erstreckter Frist (act. 62) die Duplik. Innert ebenfalls erstreckter Frist (act. 63) erstattete der Beklagte mit Eingabe vom 29. November 2024 (act. 68) samt Beilagen (act. 69/1–4) seine Duplik. Die Klägerin reichte mit Eingabe vom 10. Januar 2025 (act. 78) eine Novenstellungnahme ein. Die Parteien verzichteten allesamt auf die Erstattung von Parteivorträgen anlässlich einer Hauptverhandlung, vorbehältlich der Schlussvorträge zu allfälligen Beweisergebnissen (act. 78, act. 79, act. 80, act. 83 und act. 84). Das Verfahren erweist sich als spruchreif, weswegen es mit diesem Urteil abzuschliessen ist.

II. (Prozessuales)

1. Die vorliegende Rechtsstreitigkeit wird im vereinfachten Verfahren behandelt (Art. 243 Abs. 1 ZPO). Es gilt grundsätzlich der Verhandlungsgrundsatz, wonach die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel anzugeben haben (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Der Verhandlungsgrundsatz wird im vereinfachten Verfahren durch den Untersuchungsgrundsatz nach Art. 247 ZPO durchbrochen (MAZAN, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar, 4. Aufl., 2024 [zit. BSK ZPO-BEARBEITERIN], Art. 247 N 1). Damit gilt grundsätzlich im vereinfachten Verfahren eine verstärkte richterliche Fragepflicht (BSK ZPO-MAZAN, Art. 247 N 9). Die richterliche Fragepflicht tritt allerdings bei anwaltlicher Vertretung in den Hintergrund (Botschaft ZPO, 7348; BGE 141 III 569 E. 2.3.1). Das Gericht ist damit grundsätzlich an die Tatsachen gebunden, die die Parteien vorbringen ("da mihi facta, dabo tibi ius"). Der Behauptungslast ist Genüge getan, wenn der (behauptete) Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die verlangte Rechtsfolge zulässt (Urteile BGer 5A_589/2023 vom 18. April 2024,

E. 3.5.2; BGer 4A_132/2022 vom 18. Juli 2022 E. 2.1). Begehrt ein Unternehmer die definitive Eintragung eines vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts, ist er beweisbelastet für jene Tatsachen, die den Rechtsgrund der pfandberechtigten Forderung konstituieren, mithin den Vertragsschluss sowie die geleisteten Arbeiten. Dies umfasst die Tatsachen, die den Umfang der Forderung bestimmen, aus denen sich die Inhaberschaft an der pfandberechtigten Forderung ergibt und die die Bauarbeiten ihrer Art nach als baupfandberechtigt ausweisen ("Material und Arbeit oder Arbeit allein"). Entsprechend trägt der Unternehmer betreffend die Tatsachen, für die er die Beweislast trägt, auch die Behauptungslast. Dabei reicht es nicht aus, nachzuweisen, dass die einzelnen behaupteten Aufwände im Zusammenhang mit dem strittigen Bauprojekt stehen und Rechnungen in diesem Zusammenhang beglichen wurden. Die Unternehmerin muss vielmehr behaupten (und im Bestreitungsfall dann auch beweisen), dass die Leistungen, für die sie ein Pfandrecht eintragen lassen möchte, auch notwendig und angemessen waren (Urteil BGer 4A_226/2023 vom 10. Oktober 2023 E. 3.3.3).

2. Wird eine prozessrelevante Tatsache im Geltungsbereich des Verhandlungsgrundsatzes nicht dargelegt bzw. behauptet oder zwar behauptet, aber im Bestreitungsfall nicht mit Beweismitteln erhärtet, so darf sie vom Gericht bei der Entscheidungsfindung auch nicht berücksichtigt werden (BGE 149 III 105 E. 5.1; BGE 144 III 519 E. 5.1; SUTTER-SOMM/SCHRANK, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], ZPO-Kommentar, 3. Aufl., 2016 [zit. ZPO-Komm.-BEARBEITERIN], Art. 55 N 13). Für welche Partei sich dieser Umstand negativ auswirkt, bestimmt das materielle Privatrecht, wobei die Regeln über die Beweislast ausschlaggebend sind. Dabei ist von der Beweislastregel nach Art. 8 ZGB auszugehen. Es wird unterschieden zwischen der subjektiven Beweislast und der objektiven Beweislast, wobei die subjektive Beweislast regelt, wer den Beweis im Sinne einer prozessualen Obliegenheit zu führen hat, und die objektive Beweislast regelt, wer die Folgen der Beweislosigkeit einer entscheiderelevanten Tatsache trägt. Die Partei, die die Folgen der Beweislosigkeit trägt, ist gehalten, die für sie günstigen Tatsachen in den Prozess einzubringen. Ansonsten riskiert sie den Verlust des Prozesses.

3. Die Substantiierungslast konkretisiert den Inhalt der Behauptungslast. Dabei geht es um die Frage, wie detailliert eine Partei ihre Behauptungen vorzubringen hat. In einem ersten Schritt genügt es, wenn die behauptungsbelastete Partei dem Gericht eine einfache und schlüssige Behauptung unterbreitet. Diese Schlüssigkeit entfällt, wenn die beklagte Partei die Behauptungen bestreitet. In diesem Fall hat die behauptungsbelastete Partei ihre Behauptungen zu substantiieren, d.h. die Schlüssigkeit bzw. Subsumptionsfähigkeit durch Zerlegung in Einzeltatsachen und detaillierte Begründung wiederherzustellen. Bestreitet die beklagte Partei den Tatsachenvortrag der klägerischen behauptungsbelasteten Partei, so hat die klägerische Partei ihre Vorbringen zergliedert so umfassend darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 144 III 519 E. 5.2.11; BGE 127 III 365 E. 2b; Urteil BGer 5A_589/2023 vom 18. April 2024 E. 3.5.4). Wie detailliert die behauptungsbelastete Partei zu substantiieren hat, hängt dabei insbesondere vom Grad etwaiger Bestreitungen der Gegenpartei ab (BGE 127 III 365 E. 2b). Dabei ist zu beachten, dass rechtserhebliche Tatsachen grundsätzlich in der Rechtsschrift selbst vorgebracht werden müssen. Beilagen stellen keine Parteibehauptungen dar (GLASL, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, 2. Aufl., 2016, Art. 55 N 26). Eine Beilage bildet dann ausnahmsweise Teil einer Parteibehauptung, wenn in der Rechtsschrift klar referenziert ist, welches Aktenstück bzw. welcher Teil eines Aktenstücks als Behauptung gelten soll (Urteil BGer 4C.341/2000 vom 18. April 2001, E. 3b). Sieht das Gericht den Sachvortrag der substantiierungspflichtigen Partei als nicht hinreichend substantiiert an, so gilt der Tatsachenvortrag der Gegenseite als anerkannt, und zwar in der Regel ohne dass ein Beweisverfahren durchgeführt wird. Daran vermögen auch prozesskonform gestellte Beweisanträge nichts zu ändern, denn fehlende tatsächliche Darlegungen lassen sich nicht im Rahmen des Beweisverfahrens ersetzen (Urteile BGer 5A_589/2023 vom 18. April 2024 E. 3.5.5; 5A_837/2019 vom 8. Mai 2020 E. 4.1; 4A_50/2018 vom 5. September 2018 E. 3.2).

III.
(Materielles)

1. Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes besteht für die 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, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Die definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes setzt voraus, dass Arbeit gestützt auf einen Vertrag auf dem mit Pfand zu belastenden Grundstück erbracht wurde. Die Klägerin trägt die Beweis- und Behauptungslast dafür, dass tatsächliche Arbeiten auf dem Grundstück des Beklagten geleistet wurden (s. Ziff. II. 1).

2. Die Klägerin führt in ihrer Klagebegründung aus, dass zwischen ihr und der Streitberufenen 2 ein mündlicher Werkvertrag für die Erstellung des Schieferdachs zustande gekommen sei (act. 1 Rz. 11), wobei ein Stundenansatz von Fr. 70.00, inklusive Fahrzeiten vom Sitz der Klägerin nach F. _____ und zurück, vereinbart worden sei (act. 1 Rz. 12; act. 29 Rz. 4 und 14). Weiter sei eine wöchentliche Rechnungsstellung vereinbart worden. Die Klägerin habe im Juli 2022 mit der Erstellung des Schieferdachs begonnen. Die Streitberufene 2 habe die Klägerin mit der Erstellung des Naturschieferdachs auf dem Grundstück des Beklagten beauftragt (act. 29 Rz. 12). Dazu habe insbesondere die Verschalung des Steildachs mit Holzbrettern, das Ziehen von Unterspannbahnen und die Montage des Naturschiefers gehört. Es sei dabei wöchentlich Rechnung an die Streitberufene 2 gestellt worden. Bis Ende November 2022 seien sämtliche Rechnungen beanstandungslos beglichen worden (act. 1 Rz. 13). Es habe sich dabei um 14 Rechnungen im Umfang von Fr. 39'722.50 gehandelt. Die Rechnung vom 27. November 2022 und alle darauffolgenden Rechnungen seien allerdings unbezahlt geblieben, weswegen ein Betrag von Fr. 24'878.70 offenblieb (act. 1 Rz. 17). Das Schieferdach sei jedoch trotz fehlender Zahlungsmoral der Streitberufenen 2 von der Klägerin fertiggestellt worden. Die letzte Rechnung sei am 29. Januar 2023

gestellt worden (act. 1 Rz. 15). Demgemäss hätten die letzten Arbeiten am 26. Januar 2023 stattgefunden. Es seien an diesem Tag noch Flüssigkunststoffarbeiten ausgeführt, eine Holzunterkonstruktion für ein Geländer gebaut sowie zuletzt die Baustelle aufgeräumt worden. Die Streitberufene 2 habe am 20. Januar 2023 eine letzte Zahlung von Fr. 2'400.00 geleistet (act. 1 Rz. 17; act. 29 Rz. 4 f.). Damit sei weiterhin ein Betrag von Fr. 22'478.70 ausstehend (act. 1 Rz. 18). Die offene Werklohnforderung sei anhand der wöchentlichen Rechnungen ausgewiesen und der Bestand des Vertrags mit den von der Klägerin beschriebenen Konditionen bereits dadurch erstellt, dass die Streitberufene 2 über einen Zeitraum von über fünf Monaten hinweg jede Rechnung der Klägerin in vollem Umfang beglichen und bis zur Vollendung der Arbeiten im Januar 2023 nie einen Arbeitsrapport verlangt habe (act. 29 Rz. 5, 12 und 14). Den Rechnungen der Klägerin liesse sich ohne Weiteres sowohl die Art der geleisteten Arbeit als auch die genaue Stundenzahl entnehmen (act. 1 Rz. 24).

3. Der Beklagte macht geltend, dass er bis heute nicht wisse, welches der drei angeblich involvierten Bauunternehmen welche Arbeiten ausgeführt habe (act. 13 Rz. 15). Er bestreite daher, dass die Klägerin das Schieferdach auf dem Grundstück des Beklagten erstellt habe. Weiter bestreitet er das Vorliegen eines mündlichen Werkvertrags samt den behaupteten Konditionen, d.h. den Stundenansatz von Fr. 70.00, inklusive Fahrtzeit, und die wöchentliche Pflicht zur Rechnungsstellung, zwischen der Klägerin und der Streitberufenen 2 (act. 13 Rz. 16; ebenso die Streitberufene 2 in act. 65 Rz. 10). Es sei weiter unklar, für welche konkreten Leistungen die Streitberufene 2 die Klägerin gemäss welchen vertraglichen Vorgaben der Klägerin auf dem Grundstück des Beklagten überhaupt hätte bezahlen sollen (act. 13 Rz. 17; ebenso die Streitberufene 2 in act. 65 Rz. 12). So sei den ins Recht gelegten Rechnungen nur zu entnehmen, dass es sich in der Rechnung Nr. 6 angeblich um eine nicht näher definierte "Leistung für Musterbau eines Schieferdachs" handle, deren Erbringung, Erbringungszeitpunkt, Angemessenheit und Notwendigkeit bestritten werde. Der Beklagte bestreitet ebenso die in den Rechnungen Nr. 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 18, 20, 21, 25, 26, 27 aufgelisteten Leistungen in Bezug auf deren jeweiligen Bestand, Erbringungszeitpunkt, Höhe sowie Angemessenheit und Notwendigkeit (act. 13 Rz. 17; act. 68 Rz. 35; ebenso die

Streitberufene 2 in act. 65 Rz. 12). Die Klägerin bleibe den Beweis schuldig, welche konkreten Leistungen sie in welchem Umfang/Ausmass zu welchem Zeitpunkt und zu welchen vertraglichen Bedingungen ausgeführt habe (act. 13 Rz. 19). Der Beklagte bestreitet weiter die in den Rechnungen Nr. 29, 30, 32, 33, 36, 37, 38, 39 aufgelisteten Leistungen der Klägerin in Bestand, Höhe, Umfang, Notwendigkeit und Angemessenheit (act. 13 Rz. 22; ebenso die Streitberufene 2 in act. 65 Rz. 18 und 33). Auch werde bestritten, dass einzig die Klägerin mit der Erstellung des Naturschieferdachs beauftragt worden sei (act. 68 Rz. 13 und 18; ebenso die Streitberufene 2 in act. 65 Rz. 211 und 42). Der Beklagte ist zudem der Auffassung, dass die von der Klägerin gemäss dem angeblichen Werkvertrag zwischen dieser und der Streitberufenen 2 erbrachten Leistungen bereits am 20. Januar 2023 vollendet gewesen seien (act. 13 Rz. 29 und 40; act. 68 Rz. 26 und 31; ebenso die Streitberufene 2 in act. 59 Rz. 13, 45 und 50). Die anschliessenden Arbeitsleistungen vom 23. Januar 2023 bis zum 26. Januar 2023 seien keine Arbeitsleistungen im Zusammenhang mit dem Schieferdach mehr gewesen. Vielmehr handle es sich bei den (bestrittenen) Restarbeiten nur noch um abschliessende, dem Beklagten nicht näher bekannte "Baubesprechungen in H._____" sowie um irgendwelche "verschiedenen Arbeitsleistungen", deren konkreter Inhalt nicht ersichtlich sei. Der Beklagte stellt sich weiter auf den Standpunkt, dass die Streitberufene 2 prophylaktisch die Verrechnung erklärt habe, weswegen sich ein allfälliger Forderungsanspruch eventualiter auf den Betrag von Fr. 7'350.60 reduzieren würde (act. 13 Rz. 37 und 27).

4.

4.1 Die Klägerin ist verpflichtet, diejenigen Tatsachen zu behaupteten, die auf das Vorliegen von pfandberechtigten Leistungen nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB schliessen lassen. Die Klägerin führt in ihrer Klageschrift aus, dass die Rechnungen für die Arbeiten zwischen dem 21. November 2022 und dem 26. Januar 2023 nicht mehr bezahlt worden seien (act. 1 Rz. 16). Den wöchentlichen Rechnungen lasse sich ohne Weiteres sowohl die Art der geleisteten Arbeit wie auch die genaue Stundenzahl entnehmen (act. 1 Rz. 24). Die Klägerin legt dazu Rechnungen datierend vom 27. November 2022 bis zum 29. Januar 2023 ins Recht (act. 3/11).

Diese Tatsache bestreitet der Beklagte, wobei er sich bei seiner Bestreitung nicht nur auf die klägerische Behauptung, dass Arbeit geleistet wurde, beschränkt, sondern auch sämtliche in den von der Klägerin vorgelegten Rechnungen aufgeführten Forderungsbeträge detailliert bestreitet. Der Beklagte bestreitet damit mehr als die Klägerin behauptet.

4.2 Ob die Klägerin ihrer Behauptungslast vorliegend nachgekommen ist, kann offengelassen werden, da sie nach den erfolgten Bestreitungen des Beklagten ihrer Substantiierungspflicht nicht nachgekommen ist. Es wäre an ihr gewesen, als Reaktion auf die Bestreitungen des Beklagten die Art, den Umfang, die Notwendigkeit und Angemessenheit sowie den Zeitpunkt der Leistungen, für die sie das Pfandrecht eintragen lassen möchte, in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar dazulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann. Die Klägerin legt jedoch gerade nicht dar, welche Arbeiten in welchem Umfang auf dem beklagten Grundstück geleistet worden sind und vertritt die Ansicht, dass sich den wöchentlichen Rechnungen ohne Weiteres entnehmen lasse, welche Arbeit in welchem Umfang geleistet worden sei. Sie verweist pauschal auf Rechnungen im Zusammenhang mit Arbeiten auf dem Grundstück. Beilagen, wie hier Rechnungen, stellen jedoch keine Parteibehauptung dar (s. Ziff. II 3). Mit der Behauptung, dass die einzelnen behaupteten Aufwände im Zusammenhang mit dem strittigen Bauprojekt stehen, kommt die Klägerin ihrer Substantiierungslast jedoch nicht nach. Vielmehr ist mit dem Beklagten einig zu gehen, dass aus den Rechnungen an sich die Art und der Umfang der Leistungen nicht ersichtlich ist. So ist die Bezeichnung der Leistung als "Arbeitsleistung Schieferdach" oder "verschiedene Arbeitsleistungen" zu wenig substantiiert. Mangels hinreichender Substantiierung der Klägerin hat der Tatsachenvortrag des Beklagten als anerkannt zu gelten, ohne dass darüber ein Beweisverfahren durchzuführen ist bzw. durchgeführt werden kann. Aufgrund des vorliegend anzuwendenden Verhandlungsgrundsatzes ist bei fehlender Substantiierung gleich vorzugehen, wie wenn der Beweis über die ausreichend substantiierte Behauptung nicht erbracht werden konnte, weswegen die Klage mangels genügendem Tatsachenvortrag abzuweisen ist. Das Grundbuchamt G._____ ist entsprechend anzuweisen, die vorläufige Eintragung im Grundbuch zu löschen.

5. Die Parteien sind sich uneinig darüber, ob das Bauhandwerkerpfandrecht innert der Frist von Art. 839 Abs. 2 ZGB eingetragen wurde oder ob die Eintragung verspätet erfolgt ist. Diese Frage kann offengelassen werden, da die Klage bereits an der fehlenden Substantiierung der pfandberechtigten Leistungen scheitert.

IV.

(Kosten- und Entschädigungsfolgen und Rechtsmittel)

1. Vorliegend beträgt der Streitwert Fr. 22'478.70 (Art. 91 Abs. 1 ZPO und act. 2 S. 2 und act. 16 S. 2). In Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. a, c und d i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG beträgt die Entscheidgebühr Fr. 3'350.00. Die Parteientschädigung ist auf Fr. 4'510.00 festzusetzen, wobei die Mehrwertsteuer darin enthalten ist (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV i.V.m. § 4 Abs. 1 AnwGebV). Die Prozesskosten werden den Parteien nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auferlegt. Vorliegend obsiegt der Beklagte vollumfänglich, weswegen die Prozesskosten der Klägerin aufzuerlegen sind. Diese hat einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'350.00 geleistet (act. 7). Dieser kann mit der Entscheidgebühr verrechnet werden. Zusätzlich zur Entscheidgebühr im vorliegenden Verfahren ist die Entscheidgebühr im Verfahren um vorläufige Eintragung bzw. Vormerkung des Bauhandwerkerpfandrechts im Betrag von Fr. 2'000.00 der Klägerin aufzuerlegen (Geschäfts-Nr. ES230024-F) und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss zu verrechnen. Die Klägerin ist weiter zu verpflichten, dem Beklagten eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'510.00 (inkl. MWSt.) zu bezahlen. Im summarischen Verfahren um vorläufige Eintragung verlangte der Beklagte keine Parteientschädigung, weswegen von einer solchen abzusehen ist. Der Streitberufenen 2 ist in Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine Parteientschädigung zuzusprechen (BGE 130 III 571 E. 6; Urteil BGer 4A_635/2018 E. 5.2 vom 27. Mai 2019; Urteil OGer ZH PF150060 vom 23. März 2016 III. E. 5.3 ff.).

2. Gegen diesen Entscheid steht das Rechtsmittel der Berufung offen (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Das Grundbuchamt G._____ wird angewiesen, das zugunsten der Klägerin und zulasten des Beklagten vorläufig eingetragene bzw. vorgemerkte Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück Grundbuch Blatt 3, EGRID CH4, Kataster 1, E._____-strasse 2, F._____, für eine Pfandsumme von Fr. 22'478.70 nebst Zins zu 5 % seit 10. Februar 2023, zu löschen.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf:
Fr. 3'350.00 ; die weiteren Kosten betragen:
Fr. 2'000.00 Entscheidgebühr Geschäfts-Nr. ES230024-F

Fr. 5'350.00 Kosten total.

Die Kosten werden der Klägerin auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, dem Beklagten für das vorliegende Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 4'510.00 (Mehrwertsteuer enthalten) zu bezahlen. Für das summarische Verfahren (Geschäfts-Nr. ES230024-F) wird dem Beklagten keine Parteientschädigung zugesprochen
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beklagten und die Streitberufenen 1 und 2 unter Beilage eines Doppels bzw. einer Kopie von act. 78 sowie nach Eintritt der Rechtskraft an das Grundbuchamt G._____, je gegen Empfangsschein.
6. 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.

Horgen, 27. Februar 2025

BEZIRKSGERICHT HORGEN
Einzelgericht im vereinfachten Verfahren

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. M. Meili

MLaw N. Frehner