

Bezirksgericht Bülach

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: FV240092-C/U

GM/ad

Mitwirkend: Bezirksrichter MLaw R. Hug und
Gerichtsschreiber lic. iur. G. Maissen

Urteil vom 8. Mai 2025

in Sachen

A. _____ GmbH,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

gegen

1. **B. _____,**

2. **C. _____,**

Beklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin LL.M. Y. _____,

betreffend **definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts**

Rechtsbegehren der Klägerin:

(act. 21 S. 1)

" Das im Grundbuch vorläufig zu Gunsten der Klägerin eingetragene Pfandrecht über die Pfandsumme von CHF 23'292.00 nebst Zins zu 5 % seit 13. Juli 2024 lastend auf dem Grundstück Grundbuchblatt 1, Kat. Nr. 2, EGRID CH3, D._____-strasse 4 in E._____, sei definitiv zu errichten und im Grundbuch definitiv einzutragen und das Grundbuchamt F._____ sei anzuweisen, diesen Eintrag vorzunehmen bzw. das vorläufig eingetragene Pfandrecht als definitives einzutragen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) inklusive der Kosten des Vorverfahrens ES240046-C im Umfang von CHF 2'310.00 zuzüglich einer Parteientschädigung (zuzüglich MwSt.) zu Lasten der Beklagten. "

Rechtsbegehren der Beklagten:

(act. 23 S. 16)

- " 1. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen;
2. das Grundbuchamt F._____ sei anzuweisen, das im Grundbuch vorläufig zu Gunsten der Klägerin eingetragene Pfandrecht im Umfang von CHF 23'292.00 nebst Zins zu 5 % seit dem 19. Juni 2024 lastend auf dem Grundstück Grundbuchblatt 1, Kat. Nr. 2, EGRID CH3, D._____-strasse 4 in E._____, zu löschen;
3. alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.), inklusive der Kosten des Vorverfahrens ES240046-C zu Lasten der Klägerin. "

Erwägungen:

1. Einleitung

1.1. Parteien

Die Klägerin bezweckt gemäss Handelsregister u.a. die Ausführung von Gipsarbeiten aller Art, Fassaden-Isolationen sowie Um- und Neubauten. Sie tätigte im Rahmen eines Umbaus bzw. einer Renovation verschiedene Gipsarbeiten an der im Miteigentum stehenden Liegenschaft der Beklagten.

1.2. Prozessgeschichte

Nachdem das hiesige Einzelgericht mit Urteil vom 26. November 2024 (Geschäfts-Nr. ES240046-C; act. 3/2) das zuvor im Grundbuch zugunsten der Klägerin auf der Liegenschaft der Beklagten vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht für die Restforderung in Höhe von Fr. 23'292.– (zzgl. Zins) bestätigt hat, hat die Klägerin binnen Frist mit Eingabe vom 27. Dezember 2024 (zugleich Poststempel) die vorliegende Klage auf definitive Eintragung dieses Bauhandwerkerpfandrechts eingereicht (act. 1, samt Beilagen: act. 2, act. 3/1-2). Nach fristgerechtem Eingang des eingeforderten Kostenvorschusses (act. 4; act. 6) wurden die Parteien auf den 18. März 2025 zur Hauptverhandlung vorgeladen (act. 13). Mit Verfügung vom 10. März 2025 wurde der mit Eingabe vom 6. März 2025 gestellte Antrag der Beklagten auf Nichteintreten abgewiesen (act. 15 f.). Unmittelbar nach der Hauptverhandlung (Prot. S. 4 ff) wies das Gericht mit Schreiben vom 18. März 2025 das bezüglich des Nichteintretensentscheids gestellte Wiedererwägungsgesuch der Beklagten ab und unterbreitete den Parteien gleichzeitig einen Vergleichsvorschlag (act. 26 f.). Indessen konnten die Parteien sich nicht einigen (act. 30 ff.).

1.3. Parteistandpunkte

a) Zusammengefasst macht die Klägerin geltend, sie sei zwischen Oktober 2023 bis Februar 2024 vom Architekten der Beklagten, G._____, mit diversen Trockenbau-, Gipser- und Fassadenarbeiten beauftragt worden, teilweise gemäss vorgängig unterbreiteten Offerten (nach Ausmass oder pauschal), teilweise in Regie. Zwar habe G._____ trotz Aufforderung die Regierapporte nie unterzeichnet, es seien jedoch weder Rückfragen gestellt noch sämtliche Arbeiten je beanstandet worden, weder vom Architekten noch von den Beklagten. Die gestellten Akonto-Rechnungen seien stets ohne Beanstandungen bezahlt worden. Sie habe die Arbeiten am 15. Mai 2024 fertiggestellt und daraufhin am 17. Mai 2024 die Schlussrechnungen für die Trocken- und Gipserarbeiten bzw. Fassadenarbeiten unter Berücksichtigung der geleisteten Akontozahlungen ausgestellt. Auch diese Schlussrechnungen im Umfang von total Fr. 23'292.– seien weder vom Architekten noch von den Beklagten beanstandet oder gerügt worden, indessen selbst nach mehreren Mahnungen, auch an die Beklagten direkt, unbezahlt geblieben.

b) Die Beklagten machen zunächst geltend, die Klägerin habe die Eintragungsfrist nicht gewahrt, weil diese die Arbeiten bereits im März bzw. April 2024 abgeschlossen habe. Sodann bestreiten sie über die geleisteten Zahlungen hinausgehende Ansprüche der Klägerin. Dafür hätten sie selbst keine Verträge geschlossen oder Aufträge erteilt und ihr Architekt sei hiezuh nicht ermächtigt gewesen.

2. Trockenbau- und Gipsarbeiten: Pfandsomme

2.1. Tatsächliches

a) Die Klägerin behauptet sinngemäss, sie habe mit den Beklagten über deren Architekt G. _____ auf Grundlage der Offerte vom 4. Oktober 2023 einen Einheitspreiswerkvertrag für Trockenbau- und Gipsarbeiten abgeschlossen. Die gestützt auf die vorläufigen Ausbaupläne offerierte Werksumme habe Fr. 56'880.55 betragen (act. 22 Rz. 4 f). Am 19. Januar 2024 habe sie G. _____ einen Regierapport und eine Nachtragsofferte über Fr. 11'261.75 für bislang nicht offerierte Leistungen zukommen lassen. Gegen den Rapport sei nicht opponiert worden, die Nachtragsofferte habe G. _____ mündlich akzeptiert (act. 22 Rz. 8 ff). Einen weiteren Regierapport für am 22. Februar 2024 und am 23. Februar 2024 geleistete Arbeiten habe sie am 23. Februar 2024 an G. _____ geschickt; auch dieser Rapport sei unwidersprochen geblieben (act. 22 Rz. 12 f). Die erbrachten Arbeiten hätten nach Ausmass eine Werksumme von Fr. 80'538.60 (exkl. MwSt.) ergeben, die nach Abzug der Akontozahlungen (Fr. 70'000.-, exkl. MwSt.) mit Fr. 11'392.25 (inkl. MwSt.) in Rechnung gestellt worden sei.

b) Die Beklagten legen dar, dass G. _____ gar nicht berechtigt gewesen sei, die Kostenpauschale vom November 2023 übersteigende Verpflichtungen einzugehen (act. 23 Rz. 27 ff). Mit den geleisteten Zahlungen seien die Leistungen der Klägerin jedenfalls vollständig bezahlt; Nachträgen oder Regiearbeiten hätten sie nie zugestimmt (act. 23 Rz. 49, 52 ff). Sie ergänzen sinngemäss, die Arbeiten gemäss Nachtragsofferte vom 8. Januar 2024 und gemäss Regierapport vom 18. Januar 2024 seien bereits im ursprünglichen Auftrag enthalten gewesen (Prot. S. 7).

2.2. Rechtliches

a) Die Eintragung des Baupfandrechts im Grundbuch erfordert die Angabe einer bestimmten Pfandsomme (Art. 794 ZGB). Diese richtet sich in erster Linie nach der vertraglichen Vergütungsforderung des Handwerkers, wenn und soweit die geschuldeten und zu vergütenden Leistungen pfandberechtigte Bauarbeiten sind (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Art. 839 Abs. 1 ZGB). Die Höhe der geschuldeten Vergütung bemisst sich nach der Preisabrede. Gängige Preisabreden in Werkverträgen sind die feste Vergütung (Pauschal-, Global-, oder Einheitspreise, vgl. Art. 373 OR) und die Aufwandsvergütung mit objektivierten Kostenansätzen (Regiearbeit). Ist der Preis zum voraus gar nicht oder nur ungefähr bestimmt worden, so wird er nach Massgabe des Wertes der Arbeit und der Aufwendungen des Unternehmers festgesetzt (Art. 374 OR). Führt eine Beststellungsänderung zu einem Mehraufwand, hat der Unternehmer Anspruch auf eine Mehrvergütung. Diese bestimmt sich ohne andere Abrede nach Art. 374 OR, unabhängig davon, ob der Werkvertrag mit festen Preisen abgeschlossen wurde (BGer 4A_465/2017 vom 2.5.2018 E. 2; GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, N 785). Für unbestellte Leistungen steht dem Unternehmer mangels anderer Abrede kein vertraglicher Vergütungsanspruch zu, es sei denn, der Besteller habe die Leistung nachträglich gebilligt (BGer 4A_294 vom 8. Oktober 2012 E. 5; 4D_63/2013 vom 18. Februar 2014 E. 2.2). Er hat in jenem Fall aber unter Umständen einen Ausgleichsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (im Umfang des durch die Bauleistung geschaffenen subjektiven Mehrwerts des Eigentümers, vgl. BGer 4A_376/2016 vom 2. Dezember 2016 E. 5.2), aus Geschäftsführung ohne Auftrag (Art. 419 ff. OR) oder aus dem Materialeinbau (Art. 672 ZGB, BGE 134 III 147 E. 4.2 S. 150).

b) Unter der Verhandlungsmaxime obliegt es den Parteien, die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Welche Tatsachen zu behaupten sind, ergibt sich aus dem Tatbestand der materiellrechtlichen Anspruchsgrundlage und dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei (BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1 S. 522 f.; 127 III 365 E. 2.b S. 368). Dabei folgt die Behauptungslast der Beweislast (Art. 8 ZGB; BGE 132 III 186 E. 4 S. 191). Bestreitet die Gegenpartei den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast (BGer 4A_9/2018

vom 31. Oktober 2018 E. 2.2; 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.1). Die Vorbringen sind dann nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 127 III 365 E. 2.b S. 368). Wird der schlüssige Tatsachenvortrag bestritten, in der Folge aber nicht substantiiert, führt dies zur Abweisung der Klage (MARKUS/HUBER-LEHMANN, Zivilprozessuale Grundsätze der Sachverhaltsermittlung, ZBJV 154/2018, S. 283 m. H. auf BGer 4A_210/2009 vom 7. April 2010 E. 3.5). Der unsubstantiierte ist dem unbewiesenen Sachverhalt gleichzusetzen (BGer 5P.210/2005 vom 21. Oktober 2005 E. 4.1).

2.3. Gerichtliche Beurteilung

a) Wie bereits erwähnt haben die Beklagten sinngemäss bestritten, dass die Leistungen gemäss Nachtragsofferte vom 8. Januar 2024 und gemäss Regierapport vom 18. Januar 2024 zu einem entschädigungspflichtigen Mehraufwand geführt haben (vgl. Prot. S. 8). Folglich hätte es der Klägerin in einem ersten Schritt nicht nur obliegen, die Ausführungen dieser Arbeiten substantiiert darzulegen (was sie getan hat, vgl. act. 21 Rz. 20 i.V.m. act. 22/33 S. 11 ff.), sondern sie hätte anhand des ursprünglichen Leistungsverzeichnisses auch aufzeigen müssen, dass die entsprechenden Leistungen darin noch nicht enthalten waren. Das hat die Klägerin nicht getan; sie hat sich auf die (zur Substantiierung ungenügende) Bemerkung beschränkt, sie würde keine beliebige, unberechtigte Leistungen in Rechnung stellen (vgl. Prot. S. 10). In einem weiteren Schritt hätte die Klägerin Ausführungen zur für diese Mehrleistungen geschuldeten Vergütung machen müssen, namentlich zur getroffenen Preisabrede. Aus der Schlussabrechnung ergibt sich zwar, dass die Nachtragsarbeiten in Einheitspreisen abgerechnet wurden (vgl. act. 22/33 S. 11 ff.), während für die Regiearbeiten die in den Rapporten erwähnten Preise übernommen wurden (vgl. act. 22/33 S. 14, act. 22/8 und act. 22/11). Dass dies entsprechend vereinbart war, hat die Klägerin aber nicht behauptet. Dass die Beklagten diese Leistungen oder die Ansätze, womit sie verrechnet wurden, nachträglich gebilligt hätten, ist nicht ersichtlich. Die Behauptung der Klägerin, G._____ habe nach Erhalt der Schlussrechnung diese geprüft und weder gegen das Ausmass noch gegen andere Positionen (inkl. Regiearbeiten) Einwendungen erhoben (vgl.

act. 21 Rz. 20), haben die Beklagten zwar nicht substantiiert bestritten (vgl. Prot. S. 8). Nachdem die Schlussrechnung (im Unterschied zu den Akontorechnungen) unbezahlt geblieben ist, kann aus dem Stillschweigen G._____ keine Billigung abgeleitet werden. Unter diesen Umständen ist ein vertraglicher Vergütungsanspruch für die Nachtragsarbeiten und die Regiearbeiten nicht hinreichend dargetan. In der Schlussrechnung vom 17. Mai 2024 sind die Nachtrags- und Regiearbeiten mit Fr. 29'384.10 berücksichtigt (vgl. act. 22/33 S. 11 bis 14). Wird der geforderte Bruttowerklohn (Fr. 84'723.95) um diesen Betrag reduziert, resultiert unter Berücksichtigung von Rabatt und Skonto ein Nettowerklohn (vor Mehrwertsteuer) von Fr. 52'606.05. Mit Blick auf die bereits geleisteten Akontozahlungen im Umfang von Fr. 75'530.– resultiert keine unbeglichene vertragliche Vergütungsforderung.

b) Will man entgegen des Ausgeführten die Substantiierungsanforderungen als erfüllt erachten, verbleibt auch bei einem direkten Vergleich der Offerte vom 4. Oktober 2023, der Nachtragsofferte vom 8. Januar 2024 und den Regierapporten vom 18. Januar 2024 und vom 23. Februar 2024 mit der Schlussrechnung vom 17. Mai 2024 eine unerklärte Differenz: In der Schlussrechnung sind den Nachtragsarbeiten sind zunächst die Leistungen aufgeführt, wie sie auch Gegenstand der Nachtragsofferte vom 8. Januar 2024 sind. Darauf folgen aber weitere Ausmass- und Pauschalpositionen (Positionen Nr. 5 bis Nr. 8.3, vgl. act. 22/33 S. 12 f.) im Umfang von total Fr. 11'119.85 (brutto, entsprechend netto vor Mehrwertsteuer Fr. 10'570.–). Abgesehen davon, dass die für diese Positionen verrechnete Vergütung höher ist als der mit der Schlussrechnung verrechnete Differenzbetrag von Fr. 10'538.60 (netto vor Mehrwertsteuer), hat die Klägerin für diese Positionen nicht dargelegt, dass, wann und zwischen welchen Parteien hierfür eine entsprechende Vereinbarung getroffen wurde. Will man nun wie von der Klägerin behauptet annehmen, die Beklagten müssen die Leistungen gemäss Offerte vom 4. Oktober 2023, der Nachtragsofferte vom 8. Januar 2024 und den Regierapporten vom 18. Januar 2024 und vom 23. Februar 2024 infolge Verpflichtung durch G._____ bezahlen, so ist eine entsprechende Verpflichtung für die erwähnten Nachtragsleistungen im Umfang von Fr. 10'570.– nicht dargetan. Wird der geforderte Bruttowerklohn (Fr. 84'723.95) um diesen Betrag reduziert, resultiert unter Berücksichtigung von Rabatt und Skonto ein Nettowerklohn (vor Mehrwertsteuer) von Fr. 70'490.75. Mit Blick auf die bereits

geleisteten Akontozahlungen im Umfang von Fr. 75'530.– resultiert somit abermals keine unbeglichene vertragliche Vergütungsforderung.

c) Die fehlende vertragliche Restforderung für Trockenbau- und Gipsarbeiten heisst nicht, dass die Klägerin für diese Arbeiten gar keine Vergütung erhalten könnte. Gesagtes gilt namentlich auch deshalb, weil die Beklagten nicht bestritten haben, dass sämtliche Arbeiten gemäss Schlussrechnung effektiv ausgeführt wurden. Ein Bereicherungsanspruch scheidet im vorliegenden Fall jedoch aus, da es die Klägerin unterlassen hat, Behauptungen zum Umfang des durch die Nachtrags- und Regiearbeiten geschaffenen subjektiven Mehrwerts für die Beklagten aufzustellen. Auch für die Zusprechung einer Entschädigung aus Geschäftsführung ohne Auftrag (Art. 419 ff. OR) oder aus dem Materialeinbau (Art. 672 ZGB) fehlt das notwendige Tatsachenfundament: Die Klägerin hat es sowohl unterlassen, Angaben zu den Verwendungen, die notwendig oder nützlich und den Verhältnissen angemessen waren, zu machen (vgl. Art. 422 Abs. 1 OR), als auch zum Wert des Materials und zum übrigen Bauaufwand (vgl. REY/STREBEL, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, Art. 672 N 7).

d) Zusammenfassend ist für die Trockenbau- und Gipsarbeiten keine Vergütungsforderung ausgewiesen, die Gegenstand eines Bauhandwerkerpfandrechts sein könnte. Die Klage erweist sich insoweit unbegründet.

3. Malerarbeiten: Eintragsfrist

3.1. Tatsächliches

a) Nach Darstellung der Klägerin stellte sie ihre (vertraglich geschuldeten) Arbeiten an der Liegenschaft der Beklagten am 14. und 15. Mai 2024 fertig. An diesen Tagen hätten jeweils zwei Arbeiter während acht bzw. jeweils drei Stunden gearbeitet und unter anderem die Fassaden aussen rund um die Hauseingangstüre fertig gemacht und den Anstrich ausgeführt (act. 21 Rz. 17; Prot. S. 11 f.).

b) Die Beklagten erklären, die Fassadenarbeiten seien zwischen dem 11. und 30. April 2024 fertiggestellt worden. Nachdem das Haus am 14./15. Mai 2024 nicht mehr eingerüstet und am 30. April 2024 zudem die Klingel bereits angebracht ge-

wesen sei, hätten auch keine grösseren Malerarbeiten mehr ausgeführt werden können (act. 23 Rz. 27 ff.; Prot. S. 17 u. 18).

3.2. Rechtliches

Die Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts der Handwerker hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Bauarbeiten gelten grundsätzlich dann als vollendet und löst den Fristenlauf aus, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung von Mängeln. Geringfügige Arbeiten gelten aber dann als Vollendungsarbeiten, wenn sie unerlässlich sind; insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt (BGE 125 III 113 E. 2b S. 115 f.). Demgegenüber endet die Eintragsfrist im vierten Monat mit Ablauf des Tages, der durch seine Zahl dem Tag der Arbeitsvollendung entspricht (Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 OR). Innerhalb dieser Frist muss der Grundbucheintrag zumindest vorläufig als Vormerkung vorgenommen werden, ansonsten das Pfandrecht verwirkt ist (BGE 126 III 462 E. 2c/aa S. 464 f.).

3.3. Gerichtliche Beurteilung

a) Nachdem die Beklagten die von der Klägerin am 14. und 15. Mai 2024 angeblich getätigten Fassadenarbeiten (Fertigstellung und Anstrich der Fassaden aussen rund um die Hauseingangstüre, vgl. act. 21 Rz. 17) bestritten haben (vgl. Prot. S. 8), hat die Klägerin diese nicht hinreichend umfassend und klar dargelegt. Infolge der Bestreitung wäre es der Klägerin aber obliegen, die behaupteten (Abschluss-)Arbeiten eingehender, konkreter – substantiiert – darzulegen. Was machten die Arbeiter der Klägerin genau, als sie die Fassaden (Plural) aussen rund um die Hauseingangstüre fertig machten? Was haben sie dort gestrichen? Wie gross war die gestrichene Fläche? Inwieweit war ein (erneutes) Streichen mit Blick auf den Ausführungsstand am 30. April 2024 notwendig (vgl. dazu auch sogleich, Erw. 3.3.b). Ob es sich bei diesen Arbeiten qualitativ um Abschlussarbeiten handelt, welche die Eintragsfrist auslösen, kann ohne diese Angaben nicht beurteilt werden. Vor dem Dargelegten hat der zur Beurteilung dieser Frage notwendige Sachverhalt

nach den schlüssigen Bestreitungen der Beklagten als von der Klägerin unsubstantiiert dargelegt und damit als nicht bewiesen zu gelten. Damit misslingt der Klägerin der Nachweis, am oder nach dem 13. Mai 2024 Fassadenarbeiten ausgeführt zu haben, die qualitativ als fristauslösende Abschlussarbeiten qualifizieren.

b) Ergänzend ist auf Folgendes hinzuweisen: Auf dem Foto der Fassade bei der Haustüre vom 30. April 2024 ist im Gegensatz zu den Aufnahmen vom 6. bzw. 11. April 2024 (act. 25/5-6) kein Gerüst mehr ersichtlich (act. 25/7). Die Fassade wirkt am 30. April 2024 fertiggestellt, insbesondere ist der Sockelanstrich im unteren Teil bündig abgeschlossen (act. 25/5 und 25/6-7). Zu beachten ist überdies, dass soweit ersichtlich kein Unterschied auszumachen ist zum Foto derselben Fassade vom 28. Juni 2024 (act. 25/7 und act. 25/8), wo die Klägerin selber eingesteht, zu diesem Zeitpunkt seien die Arbeiten an der Fassade abgeschlossen gewesen (Prot. S. 12). Im von den Parteien eingereichten Chatverlauf fällt sodann auf, dass lediglich von Gipsarbeiten bei der Haupttüre innen die Rede ist und schliesslich für den 15. Mai 2024 noch für nach Mittag abschliessende Arbeiten, "Finis[c]h", angekündigt wurden (act. 22/26; act. 25/4). Immerhin ist die geltend gemachte Arbeitszeit der zwei Arbeiter – für sämtliche behaupteten Abschlussarbeiten – mit jeweils 8 und 3 Stunden, total 11 Stunden (act. 22/27-30), beachtlich und liesse auf umfangreichere Arbeiten schliessen. Den Beklagten ist indes beizupflichten, wenn sie behaupten, die blossе Anzahl der rapportierten Stunden sage nichts über die tatsächlich geleisteten Arbeiten aus (vgl. Prot. S. 9). Dazu hat die Klägerin auch nicht aufgeschlüsselt, wie viele dieser Stunden auf Fassadenarbeiten entfallen sind, will sie doch an diesen Tagen auch noch Gipsarbeiten erledigt haben.

c) Vor dem Hintergrund des Ausgeführten folgt, dass die Klägerin mangels hinreichender Substantiierung nicht nachweisen kann, dass sie ihre Fassadenarbeiten an der Liegenschaft der Beklagten wie behauptet am 14. und am 15. Mai 2024 abgeschlossen hat. Somit ist unbewiesen, dass die am 13. September 2024 vorgenommene vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zugunsten der Klägerin (vgl. act. 22/40) binnen gesetzlicher Frist erfolgt ist. Für eine allfällige Forderung aus Fassadenarbeiten besteht damit kein Pfandrechtsanspruch.

4. Fazit

Die Klägerin vermag für die Trockenbau- und Gipserarbeiten keine Restforderung nachzuweisen, für die Fassadenarbeiten misslingt ihr der Beweis der Einhaltung der Eintragsfrist. Demnach ist die Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts abzuweisen und das zuständige Grundbuchamt F._____ anzuweisen, das vorläufig eingetragene Pfandrecht zu löschen. Die Prüfung der übrigen Eintragungsvoraussetzungen erübrigt sich damit.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Gerichtskosten

a) Für das vorliegende Verfahren ist die Gerichtsgebühr beim Streitwert von Fr. 23'292.– (act. 21 S. 1; vgl. Art. 91 Abs. 1 ZPO) in Anwendung von § 4 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 3'410.– festzusetzen. Die Kosten sind aufgrund des Unterliegens der Klägerin ihr aufzuerlegen und mit dem von ihr im vorliegenden Verfahren geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

b) Mit Urteil vom 26. November 2024 (Geschäfts-Nr. ES240046-C) des hiesigen Gerichts betreffend vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts wurden die Kosten jenes Verfahrens unter Vorbehalt des endgültigen Entscheids des Gerichts im ordentlichen Verfahren der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss verrechnet (act. 3/2 S. 9). Infolge des Verfahrensausgangs ist diese Kostenaufgabe zu bestätigen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2. Parteientschädigung

Ausgangs- und antragsgemäss ist die Klägerin zudem zu verpflichten, den Beklagten eine Entschädigung zu entrichten. Nachdem das hiesige Gericht im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung mit demselben Urteil die Höhe der Parteientschädigung nicht festgelegt, sondern den endgültigen Entscheid dem Gericht im ordentlichen Prozess vorbehalten hat (act. 3/2 S. 9), sind sie auch dafür zu entschädigen. Beim angezeigten Streitwert rechtfertigt sich bei der Parteientschädigung der Klägerin an die Beklagten nach § 4 Abs. 1 AnwGebV von Fr. 4'260.– auszugehen, diese aufgrund des vorangegangenen summarischen Verfahrens um 20 % zu erhöhen, und damit auf rund Fr. 5'530.– festzulegen (inkl. MwSt.).

Es wird erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Das Grundbuchamt F._____ wird angewiesen, die gemäss Verfügung ES240046-C vom 13. September 2024 vorgemerkte vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zugunsten der Klägerin und zu Lasten der Liegenschaft Grundbuchblatt 1, Kataster Nr. 2, Plan 5, EGRID CH3, D._____-strasse 4 in E._____, im Umfang von Fr. 23'292.– zuzüglich Zins von 5 % seit 19. Juni 2024, zu löschen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'410.– festgesetzt.
Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.
4. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
5. Die Klägerin wird verpflichtet, den Beklagten eine Parteientschädigung von total Fr. 5'530.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien (je mit Gerichtsurkunde) sowie – nach Eintritt der Rechtskraft – das Grundbuchamt F._____ (im Dispositiv, gegen Empfangsschein).
7. 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.

Bülach, 8. Mai 2025

BEZIRKSGERICHT BÜLACH

Der Bezirksrichter:

Der Gerichtsschreiber:

MLaw R. Hug

lic. iur. G. Maissen