

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2025.17 vom 28. Januar 2026**

BS Appellationsgericht, 2026-01-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_ZB.2025.17](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2025.17)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2025.17 du 28 janvier 2026

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT ZB.2025.17 del 28 gennaio 2026

## **Volltext**

Appellationsgericht

des Kantons Basel-Stadt

Kammer

ZB.2025.17

ENTSCHEID

vom 28. Januar 2026

Mitwirkende

Dr. Olivier Steiner, Dr. Claudius Gelzer, lic. iur. André Equey,

Dr. Christoph Spenlé, Prof. Dr. Ramon Mabillard

und Gerichtsschreiber Dr. Christapor Yacoubian

Parteien

A\_\_\_ AGBerufungsklägerin

[...]

Beklagte

vertreten durch lic. iur. Simone Köhli Müller, Rechtsanwältin,

Feldeggstrasse 12, Postfach 349, 8032 Zürich

gegen

B\_\_\_ AGBerufungsbeklagte

[...] Klägerin

vertreten durch Dr. iur. Timon Reinau, Advokat,

Elisabethenstrasse 15, Postfach 430, 4010 Basel

Gegenstand

Berufunggegen einen Entscheid des Zivilgerichts

vom 6. November 2024

betreffend Bauhandwerkerpfandrecht (definitive Eintragung)

In vermögensrechtlichen Streitigkeiten steht die Berufung gegen erstinstanzliche Entscheide offen, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.■ beträgt (Art. 308 Abs. 2 der Schweizerischen

Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]). Diese Streitwertgrenze ist vorliegend ohne Weiteres erreicht, sodass der Entscheid des Zivilgerichts vom 6. November 2024 mit Berufung anfechtbar ist. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Berufung ist somit einzutreten. Zuständig zur Beurteilung der Berufung ist, nachdem erstinstanzlich die Kammer des Zivilgerichts über die Klage entschieden hat, die Kammer des Appellationsgerichts (§ 91 Ziff. 3 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]).

Das Zivilgericht legte im angefochtenen Entscheid zunächst die Voraussetzungen für die von der Unternehmerin verlangte definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB dar (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.2). Daraufhin hielt es fest, dass zwischen den Parteien unbestritten sei, dass die Unternehmerin grundsätzlich eine anspruchsberechtigte Person sei, dass das streitgegenständliche Grundstück grundsätzlich belastbar sei und dass die Grundeigentümerin keine andere hinreichende Sicherheit für die angemeldete Forderung geleistet habe (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.2).

Demgegenüber sei zwischen den Parteien unter anderem strittig, ob zwischen der Unternehmerin und der Bauherrin, welche Mieterin der Liegenschaft der Grundeigentümerin gewesen sei, überhaupt ein Vertragsverhältnis bestanden habe, auf dessen Grundlage die Unternehmerin Arbeiten und Material geliefert habe (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.3.1). Das Zivilgericht erwog diesbezüglich, die Unternehmerin habe zwei Werkverträge eingereicht, auf deren Deckblätter das Projekt «[...] Pub / [...]strasse [...]» genannt sei. Einer der beiden Werkverträge betreffe den Einbau einer Kälteverbundanlage mitsamt Anschluss von verschiedenen Kältebezügern («Kälte»), der andere den Einbau bzw. den Ersatz eines Monoblocks im Untergeschoss sowie die Revision sämtlicher bestehender Monoblocke («Lüftung») (dazu Klagebeilagen 9 und 10). An beiden Werkverträgen angehängt fänden sich die «Allgemeinen Bedingungen» der D\_\_\_ AG, welche im Projekt gemäss Bezeichnung auf den Deckblättern sowie in Ziff. 2.5 beider Werkverträge als Architektin und Bauleiterin beauftragt worden sei (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.3.1). Sodann habe die Zeugin I\_\_\_, einzelzeichnungsberechtigtes Verwaltungsratsmitglied der Bauherrin, anlässlich der Hauptverhandlung mehrfach ausgeführt, dass gemäss Deckblatt sowie Ziff. 2.5 der beiden Werkverträge die Bauherrin mit der D\_\_\_ AG einen Totalunternehmervertrag abgeschlossen habe, wobei die D\_\_\_ AG die Rolle der Totalunternehmerin innegehabt habe. Als Totalunternehmerin sei die D\_\_\_ AG nach Aussage von I\_\_\_ beauftragt gewesen, das [...] Pub «komplett umzubauen»; sie sei auch ausdrücklich ermächtigt gewesen, Offerten zu vergeben, Rechnungen zu genehmigen und Zahlungen auszuführen (Protokoll der Hauptverhandlung, S. 8 f.). In den Werkverträgen seien ferner die F\_\_\_ als Projektverfasserin und die Unternehmerin aufgeführt (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.3.1).

Die Grundeigentümerin bestreite, dass dieses Werkvertragsverhältnis rechtsgültig zustande gekommen sei, weil die Bauherrin trotz vertraglichen Schriftformerfordernisses weder die Werkverträge noch die Nachtragsofferten unterzeichnet habe (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.3.2). Das Zivilgericht führte dazu aus, dass die Werkvertragsurkunden als solche einzig von der Unternehmerin («Kälte») bzw. gar nicht («Lüftung») unterzeichnet worden seien. Unterzeichnet worden seien hingegen die «Allgemeinen Bedingungen» der D\_\_\_ AG, und zwar sowohl von der Unternehmerin als auch von der D\_\_\_ AG und der Bauherrin. Auch die von der Unternehmerin bezeichneten Nachtragsofferten seien nur teilweise, entweder von der F\_\_\_ oder durch eine nicht zuordenbare Unterschrift, gegengezeichnet (Klagebeilagen 11■17). Das Zivilgericht hielt fest, dass entgegen den Ausführungen der

Grundeigentümerin jedoch eine Unterzeichnung der Werkvertragsurkunden als solche nicht erforderlich sei, um ein Vertragsverhältnis zwischen der Unternehmerin und der Bauherrin zu begründen. Ein Schriftlichkeitsvorbehalt führe zwar zur gesetzlichen Vermutung, dass die Parteien vor Erfüllung der Form nicht verpflichtet sein wollten. Allerdings sei eine vorbehaltlose Erfüllung des Vertrags durch die Parteien trotz fehlender Schriftlichkeit als konkludente Aufhebung des Formvorbehalts zu verstehen (BGer 4A\_619/2016 vom 15. März 2016 E. 7.3.1.2.; Fountoulakis/Schwenzer, in: Basler Kommentar, 8. Auflage 2026, Art. 16 OR N 10 mit weiteren Nachweisen). Entsprechend sei eine solche konkludente Aufhebung des Formvorbehalts zu prüfen (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.3.2).

Die Unternehmerin lege zum Nachweis der erbrachten bauhandwerkerpfandrechtberechtigten Arbeiten die Projektübersicht für beide Projekte ins Recht (vgl. Replikbeilagen 18 und 19). Diesen Übersichten könne entnommen werden, dass in beiden Projektbereichen verschiedene Mitarbeitende der Unternehmerin eine Vielzahl von Arbeitsstunden sowohl im Büro als auch für Montagearbeiten erbracht hätten und die Unternehmerin überdies bei diversen Lieferanten Material im sechsstelligen Frankenbereich für die auf der Baustelle an der [...]strasse [...] anfallenden Arbeiten bestellt habe. Auch die eingereichten Stundenlisten (vgl. Klagebeilage 33) der auf der Baustelle beschäftigten Arbeitnehmenden liessen darauf schliessen, dass die Unternehmerin die vertraglich bezeichneten Arbeiten tatsächlich ausgeführt habe, zumal auch der anlässlich der Hauptverhandlung als Zeuge befragte ehemalige Arbeitnehmer der Unternehmerin, J\_\_\_\_, bestätigt habe, dass er auf der Baustelle an der [...]strasse [...] diverse Arbeiten verrichtet, namentlich eine Kälteanlage auf dem Dach errichtet, eine Umluftkühlung montiert und einen Boiler im Kollektor angeschlossen habe. Schliesslich habe die ehemalige Geschäftsführerin der Bauherrin bestätigt, dass die Unternehmerin Material geliefert und Arbeiten erbracht habe, solange die von der Bauherrin beauftragte Totalunternehmerin, die D\_\_\_\_ AG, bezahlt habe (Protokoll der Hauptverhandlung, S. 7 f.). Daher sei erstellt, dass die Unternehmerin Arbeiten und Material geliefert habe, welche einen eindeutigen Bezug zum konkreten Bauwerk hätten und diesem individuell angepasst seien, weshalb sie als objektspezifische Bauleistungen auch bauhandwerkerpfandrechtlich seien (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.3.3).

Alsdann bestreite die Grundeigentümerin die Höhe der von der Unternehmerin geltend gemachten Pfandsomme von CHF 169'008.-. Diese sei nach Ansicht der Grundeigentümerin nicht genügend substantiiert worden, da aus den Rechnungen der Unternehmerin nicht hervorgehe, welche Leistungen in welchem Umfang erbracht worden seien (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.3.4). Die Vorinstanz folgte diesen Ausführungen nicht. Sie erwog vielmehr, dass die Unternehmerin im Projektbereich «Kälte» einen Werkvertrag ins Recht gelegt habe, in welchem ein Werklohn in Höhe von CHF 185'933.19 (inklusive MWST) vereinbart worden sei, sowie zwei Nachtragsofferten in Höhe von CHF 34'394.35 (inklusive MWST; vgl. Klagebeilage 12) und in Höhe von CHF 16'987.95 (inklusive MWST; vgl. Klagebeilage 14). Der resultierende Betrag in Höhe von CHF 237'315.49 (inklusive MWST) entspreche exakt (bzw. mit einer Rundungsdifferenz von CHF 0.04) der Summe aller Rechnungen im Projektbereich «Kälte». Dasselbe gelte für den Projektbereich «Lüftung». Hier habe die Unternehmerin einen Werkvertrag vorgelegt mit einem vereinbarten Werklohn in Höhe von CHF 70'168.56 (inklusive MWST, Klagebeilage 10) sowie fünf Nachtragsofferten in Höhe von CHF 8'000.- (resp. CHF 8'616.- inkl. MWST, Klagebeilage 11), in Höhe von CHF 4'523.40 (inklusive MWST, Klagebeilage 13), in

Höhe von CHF 6■598.95 (inklusive MWST, Klagebeilage 15), in Höhe von CHF 3■716.75 (inklusive MWST, Klagebeilage 16) sowie in Höhe von CHF 1■357.■ (inklusive MWST, Klagebeilage 17). Auch hier entspreche der resultierende Betrag in Höhe von CHF 94■940.66 exakt (bzw. mit einer Rundungsdifferenz von CHF 0.01) der Summe aller Rechnungen im Projektbereich «Lüftung» (Klagebeilagen 19■21, 30 und 31). Zusätzlich reiche die Unternehmerin drei weitere Rechnungen über CHF 3■039.30 (Klagebeilage 25), über CHF 670.95 (Klagebeilage 26) und über CHF 512.65 (Klagebeilage 27) ein. Es sei unbestritten, dass weder die Bauherrin noch die D\_\_\_\_ AG oder die F\_\_\_\_ je eine der Rechnungen der Unternehmerin beanstandet hätten. Im Gegenteil habe die F\_\_\_\_ die Schlussrechnung gar kontrolliert und freigegeben (vgl. Replikbeilage 12). Zudem sei auch erstellt, dass die Bauherrin mit der Unternehmerin Gespräche über eine Abzahlungsvereinbarung betreffend den offengebliebenen Rechnungsbetrag geführt habe. Die Unternehmerin habe vor diesem Hintergrund den von der Bauherrin gesamthaft geschuldeten Betrag in Höhe von CHF 336■479.■ rechtsgenügend substantiiert und belegt. Aus der Debitorenübersicht der Unternehmerin (Klagebeilage 32) gehe hervor, dass die Bauherrin von dieser Gesamtforderung einen Teilbetrag in Höhe von CHF 167■471.■ bezahlt habe. Dies werde von der Grundeigentümerin denn auch nicht substantiiert bestritten. Es resultiere daher noch ein offener Betrag in Höhe von CHF 169■008.■, was der von der Unternehmerin geltend gemachten Pfandsomme entspreche. Unverständlich seien in diesem Zusammenhang die Ausführungen der Grundeigentümerin, wonach die Unternehmerin bereits CHF 4■845.65 zu viel erhalten habe. Diese Behauptung finde keine Stütze in den abgenommenen Beweismitteln und widerspreche auch der Tatsache, dass die Bauherrin nachweislich Gespräche über eine Abzahlungsvereinbarung betreffend den offen gebliebenen Rechnungsbetrag geführt habe (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.3.4).

Aufgrund des jeweiligen Vermerks «Zahlungskonditionen: 30 Tage netto» und den Angaben in den «Allgemeinen Bedingungen» sei, so das Zivilgericht, für die Zahlung der Rechnungen jeweils ein Verfalltag vereinbart worden, weshalb sich der Schuldner nach Ablauf dieses Datums ohne weitere Mahnung in Verzug befinde (vgl. Widmer Lüchinger, in: Basler Kommentar, 8. Auflage 2026, Art. 102 OR N 16 mit weiteren Nachweisen). Daher umfasse die Pfandhaft auch die von der Unternehmerin geltend gemachte Verzugszinsforderung (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.3.5).

Die Grundeigentümerin habe bestritten, ihre Zustimmung zu den Arbeiten erteilt zu haben. Das Zivilgericht erwog, diese Zustimmung sei nicht an eine bestimmte Form gebunden, sondern könne sich auch aus dem Verhalten des Grundeigentümers ergeben. So liege eine konkludente Zustimmung vor, wenn der Grundeigentümer die Ausführung von Arbeiten zur Kenntnis nehme und diese widerspruchslos dulde (BGer 5C.208/2004 vom 12. April 2005 E. 5; Thurnherr, in: Basler Kommentar, 7. Auflage 2023, Art. 839/840 ZGB N 9 mit weiteren Nachweisen; dazu Zivilgerichtsentscheid, E. 2.4.1). Die Beweisabnahme anlässlich der Hauptverhandlung lasse keinen Zweifel zu, dass die Grundeigentümerin ihre Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt habe. Die Befragung von H\_\_\_\_, dem einzigen und einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsratsmitglied der Grundeigentümerin, habe ergeben, dass er die Pläne, welche für den Umbau des Pubs bei den zuständigen Behörden eingereicht worden seien, unterzeichnet habe (siehe Protokoll der Hauptverhandlung, S. 4). Daraus folge, dass die Grundeigentümerin detailliert über das Umbauprojekt informiert gewesen sei und durch ihre Unterschrift auf den Plänen für die Baueingabe die Zustimmung

zu den geplanten Arbeiten erteilt habe. Daran ändere auch nichts, dass die Grundeigentümerin ausführe, sie habe die Pläne nicht interpretieren können und habe sich auch nicht für den Umbau interessiert (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.4.2).

In Bezug auf die strittige Frage der Einhaltung der viermonatigen Eintragsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB erwog das Zivilgericht, dass aus der von der Unternehmerin eingereichten Projektübersicht sowie den Stundenlisten hervorgehe, dass die Monta-gearbeiten in beiden Projektbereichen bis mindestens im Juli 2021 angedauert hätten. Dies decke sich auch mit den Aussagen des Zeugen J\_\_\_\_, welcher als Arbeitnehmer der Unternehmerin auf der Baustelle an der [...]strasse [...] gearbeitet habe. Jener habe ausgeführt, dass er bis zur Eröffnung des Pubs noch dort gearbeitet habe, wobei er als letztes den Boiler eingebaut und angeschlossen habe. Dies stimme mit den Stundenlisten und Projektübersichten überein. Auch aus der E-Mail der F\_\_\_\_ vom 4. Juni 2021 an die Unternehmerin, die D\_\_\_\_ AG und die Bauherrin gehe hervor, dass noch im Juni 2021 Nachträge ■ gemäss E-Mail-Betreff für «Kälte+Lüftung» ■ unterzeichnet worden seien und um deren Ausführungen gebeten worden sei (Replikbeilage 11). Damit sei, so das Zivilgericht, erstellt, dass die letzten verrichteten Arbeiten mit Vollendungscharakter in beiden Projektbereichen nach dem 24. Mai 2021 erbracht worden seien, weshalb auch die Frage offenbleiben könne, ob die von der Unternehmerin verrichteten Bauleistungen in den beiden Projektbereichen eine funktionelle Einheit bildeten. Die Eintragsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB sei in jedem Fall gewahrt worden (Zivilgerichtsentscheid, E. 2.5.2).

Damit seien, so das Zivilgericht, die Voraussetzungen für die definitive Eintragung des vorliegenden Bauhandwerkerpfandrechts allesamt erfüllt. Daher habe die Grundeigentümerin als unterliegende Partei die Kosten des Verfahrens zu tragen und der Unternehmerin eine Parteientschädigung auszurichten (Zivilgerichtsentscheid, E. 3).

3.1 Die Grundeigentümerin beantragt in ihrer Berufung in prozessualer Hinsicht, es sei durch die Berufungsinstanz eine Beweisverfügung bezüglich der im vorinstanzlichen Verfahren offerierten Beweise zu erlassen und es seien entsprechend Beweise abzunehmen (Berufung S. 3). Die Grundeigentümerin moniert eine unsorgfältige Beweisabnahme des Zivilgerichts. Es sei etwa nicht klar, weshalb I\_\_\_\_, nicht aber ihr Ehemann K\_\_\_\_ vorgeladen worden sei, der wohl sogar stärker in das Projekt involviert gewesen sei. Unklar sei weiter auch, weshalb lediglich J\_\_\_\_ als Zeuge vorgeladen worden sei und weitere Zeugen, welche sich ebenfalls zu den angeblichen Arbeiten hätten äussern sollen, nicht vorgeladen worden seien. Es fehle somit an einer nachvollziehbaren Begründung betreffend die Zulassung und Erhebung von Beweisen (Berufung Rz. 11 ff.).

3.2 Mit diesem generellen Antrag einerseits, wonach durch die Berufungsinstanz eine Beweisverfügung bezüglich der im vorinstanzlichen Verfahren offerierten Beweise zu erlassen sei und entsprechende Beweise abzunehmen seien, und der generell gehaltenen Kritik an der Beweisabnahme durch das Zivilgericht andererseits kommt die Grundeigentümerin ihrer Begründungspflicht im Berufungsverfahren nicht nach. Allgemeine Kritik an angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen genügt den gesetzlichen Anforderungen an eine hinreichende Begründung der Berufung nicht (statt vieler BGE 138 III 374 E. 4.3.1; OGer ZH NE20002-O/U vom 11. August 2020 E. II. 1). Die Grundeigentümerin zeigt insbesondere nicht auf, für welche von ihr aufgestellten Behauptungen eine von ihr beantragte Beweisabnahme nicht erfolgt sei und inwiefern mit dieser Beweisabnahme die entsprechende Behauptung in Abweichung von

der Sachverhaltsfeststellung des Zivilgerichts hätte bewiesen werden können. Auf die generellen Vorbemerkungen der Grundeigentümerin (vgl. Berufung, Rz. 10■17) ist daher mangels ausreichender Substantiierung nicht weiter einzugehen.

Lediglich ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass nach der Bekanntgabe der vorgesehenen Beweisabnahme am 25. März 2024 (Angabe der geladenen Zeugen und Parteibefragung) einzig die Unternehmerin eine weitergehende Ladung von Zeugen beantragt hat (vgl. Antrag der Unternehmerin auf ergänzende Zeugen- und Parteibefragung vom 2. April 2024). Die Grundeigentümerin selbst macht nicht geltend, dass sie nach Erhalt der Information über die vorgesehene Beweisabnahme deren Ergänzung beantragt hätte. Da sie im erstinstanzlichen Verfahren keinen entsprechenden Antrag gestellt hat, muss die erstmalige Erhebung eines solchen sehr generell gefassten Antrags im Berufungsverfahren als verspätet qualifiziert werden. Ergänzend ist zudem darauf hinzuweisen, dass ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel ohne Weiteres verzichten kann, wenn es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweismittel nicht geändert würde (statt vieler BGE 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3; BGer 4A\_567/2019 vom 10. Februar 2020 E. 5.1). Zu diesem Ergebnis ist das Zivilgericht gemäss den Ausführungen im hier angefochtenen Entscheid gekommen. Ob diese Beurteilung materiell richtig ist, wird im Weiteren bei den materiellen Rügen zu prüfen sein.

Die Grundeigentümerin rügt in materieller Hinsicht, das Zivilgericht habe den Sachverhalt in mehrfacher Hinsicht unrichtig festgestellt und das Recht mehrfach unrichtig angewandt. Kritisiert wird von der Grundeigentümerin namentlich eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung betreffend das (Nicht-)Zustandekommen des Werkvertragsverhältnisses (E. 4.2), eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung hinsichtlich der Rollenverteilung der involvierten Subjekte (E. 4.3), eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung und Rechtsanwendung betreffend den Nachweis tatsächlich erbrachter Arbeiten (E. 4.4), eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung und Rechtsanwendung betreffend die Höhe der Pfandsumme sowie die Verzugszinsforderung (E. 4.5), eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung und Rechtsanwendung hinsichtlich der Nichteinhaltung der Eintragsfrist (E. 4.6) und schliesslich eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung in Bezug auf die (mangelnde) Zustimmung der Grundeigentümerin zu den behaupteten Arbeiten (E. 4.7).

4.2.1 Die Grundeigentümerin moniert, das Zivilgericht habe zu Unrecht den Abschluss von zwei Werkverträgen bejaht. Entgegen den Ausführungen des Zivilgerichts reiche es hierzu nicht aus, dass die «Allgemeinen Bedingungen» der D\_\_\_\_\_ AG von beiden Parteien unterzeichnet worden seien. Die Frage, ob diese «Allgemeinen Bedingungen» einen integralen Vertragsbestandteil bildeten, sei vom Zivilgericht nicht behandelt worden. Während diese «Allgemeinen Bedingungen» den Werkverträgen in den Klagebeilagen 9 und 10 direkt angehängt gewesen seien, habe die Unternehmerin nicht substantiiert behauptet bzw. nachgewiesen, dass die «Allgemeinen Bedingungen» auch bei deren Unterzeichnung den jeweiligen Werkverträgen tatsächlich beigelegt hätten (vgl. Berufung Rz. 19). Das Zivilgericht habe auch die Aussage der Zeugin I\_\_\_\_\_ unrichtig interpretiert. Diese sei offensichtlich davon ausgegangen, dass kein Werkvertrag abgeschlossen worden sei zwischen der Bauherrin und der Unternehmerin. I\_\_\_\_\_ habe an keiner Stelle auf das Deckblatt oder Ziff. 2.5 der beiden Werkverträge verwiesen. Sie habe auch nicht erwähnt,

dass die D\_\_\_\_ AG Architektin oder Bauleiterin gewesen sei (vgl. Berufung Rz. 21). Auch sei die Feststellung des Zivilgerichts, wonach die D\_\_\_\_ AG nach der Aussage von I\_\_\_\_ beauftragt gewesen sei, das [...] Pub komplett auszubauen und ausdrücklich ermächtigt gewesen sei, Aufträge zu vergeben, Rechnungen zu genehmigen und Zahlungen auszuführen, unrichtig. I\_\_\_\_ sei davon ausgegangen, dass sie lediglich mit der D\_\_\_\_ AG einen Vertrag abgeschlossen habe und somit keinesfalls, dass die D\_\_\_\_ AG die Bauherrin habe verpflichten können. Auch bei Annahme, dass die D\_\_\_\_ AG als Totalunternehmerin tätig gewesen wäre, hätten die Verträge mit Subunternehmern im Namen und auf Rechnung des Totalunternehmens abgeschlossen werden müssen. Die Unternehmerin könne sich diesfalls mit ihrer Forderung nur an die D\_\_\_\_ AG halten (vgl. Berufung Rz. 21). Auch könne der Schlussfolgerung des Zivilgerichts, wonach ein Vertragsabschluss auch durch die vorbehaltlose Erfüllung entstanden sei, nicht gefolgt werden. Die Bauherrin sei ungenügend in das Projektvorgehen eingebunden gewesen und sei auch mangelhaft informiert worden, weshalb nicht von einer vorbehaltlosen Erfüllung gesprochen werden könne (vgl. Berufung Rz. 23).

4.3.1 Die Grundeigentümerin rügt weiter, das Zivilgericht habe sich mit der Rollenverteilung der involvierten Gesellschaften respektive Personen unvollständig auseinandergesetzt. Unbestritten sei lediglich die Rolle der Bauherrin, die zur Beauftragung der übrigen Subjekte berechtigt und verpflichtet gewesen sei. Die Unternehmerin könne sich nicht darauf stützen, dass sie aufgrund der angeblich tatsächlichen Verhältnisse habe annehmen dürfen, dass andere Subjekte irgendwelche Arbeiten abnehmen oder Rechnungen genehmigen hätten dürfen (vgl. Berufung Rz. 26). Bei der D\_\_\_\_ AG handle es sich um ein Architekturbüro. Es werde kein Beweis für ein entsprechendes Generalplanerverhältnis vorgelegt, wie die Unternehmerin unsubstantiiert behaupte (vgl. Replik Rz. 21). Dies ergebe sich auch nicht aus der Aussage von I\_\_\_\_, wonach die Bauherrin E\_\_\_\_, einzelzeichnungsberechtigtes Verwaltungsratsmitglied der D\_\_\_\_ AG, als Totalunternehmer beauftragt habe. Keine der Parteien habe jemals behauptet, die D\_\_\_\_ AG hätte die Rolle der Totalunternehmerin innegehabt. Mit der anderslautenden Würdigung (vgl. Zivilgerichtsentscheid, E. 2.3.1) komme die Vorinstanz ihrer Pflicht zur sorgfältigen Beweiswürdigung nicht nach (vgl. Berufung Rz. 27). Bei der F\_\_\_\_, einem Einzelunternehmen, handle sich um ein Planerunternehmen. Gemäss den beiden Werkverträgen, deren Gültigkeit indes bestritten werde, sei die F\_\_\_\_ für die Projektverfassung zuständig gewesen. Beweise für die Erteilung weitergehender Befugnisse vonseiten der Bauherrin würden nicht vorliegen. Zwar habe I\_\_\_\_ als Zeugin ausgesagt, dass die F\_\_\_\_ eine bekannte Planerin von E\_\_\_\_, mithin der D\_\_\_\_ AG, gewesen sei und entsprechend von der D\_\_\_\_ AG beauftragt worden sei. Daraus ergebe sich entgegen den vorinstanzlichen Feststellungen aber gerade nicht, dass die F\_\_\_\_ dazu berechtigt gewesen sei, Geschäfte im Auftrag der Bauherrin auszuführen, Nachtragsofferten oder anderweitige Rechnungen zu genehmigen. Die F\_\_\_\_ sei gemäss der Aussage der Zeugin I\_\_\_\_ für die Planung beauftragt gewesen. Handlungen der F\_\_\_\_ seien der Bauherrin nicht zuzurechnen. Inwiefern die F\_\_\_\_ dazu berechtigt gewesen sein sollte, Schlussrechnungen zu kontrollieren und freizugeben, werde vom Zivilgericht nicht erläutert (vgl. Berufung Rz. 28).

4.4.1 Die Grundeigentümerin bestreitet in ihrer Berufung sodann, dass die von der Unternehmerin geltend gemachten Arbeiten tatsächlich geleistet worden seien. Die diesbezüglichen Behauptungen der Unternehmerin seien nach Ansicht der

Grundeigentümerin lediglich pauschal und damit unsubstantiiert erfolgt (vgl. Berufung Rz. 31). Inwiefern und in welchem Umfang Arbeiten tatsächlich geleistet worden seien, sei vielmehr umstritten. Das Zivilgericht leite aus den Projektübersichten und einer Stundenliste der Arbeitnehmer der Unternehmerin ab, dass Arbeiten tatsächlich geleistet worden seien. Die Auflistung angeblich geleisteter Stunden genüge nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung jedoch nicht für den Nachweis, dass diese Arbeiten tatsächlich erbracht worden seien. Die Unternehmerin habe es unterlassen, die einzelnen Arbeiten, die in den verschiedenen Stundenlisten aufgeführt wurden, konkret zu umschreiben. Mangels Substantiierung habe die Unternehmerin folglich keinen Anspruch auf Beweisabnahme bezüglich der angeblich tatsächlich erbrachten Arbeiten gehabt (vgl. Berufung Rz. 32 ff.).

Es sei auch unverständlich, weshalb das Zivilgericht nur einen Handwerker als Zeugen vorgeladen habe, obwohl die Unternehmerin zu sämtlichen Projektbereichen angeblich beteiligte Handwerker als Zeugen offeriert habe. Die Aufforderung der Unternehmerin, weitere Parteien bzw. Zeugen vorzuladen, sei vom Gericht abgelehnt worden. Mit der Befragung eines einzigen Handwerkers könne der Beweis, dass während der gesamten Bauphase Arbeiten ausgeführt worden seien, offensichtlich nicht erbracht werden. Der befragte Zeuge könne sich nur zu der von ihm erbrachten Arbeitsleistung äussern. Er habe nur einzelne Arbeiten für die Kälteverbundanlage bestätigen können. Angeblich erbrachte Arbeiten an der Lüftung seien somit unbewiesen geblieben (vgl. Berufung Rz. 34 ff.).

Die unsubstantiierte Behauptung der Unternehmerin, die angebliche Bereitschaft der Bauherrin zur Unterzeichnung einer Abzahlungsvereinbarung sei als Forderungsanerkennung zu bewerten, belege diese mit zwei E-Mails (Klagebeilagen 36 und 37). Diese Korrespondenz sei von K\_\_\_\_ übernommen worden, weshalb er im Zusammenhang mit der Abzahlungsvereinbarung hätte vorgeladen und befragt werden müssen. Ohne Kenntnis des Inhalts der angeblichen Vergleichsgespräche könne nicht darauf geschlossen werden, dass infolge dieser Gespräche Arbeiten erbracht und diese entgegengenommen worden seien. I\_\_\_\_ habe sich nicht dazu geäußert, um was für Verhandlungen es sich gehandelt habe, und um welche Abzahlung es gegangen sei. Die Zeugin I\_\_\_\_ habe zudem ausgeführt, dass ab dem Zeitpunkt, als E\_\_\_\_ von der D\_\_\_\_ AG nicht mehr bezahlt habe, alle Arbeiten komplett stehengelassen worden seien. Sie seien vor einem Desaster gestanden und hätten den Pub mit dieser Lüftung, Klimaanlage und Heizung gar nicht mehr nutzen können; daraus ergebe sich, dass die Arbeiten von der Unternehmerin in ungenügender bzw. nicht vereinbarter Weise erbracht worden seien. Es liege somit keine vorbehaltlose Entgegennahme der Arbeiten vor. Zudem komme den Arbeiten kein Vollendungscharakter zu. Das Berufungsgericht müsse die Substantiierung der Arbeiten im Einzelnen prüfen (vgl. Berufung Rz. 37 ff.).

4.5.1 In Bezug auf die Höhe der Pfandsumme sei die Feststellung des Zivilgerichts unrichtig, wonach keine der beteiligten Rechtssubjekte, weder die Bauherrin noch die D\_\_\_\_ AG oder die F\_\_\_\_, je eine Rechnung der Unternehmerin beanstandet hätten. I\_\_\_\_ habe an der vorinstanzlichen Hauptverhandlung ausgeführt, sie hätten ■ soweit sie sich erinnere ■ keine Rechnung erhalten. Somit hätten sie auch keine Rechnung beanstanden können. Die angebliche Kontrolle und Freigabe der Schlussrechnungen durch die F\_\_\_\_ trage nichts zur Substantiierung der Höhe der Pfandsumme bei. Die F\_\_\_\_ sei nicht zur Vertretung berechtigt gewesen und die angeblichen Kontrollen und Freigaben von Rechnungen seien unbeachtlich. Auch allfällige bestrittene Zahlungen seitens der Bauherrin

würden nichts zur Substantiierung der Pfandsumme beitragen (vgl. Berufung Rz. 43 f.).

Die Unternehmerin wäre nach Ansicht der Grundeigentümerin dazu verpflichtet gewesen, sämtliche Tatsachen, die den Umfang der geltend gemachten Forderung begründeten, nachzuweisen und zu behaupten, was sie indes nicht getan habe. Mangels Substantiierung hätte bezüglich der Pfandsumme somit kein Anspruch der Unternehmerin auf Beweisabnahme bestanden (vgl. Berufung Rz. 46 f.).

Die Grundeigentümerin gehe mangels gültigen Vertragsverhältnisses nicht von einem Fixpreis, sondern von einer Vergütung nach Aufwand aus. Grundlage der Entschädigung der Unternehmerin sei somit der objektiv notwendige Aufwand. Dieser müsse substantiiert dargestellt und belegt werden. Der entsprechenden Pflicht sei die Unternehmerin indes nicht nachgekommen. Selbst wenn wider Erwarten von einem Einheitspreis ausgegangen würde, müsste die entsprechende Forderung dennoch substantiiert geltend gemacht werden. Das Zivilgericht habe nicht nachvollziehbar begründet, inwiefern die einzelnen Teilbeträge, die die Pfandsumme ausmachten, substantiiert geltend gemacht worden seien. Es habe einfach die Argumentation der Unternehmerin übernommen, wonach die Rechnungsbeträge mit den angeblich vertraglich vereinbarten Beträgen übereinstimmten. Dies genüge auch bei Vorliegen eines Einheitspreises bei Weitem nicht. Zudem käme auch bei Vorliegen eines Einheitspreises betreffend sämtliche von der Unternehmerin geltend gemachten Rechnungen, die auf Nachtragsofferten beruhten, die Substantiierungspflicht zum Tragen. Diesen Anforderungen genüge die Unternehmerin mit ihren Ausführungen in Rz. 62 und 63 ihrer Replik nicht, da sie es namentlich unterlassen habe, die tatsächlichen Leistungen, auf denen die betreffenden Rechnungen beruhen würden, substantiiert geltend zu machen. Mangels Substantiierung hätte die Unternehmerin hinsichtlich der Ansprüche aus den Nachtragsofferten keinen Anspruch auf Beweisabnahme gehabt. Das Berufungsgericht müsse die Frage der Substantiierung der Pfandsumme neu entscheiden oder aber den Entscheid zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückweisen (vgl. Berufung Rz. 48 ff.).

Da das Zustandekommen beider Werkverträge bestritten werde, sei nach Ansicht der Grundeigentümerin der Sachverhalt von der Vorinstanz auch in Bezug auf den Verzugszins unrichtig festgestellt worden (vgl. Berufung Rz. 54).

4.6.1 Die Grundeigentümerin bestreitet darüber hinaus die Einhaltung der viermonatigen Eintragungsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB. Ihrer Ansicht nach habe das Zivilgericht in Bezug auf die Einhaltung der Eintragungsfrist zu Unrecht auf die von der Unternehmerin eingereichten Stundenlisten (vgl. Klagebeilage 33 sowie die Replikbeilagen 18 und 19) abgestellt. Diesen Urkunden könne keine Beweiskraft zukommen, da blosser Stundenlisten den Substantiierungsanforderungen nicht genügten (vgl. Berufung Rz. 55 f.). Auch habe der befragte Zeuge J\_\_\_\_\_ lediglich Arbeiten für das Heizungsprojekt, nicht aber für das Lüftungsprojekt erbracht. Der befragte Handwerker habe nur Aussagen zur Installation der Kälteverbundanlage gemacht; in das Projekt «Lüftung» sei er offensichtlich nicht involviert gewesen. Es sei auch nicht möglich, dass der befragte Zeuge den Zeitpunkt der Arbeiten im Zusammenhang mit dem Projekt «Lüftung» nach so langer Zeit noch genau benennen könne. Die Unternehmerin mache sodann geltend, sowohl für das Lüftung- als auch für das Heizungsprojekt tätig gewesen zu sein. Es liege zwischen diesen Projekten aber keine funktionelle Einheit vor und die Unternehmerin könne nicht substantiiert darlegen, dass tatsächlich für die beiden Projektbereiche Arbeiten erbracht worden seien, welche Vollendungscharakter hätten. Es überzeuge nicht, dass die Vorinstanz die Eintragungsfrist als gewahrt sehe, ohne sich mit der Frage nach der funktionellen Einheit der Projekte zu

befassen, obschon sie nur einen Handwerker als Zeugen vorgeladen habe, der nur in das Projekt «Kälte» involviert gewesen sei (vgl. Berufung Rz. 57 ff.).

://: Die Berufung gegen den Entscheid des Zivilgerichts vom 6. November 2024 (K5.2022.3) wird abgewiesen.

Die Berufungsklägerin trägt die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von CHF 8'500.■.

Die Berufungsklägerin bezahlt der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 9'270.■ (inkl. Auslagen, ohne Mehrwertsteuer).

Mitteilung an:

Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) innert 30 Tagen seit schriftlicher Eröffnung Beschwerde in Zivilsachen erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten gilt dies nur dann, wenn der Streitwert die Beschwerdesumme gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. a oder b BGG erreicht (CHF 15'000.■ bei Streitigkeiten aus Miete oder Arbeitsverhältnis bzw. CHF 30'000.■ in allen übrigen Fällen) oder wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Die Beschwerdeschrift ist fristgerecht dem Bundesgericht (1000 Lausanne 14) einzureichen. Für die Anforderungen an deren Inhalt wird auf Art. 42 BGG verwiesen. Über die Zulässigkeit des Rechtsmittels entscheidet das Bundesgericht.

Ob an Stelle der Beschwerde in Zivilsachen ein anderes Rechtsmittel in Frage kommt (z.B. die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Bundesgericht gemäss Art. 113 BGG), ergibt sich aus den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen. Wird sowohl Beschwerde in Zivilsachen als auch Verfassungsbeschwerde erhoben, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.