

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB250030-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. N. Jeker und Oberrichterin lic. iur. R. Hürlimann
sowie Gerichtsschreiber Dr. M. Nietlispach

Urteil vom 29. Dezember 2025

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw (HSG) X._____

gegen

1. **B._____,**

2. **C._____,**

Beklagte und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Y._____

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Zürich, 6. Abteilung, vom
7. April 2025 (CG220056-L)**

Rechtsbegehren der Klägerin:

(Urk. 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._____ [Ortschaft], E-GRID CH3, Gebäude E._____ -strasse 4, F._____, Grundbuchblatt 5, im Betrage von CHF 147'568.71 zuzüglich Zins von 5% seit 21.09.2021 zu Gunsten der Klägerin definitiv einzutragen;
2. [...]
3. Die Kosten für das vorliegende Hauptverfahren sowie das vorangehende summarische Verfahren seien den Beklagten aufzuerlegen."

Rechtsbegehren der Beklagten:

(Urk. 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 CHF 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) zu Lasten der Klägerin."

Urteil des Bezirksgerichtes Zürich, 6. Abteilung, vom 7. April 2025:

(Urk. 69 S. 19f. = Urk. 74 S. 19f.)

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. (Mitteilungssatz)
8. (Rechtsmittelbelehrung)

Berufungsanträge:

der Klägerin und Berufungsklägerin (Urk. 73 S. 2):

- "1. Es sei in Gutheissung der Berufung das vorinstanzliche Urteil aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
2. Eventualiter sei in Gutheissung der Berufung das vorinstanzliche Urteil aufzuheben und es sei das mit Urteil vom 09.05.2022 erwirkte vorläufige Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück der Beklagten, Kataster Nr. 1, Plan 2, D._____, E-GRID CH3, Gebäude E._____-strasse 4, F._____, Grundbuchblatt 5, im Betrag von CHF 147'568.71 zuzüglich Zins von 5% seit 21.09.2021 zu Gunsten der Klägerin definitiv einzutragen;
3. Es seien die Akten der Vorinstanz beizuziehen;
4. unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST zu Lasten der Beklagten."

Erwägungen:

I.

1. Die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Klägerin) ist eine Bauunternehmung, die mit den Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend Beklagte) hinsichtlich des Neubaus der Liegenschaft an der E.____-strasse 4, F._____, drei Werkverträge abschloss, nämlich für Baumeisterarbeiten (Werkvertrag Nr. 21), Baugrubensicherung (Werkvertrag Nr. 70) sowie Zimmermann-Spengler und Steildacharbeiten (Werkvertrag Nr. 80). Die Liegenschaft steht im Eigentum der beiden Beklagten. Unbestrittenermassen leisteten die Beklagten zwei Anzahlungen im Betrag von insgesamt Fr. 39'000.– (vgl. Urk. 1 Rz. 2 und Urk. 19 Rz. 5). Die Klägerin stellte mit Schreiben vom 10. September 2021 einen Werklohn von Fr. 173'230.– in Rechnung, womit sich nach Abzug der bereits geleisteten Anzahlungen eine offene Forderung von Fr. 147'568.71 ergab (Urk. 4/9). Mit Schreiben vom 16. September 2021 kündigten die Beklagten alle drei Werkverträge (Urk. 1 Rz. 3f. und Urk. 19 Rz. 8).

2. Mit der vorliegenden Klage vom 18. Juli 2022 fordert die Klägerin bei der Vorinstanz innert der mit Entscheid des Bezirksgerichtes Hinwil vom 9. Mai 2022 (Urk. 4/5 S. 14f.) angesetzten Frist definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsumme von Fr. 147'568.71 zuzüglich Zins von 5% seit 21. September 2021 (Urk. 1). Die vorläufige Eintragung war gestützt auf das Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 9. Mai 2022 erfolgt (Urk. 4/5). Für den vorinstanzlichen Prozessverlauf kann auf das angefochtene Urteil vom 7. April 2025 verwiesen werden (Urk. 74 S. 3ff.), mit dem die Vorinstanz die Rechtsbegehren der Klägerin abwies (Urk. 74 S. 19f.).

3. Gegen das Urteil der Vorinstanz vom 7. April 2025 erhob die Klägerin am 30. Mai 2025 rechtzeitig Berufung (Urk. 73 und Urk. 70). Am 6. Juni 2025 wurde ihr Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 10'650.– angesetzt (Urk. 76), für welche mit Verfügung vom 4. Juli 2025 (zugestellt am 12. Juli 2025; Urk. 77) in Anwendung von Art. 101 Abs. 3 ZPO eine Nachfrist gewährt wurde. Der Vorschuss ging am 14. Juli 2025 bei der Gerichtskasse ein (Urk. 78). Da sich die

Berufung – wie nachfolgend aufgezeigt wird – als offensichtlich unbegründet erweist, kann auf weitere Prozesshandlungen verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

Das Verfahren ist spruchreif.

II.

1. Die Klägerin ist durch das Urteil der Vorinstanz beschwert. Es handelt sich um eine berufungsfähige Streitigkeit (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Berufung wurde form- und fristgerecht erhoben (Art. 311 Abs. 1 ZPO; Urk. 73) und der Kostenvorschuss ging rechtzeitig ein (Urk. 77 und 78). Auf die Berufung ist unter dem Vorbehalt hinreichender Begründung (vgl. Art. 311 ZPO; BGE 138 III 374 E. 4.3.1.; BGE 141 III 569 E. 2.3.3.) einzutreten.

2.1. Mit der Berufung kann sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). In der Berufungsschrift sind die Behauptungen bestimmt und vollständig aufzustellen. Zudem muss sie – im Gegensatz zur Klageschrift – nicht nur eine tatsächliche, sondern auch eine rechtliche Begründung enthalten (ZK ZPO-Reetz, Art. 311 N 36). Die Berufungsklägerin hat mittels klarer und sauberer Verweisungen auf die Ausführungen vor der Vorinstanz zu zeigen, wo sie die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben hat. Die Parteien haben sodann die von ihnen kritisierten Erwägungen des angefochtenen Entscheids wie auch die Aktenstücke, auf die sie ihre Kritik stützen, genau zu bezeichnen (BGE 144 III 394 E. 4.1.4; BGE 142 III 413 E. 2.2.4; BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 5A_164/2019 vom 20. Mai 2020 E. 5.2.3; BGer 5A_751/2014 vom 28. Mai 2015 E. 2.1; BGer 5A_247/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 3.2; BGer 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013 E. 4.2; vgl. auch zum diesbezüglich analogen bundesgerichtlichen Verfahren BGer 4A_498/2021 vom 21. Dezember 2021 E. 2.1; BGer 5A_563/2021 vom 18. Oktober 2021 E. 2.3.). Die pauschale Verweisung auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung genügen nicht. Demnach hat die Berufungsklägerin im Sinne von Art. 311 ZPO in ihrer Berufungsschrift hinreichend begründet aufzuzeigen, inwiefern das vorinstanzliche Urteil in den angefochtenen Punkten fehlerhaft sein bzw. an den gerügten Mängeln leiden soll. Dafür ist sie gehalten, die

von ihr angefochtenen vorinstanzlichen Erwägungen genau zu bezeichnen, sich im Einzelnen argumentativ mit diesen auseinanderzusetzen und mittels präziser Verweisungen auf die Akten darzulegen, wo die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben wurden bzw. aus welchen Aktenstellen sich der geltend gemachte Berufungsgrund ergeben soll. Ungenügend sind folglich pauschale Behauptungen der Fehlerhaftigkeit des vorinstanzlichen Urteils. Unbestimmt und vage formulierte Rügen sowie pauschale Verweise auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung, z.B. bestimmte Feststellungen der Vorinstanz seien "keine korrekte Feststellung des Sachverhalts", die Dokumentation in der vorinstanzlichen Entscheidbegründung zeige "die unkorrekte Feststellung des Sachverhalts auf", und die Begründung der Vorinstanz "erscheine willkürlich" bzw. entspreche "nicht der Aktenlage und auch nicht den Aufstellungen im angefochtenen Urteil" und dergleichen mehr, genügen für sich alleine den Anforderungen nicht (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 5A_164/2019 vom 20. Mai 2020 E. 5.2.3; BGer 5A_751/2014 vom 28. Mai 2015 E. 2.1).

Was nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden. Die Rügen der Parteien geben mithin das Prüfungsprogramm der Berufungsinstanz vor; der angefochtene Entscheid ist grundsätzlich nur auf die gerügten Punkte hin zu überprüfen. Das Berufungsgericht ist nicht gehalten, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn keine entsprechenden Rügen der Parteien vor der zweiten Instanz geltend gemacht werden. Diese kann sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – darauf beschränken, die Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen gegen das erstinstanzliche Urteil erhoben haben. Es ist sodann nicht Sache der Rechtsmittelinstanz, die Akten und die Rechtsschriften der Vorinstanz zu durchforsten, um festzustellen, was welche Partei wo ausgeführt hat. In rechtlicher Hinsicht ist das Berufungsgericht, in Anwendung des Grundsatzes "iura novit curia", bei dieser Prüfung jedoch weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die Argumente der Parteien gebunden (vgl. BGE 144 III 394 E. 4.1.4 sowie OGer ZH LC180028

vom 12. September 2019 E. II./3.1, je mit Hinweisen; ZK ZPO-Reetz, Art. 310 N 6 sowie Art. 311 N 36).

2.2. Neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) können im Berufungsverfahren nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO berücksichtigt werden, d.h. wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Diese Voraussetzungen gelten kumulativ. Handelt es sich um echte Noven, ist das Erfordernis der Neuheit ohne Weiteres erfüllt und einzig das des unverzüglichen Vorbringens zu prüfen. Was unechte Noven angeht, so ist es Sache der Partei, die sie vor der Berufungsinstanz geltend machen will, zu beweisen, dass sie die erforderliche Sorgfalt an den Tag gelegt hat, was namentlich bedingt, die Gründe darzutun, warum die Tatsachen und Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Hat die Rechtsmittelinstanz den Sachverhalt von Amtes wegen zu erforschen (was vorliegend allerdings nicht zutrifft), so berücksichtigt sie neue Tatsachen und Beweismittel bis zur Urteilsberatung (Art. 317 Abs. 1^{bis} ZPO; Art. 405 Abs. 1 und Art. 407f ZPO; BSK ZPO-Willisegger, Art. 407f N 4, 12 und 14).

III.

1. Berücksichtigung Triplik

1.1. Die Vorinstanz führte in Bezug auf die Triplik der Klägerin aus, dass der Aktenschluss mit Erstattung der Duplik eingetreten sei, was den Parteien mit Verfügung vom 5. Juni 2024 auch angezeigt worden sei (Urk. 53). Sofern die Klägerin in der Triplik neue Tatsachen und Beweismittel vorbringe, seien diese nicht mehr zu berücksichtigen. Bestreitungen ihrer Positionen durch die Beklagten in der Duplik könnten vorliegend sodann auch keine hinreichende Rechtfertigung für die Ergänzung der eigenen Vorbringen in den vorherigen Rechtsschriften bringen, da die Beklagten die Leistungen und Arbeiten der Klägerin bereits in der Klageantwort ausdrücklich bestritten hätten (Urk. 74 S. 8f.).

1.2. Die Klägerin macht mit ihrer Berufung geltend, dass ihre Vorbringen in der Triplik hätten berücksichtigt werden müssen, da sich diese nur auf die Duplik beziehen würden und überwiegend die bisherigen Argumente/Behauptungen/Be-

weise spezifizieren würden. Weiter bemerke die Vorinstanz auch den Hinweis nicht, wonach die Beklagten in der Duplik mindestens 585 Arbeitsstunden anerkannt hätten (Urk. 73 Rz. 18; vgl. auch Rz. 33).

1.3. Auch wenn der Klägerin insofern zuzustimmen ist, als sie grundsätzlich im Rahmen der Triplik berechtigt wäre, zu neuen Vorbringen der Beklagten in der Duplik Stellung zu nehmen und diesen auch mit entsprechenden neuen Behauptungen und Beweisen zu begegnen, unterlässt sie es in ihrer Berufungsschrift (Urk. 73), sich mit dem vorinstanzlichen Argument, wonach die in Frage stehenden Leistungen und Arbeiten bereits in der Klageantwort bestritten worden seien, auseinanderzusetzen. Es wird von der Klägerin weder vorgebracht, welche erstmals in der Duplik vorgetragene Argumente sie mit ihren neuen Vorbringen und Beweismitteln in der Triplik entkräften möchte, noch inwiefern sie sonst berechtigt wäre, diese als Noven vorzutragen. Ausführungen solcher Art machte die Klägerin im Übrigen auch in der Triplik nicht (vgl. Urk. 56). Soweit die Klägerin damit ihrer Rügeobliegenheit überhaupt genügt, ist festzuhalten, dass die vorinstanzlichen Erwägungen vorliegend zutreffend erscheinen, weshalb es bei der Nichtbeachtung der Triplik bleibt.

Am Rande ist anzufügen, dass es sich bei der von der Klägerin geltend gemachten Anerkennung von 585 Arbeitsstunden durch die Beklagten in der Duplik (Urk. 51 Rz. 9) nicht um eine eigentliche Anerkennung der mit den von der Klägerin ins Recht gereichten Arbeitsrapporten geltend gemachten Arbeitsstunden handelt, sondern lediglich um eine allgemeine Anerkennung, dass Arbeitsstunden geleistet wurden. Die Beklagten anerkennen denn auch nicht per se 585 der von der Klägerin vorgebrachten Arbeitsstunden, sondern lediglich, dass Stunden in dieser Höhe geleistet wurden, dies jedoch mangelhaft beziehungsweise nicht in der erforderlichen Qualität ("[...] Wie nachfolgend dargelegt werden kann, wurden insgesamt nicht 1'700 Stunden, sondern 585 Stunden gearbeitet [...]. Und dies äusserst mangelhaft. [...]", Urk. 51 Rz. 9; vgl. auch Rz. 78f.). Aus Sicht der Beklagten ist infolge dieser mangelhaften Erfüllung nicht mehr als der bereits geleistete Betrag von Fr. 39'000.– geschuldet.

Weiter ist festzuhalten, dass nicht erkennbar erscheint, inwiefern die Vorbringen in der Triplik sowie die mit dieser eingereichten Unterlagen das Ergebnis der nachfolgenden Erwägungen überhaupt verändern könnten.

2. Vergütungsanspruch

2.1. Die Vorinstanz erwog zum von der Klägerin geltend gemachten Vergütungsanspruch (Werklohn), die Beklagten würden bestreiten, dass Arbeiten geleistet worden seien, welche nicht bereits mit dem bezahlten Betrag von Fr. 39'000.– abgegolten wären. Die Bestellerinnen (vorliegend die Beklagten) hätten grundsätzlich jederzeit das Recht, vom Vertrag zurückzutreten, solange das Werk unvollendet sei. In diesem Fall entspreche die Schadloshaltung der Vergütung, welche die Unternehmerin (vorliegend die Klägerin) für ihre Arbeiten hätte beanspruchen können, abzüglich der Aufwendungen, welche sie wegen des Rücktritts habe einsparen können (Abzugsmethode gemäss Art. 184 Abs. 2 SIA-Norm 118). Es obliege der Klägerin, substantiiert aufzuzeigen, was für Werkleistungen sie (gemäss Vertrag) zu erbringen gehabt habe und welche Vergütung hierfür vereinbart worden sei. Soweit Vergütungen von Leistungen nach Regie gefordert würden, treffe die Klägerin die Behauptungs- und Beweislast für die Anspruchsgrundlage, mithin die entsprechende Vereinbarung oder die Anordnung durch die Bauleitung, den betriebenen Aufwand, die Regieansätze sowie für den Umstand, dass ihr Aufwand notwendig gewesen sei (Urk. 74 S. 13f.).

Die Rechnung vom 10. September 2021 (Urk. 4/9), auf welche die Klägerin zur Begründung ihrer Forderung zunächst verweise, sei (wie auch von den Beklagten vorgebracht) interpretationsbedürftig. Bereits die Zuordnung zu den durchnummerierten 11 Artikel-Positionen in der ersten Spalte der Rechnung sei aufgrund der optischen Anordnung nicht ganz eindeutig (Urk. 74 S. 14f.). Weiter sei die Klägerin wie folgt ihrer Substantiierungspflicht gemäss den Anforderungen des Bundesgerichtes nicht nachgekommen:

- Die Klägerin habe nicht ausreichend dargelegt, auf was für Leistungen und Vergütungen sich die Parteien im Rahmen der drei Werkverträge (Nr. 21, 70 und 80) überhaupt geeinigt hätten (Urk. 74 S. 15). Während von der

Klägerin betreffend Werkvertrag Nr. 21 noch ein paar geschuldete Leistungspositionen angeführt seien, beschränke sie sich in ihren Ausführungen betreffend Werkvertrag Nr. 70 auf "Baugrubensicherung/Aushub" und betreffend Werkvertrag Nr. 80 auf "Zimmermann/Spengler/Steildach" (Urk. 74 S. 15f.). Auch welche Arbeiten unter den grob umschriebenen Werkleistungen des Werkvertrages Nr. 21 konkret geschuldet seien, werde nicht näher ausgeführt. Ein Baukostenplan liege nicht bei den Akten und nähere Ausführungen zu den vereinbarten Leistungen fehlten. Deshalb bleibe unklar, inwiefern sich die in Rechnung gestellten Tätigkeiten unter den Werkvertrag subsumieren liessen, bzw. welche Arbeiten erbracht worden seien. Die (in der Replik, Urk. 43 Rz. 7) aufgeführten Pauschalbeträge liessen keine Rückschlüsse zu, würden sie doch in keiner Weise mit den in der Rechnung aufgeführten Beträgen (Urk. 4/9) übereinstimmen (Urk. 74 S. 16).

- Aus der Rechnung gehe mangels Bezug zu den Werkverträgen nicht hervor, inwiefern mit den in der Rechnung genannten Tätigkeiten vertraglich geschuldete Leistungen erbracht worden seien (Urk. 74 S. 15).
- Es fehle sodann an Ausführungen zur Frage, welche der in Rechnung gestellten und in den Arbeitsrapporten aufgeführten Tätigkeiten in Ausübung vertraglicher Pflichten und welche aufgrund von angeblichen Sonderwünschen der Bauleitung (mithin der Beklagten) erfolgt seien. Es wäre an der Klägerin gelegen, darzutun, welche konkreten Sonderwünsche seitens der Beklagten erfolgt seien und welcher Zusatzaufwand ihr daraus entstanden sei. Soweit nachvollziehbar, schienen die angeblich "nach Wunsch" bzw. "nach Bestellung des Bauleiters" erbrachten Aufwände rund Fr. 135'000.– und damit einen Grossteil des geltend gemachten Rechnungsaufwandes auszumachen. Die Klägerin unterlasse es aber trotz mehrfachen Substantiierungshinweises seitens der Beklagten, nähere Angaben zu den Sonderwünschen der Beklagten zu machen. Soweit sie diesbezügliche Hinweise in ihrer Triplik tätige, sei sie mit diesen verspätet. Hinzu komme, dass die Klägerin die angeblich vereinbarten Regieansätze für derartige

Zusatzwünsche nicht darlege und diesbezüglich auch nicht auf die Rechnung vom 10. September 2021 verweise. Auch hier sei es nicht die Aufgabe des Gerichtes, sich aus verschiedenen Unterlagen die notwendigen Informationen zusammenzusuchen (Urk. 74 S. 17).

- Anhand der rudimentär gefassten und mit Schreibfehlern gespickten Leistungsumschrieben sei mehrheitlich nicht klar, welche Tätigkeiten die Klägerin genau erbracht haben wolle. Nähere diesbezügliche Erklärungen in den Rechtsschriften würden fehlen. Dies genüge den bundesgerichtlichen Anforderungen an eine rechtsgenügende Substantiierung durch Verweis nicht (Urk. 74 S. 15).
- Die Klägerin liste zwar alle in den Arbeitsrapporten stichwortartig festgehaltenen Arbeiten und diversen Materialkosten in der Replik auf (Urk. 43 mit Verweis auf Urk. 17), sie ordne diese aber nicht den einzelnen Werkverträgen, geschweige denn einzelnen Leistungspositionen oder allfälligen von den Werkverträgen nicht umfassten Mehrleistungen zu. Es sei nicht Aufgabe des Gerichtes, eine solche mutmassliche Zuordnung vorzunehmen (Urk. 74 S. 16).

Insgesamt sei die Klägerin damit ihrer Behauptungs- und Substantiierungslast nicht nachgekommen. Dies könne auch nicht in einem Beweisverfahren, mithilfe der von der Klägerin beantragten Beweisabnahmen, nachgeholt werden (vgl. zum Ganzen Urk. 74 S. 17f.).

2.2. Die Klägerin rügt, dass die Einschätzung der Vorinstanz, wonach sie ihre Behauptungs- und Substantiierungspflicht nicht erfüllt habe, den in der Klageschrift sowie der Replik enthaltenen Darlegungen nicht gerecht werde. Sie habe sich vielmehr eingehend zu den ausgeführten Leistungen geäußert und diese mit umfangreichen Beilagen dokumentiert (Urk. 73 Rz. 19 mit Verweis insb. auf Urk. 44/17). Den ins Recht gereichten Werkverträgen, insbesondere BKP 211 (Werkvertrag Nr. 21), könnten die in den Arbeitsrapporten ausgewiesenen Leistungen und das dazu benötigte Material entnommen werden (Urk. 73 Rz. 11). Die Kritik der Vorinstanz, wonach von ihr (der Klägerin) nicht hinreichend klar dargelegt werde, auf

welche Leistungen und Vergütungen man sich in den drei Werkverträgen überhaupt geeinigt habe, verkenne ihre detaillierten Angaben in der Replik Ziffer 1, 7 und 15 (Urk. 73 Rz. 20 mit Verweis auf Urk. 43). Auf Basis der Arbeitsrapporte (Verweis auf Urk. 44/17) werde lückenlos dokumentiert und damit klar, welche Arbeiten zu welchen Zeiten durch wie viele Mitarbeiter ausgeführt worden seien. Die minutiös beschriebenen Arbeiten würden es dem Gericht ermöglichen, diese einer objektiven Bewertung zu unterziehen.

2.3. Die Klägerin setzt sich mit ihren allgemeinen Ausführungen, welche hauptsächlich in der Wiederholung ihrer vorinstanzlichen Vorbringen bestehen (so z.B. Urk. 73 S. 4–14), nicht inhaltlich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander. Soweit sie damit ihrer Rügepflicht überhaupt rechtsgenügend nachkommt, kann ihr inhaltlich nicht gefolgt werden. Aus den bei den Akten liegenden Werkverträgen (Urk. 4/2–4) sind entgegen den klägerischen Vorbringen (Urk. 43 Rz. 11) keine detaillierten konkreten Arbeiten, welche von der Klägerin zu verrichten gewesen wären, ersichtlich. Die Klägerin führt zwar sowohl in der Replik (Urk. 43 Rz. 7) als auch in der Berufungsschrift (Urk. 73 Rz. 20ff.) diverse "BKP-Positionen" an. Es ist indessen nicht nachvollziehbar, wie, beziehungsweise in welcher Form, eine Vereinbarung über diese detaillierteren Baukostenpositionen getroffen wurde. Die Vorinstanz führt zu Recht an, es sei naheliegend, aber nicht klar, dass sich die vereinbarten und von der Klägerin geltend gemachten Leistungen aus einem Baukostenplan ergeben würden, welcher dem Gericht aber nicht vorliege (Urk. 74 S. 16). Die Klägerin setzt sich in ihrer Berufung nicht konkret mit diesen Erwägungen auseinander, sondern verweist lediglich auf ihre bisherigen Rechtsschriften. Es bleibt damit unklar, worauf sich die Klägerin mit ihrem Hinweis auf die "ins Recht gelegten Werkverträge[...], insbesondere BKP 211 (Werkvertrag Nr. 21)", aus welchen die von ihr geltend gemachten vereinbarten Arbeiten ersichtlich sein sollen, bezieht (vgl. Urk. 73 Rz. 11). Im Werkvertrag Nr. 21 (Urk. 4/4), welcher 2 Seiten plus 3 Seiten "Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten" umfasst, wird als "BKP 211" lediglich der Begriff "Baumeisterarbeiten" aufgeführt und werden diese mit einem Nettobetrag von Fr. 190'000.– (inkl. MwSt.) beziffert. Eine Umschreibung der konkreten Arbeiten, die vorzunehmen sind, fehlt. Aus den Dokumenten, auf welche die Rechtsschriften der Klägerin verweisen, und auch aus den weiteren dem Ge-

richt vorliegenden Aktenstücken sind die von der Klägerin geltend gemachten detaillierteren Baukostenpositionen (allenfalls in Form eines Arbeitsbeschriebes, welcher Bestandteil des betreffenden Werkvertrags wäre) jedoch nicht ersichtlich. Die Erwägungen der Vorinstanz, wonach gänzlich unklar bleibe, unter welche Kategorie bzw. Positionen sich die von der Klägerin in der Rechnung aufgeführten Tätigkeiten subsumieren liessen, respektive, inwiefern diese zwischen den Parteien vereinbart worden seien, sind vor diesem Hintergrund zu bestätigen.

Auch wenn, wie von der Klägerin vorgebracht (Urk. 73 Rz. 5 mit Verweis auf Urk. 44/17), mit den Arbeitsrapporten allenfalls dokumentiert wird, wann von wie vielen Mitarbeitern welche Arbeiten ausgeführt wurden, so ist dennoch nicht nachvollziehbar, ob es sich dabei um in den Werkverträgen vereinbarte Leistungen handelt oder ob diese nicht von den Werkverträgen umfasste Mehrleistungen (allenfalls Regiearbeiten) betrafen. Es ist weiter festzuhalten, dass die Beklagten geltend machen, dass die Arbeitsrapporte offensichtlich falsch und weder vom Bauleiter noch von der Bauherrschaft unterschrieben worden seien (Urk. 51 Rz. 12). Die Klägerin unterlässt es sodann auch in Bezug auf die von ihr mittels Arbeitsrapporten geltend gemachten Arbeiten weitgehend, sich mit den oben wiedergegebenen Erwägungen der Vorinstanz (Urk. 74 S. 16ff.) auseinanderzusetzen. Sie wiederholt lediglich ihre bereits im erstinstanzlichen Verfahren gemachten Vorbringen, wonach der Bauherr selbst als Bauleiter fungiert habe und Anweisungen stets mündlich erfolgt seien. Dies, um zu versuchen, der Klägerin die Beweisführung zu verunmöglichen (Urk. 73 Rz. 16). Der Bauleiter verfüge über die gesamte Baudokumentation und er sei zu deren Edition zu verpflichten. Ihren durch den Bauleiter verursachten Beweisschwierigkeiten könne nur mit Edition der Baudokumentation begegnet werden. Den vorinstanzlichen Ausführungen, wonach nicht ersichtlich sei, inwiefern ihr die Baudokumentation behilflich sein könne, wenn die Sonderwünsche doch wie von ihr geltend gemacht mündlich erfolgt seien, sowie dass sie es unterlasse aufzuzeigen, wann die Bauleitung mit welchen Sonderwünschen auf die Klägerin zugekommen sei (Urk. 74 S. 17), setzt die Klägerin mit ihrer Berufung keine Argumente entgegen. Das Gleiche gilt in Bezug auf die Erwägungen der Vorinstanz, dass auch der vereinbarte Regieansatz für Sonderwünsche von der Klägerin nicht geltend gemacht worden sei (Urk. 74 S. 17).

Wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, kann die ungenügende Substantiierung in Bezug auf die Frage, was Inhalt der Werkverträge war und welche der vereinbarten Positionen die Klägerin darüber hinaus in Regiearbeiten zu welchem vereinbarten Ansatz erfüllt hat, auch nicht durch ein Beweisverfahren mit Gutachten, Zeugenbefragung und Augenschein nachgeholt werden (Urk. 74 S. 17f.).

Schliesslich liegt auch keine Verletzung der gerichtlichen Fragepflicht nach Art. 56 ZPO vor, wie die Klägerin rügt (Urk. 73 Rz. 33). Deren Zweckgedanke besteht darin, dass eine Partei nicht wegen Unbeholfenheit ihres Rechts verlustig gehen soll. Sie dient aber nicht dazu, prozessuale Nachlässigkeiten der Parteien auszugleichen. Wie weit das Gericht eingreifen soll, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, namentlich von der Unbeholfenheit der betroffenen Partei. Da anwaltlich vertretene Parteien nicht als prozessual unbeholfen gelten können, hat die gerichtliche Fragepflicht bei ihnen eine sehr eingeschränkte Tragweite. Das gilt insbesondere in Bezug auf die ihnen nach der Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) obliegende Darlegung des tatsächlichen Klagefundaments (vgl. zum Ganzen BGer 4A_446/2020 vom 8. März 2021 E. 7.3.1f.; BGer 4A_595/2021 vom 5. Mai 2022 E. 7.5.1, je mit Hinweisen). Vorliegend hätte die Ausübung der Fragepflicht zu einer unzulässigen einseitigen Bevorzugung der bereits vor Vorinstanz anwaltlich vertretenen Klägerin geführt, zumal diese schon von den Beklagten auf die mangelhafte Substantiierung ihrer Vorbringen hingewiesen worden war (vgl. insb. Urk. 19 Rz. 9, 13, 15 und 19).

3. Die Berufung ist damit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und der vorinstanzliche Entscheid ist in Bezug auf die Dispositiv-Ziffern 1 und 2 zu bestätigen.

IV.

1. Die von der Vorinstanz festgesetzte Entscheidungsbüher und Parteientschädigung wurden in ihrer Höhe nicht beanstandet und sind zu übernehmen. Gemäss dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens ist das erstinstanzliche Kosten- und Entschädigungsdispositiv (Dispositiv-Ziffern 3–6) zu bestätigen.

2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren bemisst sich bei einem Streitwert von Fr. 147'568.70 und unter Berücksichtigung des gerichtlichen Aufwandes auf Fr. 5'000.– (§ 4 Abs. 1 und 2 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG). Ausgangsgemäss sind die Kosten des Berufungsverfahrens der unterliegenden Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 10'650.– (Urk. 76–78) zu verrechnen. Im Mehrbetrag von Fr. 5'650.– ist der Klägerin der Kostenvorschuss unter Vorbehalt des Verrechnungsrechts des Kantons (BSK ZPO-Hofmann/Baeckert, Art. 111 N 2; DIKE-Komm ZPO-Grütter, Art. 111 N 1 Anm. 4) aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen, der Klägerin aufgrund ihres Unterliegens, den Beklagten mangels entsprechender Aufwendungen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, und das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, 6. Abteilung, vom 7. April 2025 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 5'000.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Klägerin auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden für das zweitinstanzliche Verfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagten unter Beilage des Doppels von Urk. 73, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

6. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder

Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 147'568.70.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 29. Dezember 2025

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. A. Huizinga

Dr. M. Nietlispach

versandt am:
st