

# GR\_GERICHTE ZK1 2013 77 vom 24. Oktober 2013

GR Gerichte, 2013-10-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK1 2013 77](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK1_2013_77)

FR: GR\_GERICHTE ZK1 2013 77 du 24 octobre 2013

IT: GR\_GERICHTE ZK1 2013 77 del 24 ottobre 2013

## Regeste

vorläufige Eintragung eines provisorischen Bauhandwerkerpfandrechts | Berufung ZGB Sachenrecht

## Erwägungen

### E. 26

Oktober 2012 auf der StWE-Parzelle Nr.\_\_\_\_\_, Grundstück Nr. \_\_\_\_\_, Grundbuch Chur, im Eigentum von X.\_\_\_\_\_, vorzumerken. b) Die grundbuchamtlichen Kosten gehen zu Lasten Y.\_\_\_\_\_ AG. 2. Der Y.\_\_\_\_\_ AG wird eine Frist bis zum 4. Oktober 2013 zur Einreichung der Klage auf Eintragung des Pfandrechts angesetzt. Bei ungenutztem Ablauf der Frist wird die Vormerkung der vorläufigen Eintragung ohne weiteres von Amtes wegen gelöscht. 3.a) Die Gerichtskosten in Höhe von CHF 1'500.00 (Entscheidgebühren) gehen zu Lasten von X.\_\_\_\_\_ und werden mit dem von der Y.\_\_\_\_\_ AG geleisteten Vorschuss verrechnet.

Seite 3 — 15 b) X.\_\_\_\_\_ hat die Y.\_\_\_\_\_ AG mit CHF 300.00 (inkl. Barauslagen und MwSt.) aussergerichtlich zu entschädigen und ihr den geleisteten Vorschuss in Höhe von CHF 1'500.00 zu ersetzen. 4. [Rechtsmittelbelehrung] 5. [Mitteilung]“. E. Gegen diesen Entscheid reichte X.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Berufungskläger) am 15. Juli 2013 Berufung beim Kantonsgericht von Graubünden ein. Darin beantragte der Berufungskläger, den Entscheid des Bezirksgerichts Plessur vom 2. Juli 2013 aufzuheben und das Begehren um vorläufige Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB abzuweisen. Eventualiter sei das Verfahren zur Neuurteilung an das Bezirksgericht Plessur zurückzuweisen. Subeventualiter sei Ziffer 1a des angefochtenen Entscheids dahingehend abzuändern, dass das Gesuch nur im Umfang von Fr. 52'353.-- gutgeheissen und im darüber hinausgehenden Betrag abgewiesen wird. Die Kosten- und Entschädigungsaufgabe in Ziffer 3a und 3b seien entsprechend um 1/5 zu reduzieren. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zu Lasten der Berufungsbeklagten. Zur Begründung führte der Berufungskläger im Wesentlichen die fehlende Passivlegitimation an. Vorliegend gehe es um die Sanierung des Flachdaches, also um Arbeiten an einem zwingend gemeinschaftlichen Teil der Liegenschaft. Er sei als einzelner Stockwerkeigentümer beziehungsweise als einzelner Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft jedoch nicht passivlegitimiert. Des Weiteren seien die letzten Arbeiten an der Terrasse durch die Berufungsbeklagte im November 2012 ausgeführt worden. Die Berufungsbeklagte habe sich geweigert weiterzuarbeiten, weshalb die viermonatige Verwirkungsfrist zur Eintragung des Pfandrechts spätestens Ende März 2013 abgelaufen sei. Weiter sei der Forderungsbetrag von Fr. 52'564.90 ein reiner Fantasiebetrag, weshalb das Erfordernis des Glaubhaftmachens des Forderungsbetrags nicht erfüllt sei. Sollte das Kantonsgericht zum Schluss kommen, die provisorische Vormerkung

des Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grundstück sei zulässig, sei die Pfandsumme auf Fr. 52'353.65 zu reduzieren. F. Mit Berichtigungsentscheid vom 22. Juli 2013, gleichentags mitgeteilt, zum Entscheid des Einzelrichters am Bezirksgericht Plessur vom 2. Juli, mitgeteilt am 4. Juli, erkannte der Einzelrichter in Zivilsachen am Bezirksgericht Plessur wie folgt: „1. Ziffer 1.a) des Dispositives des Entscheids des Einzelrichters am Bezirksgericht Plessur vom 2. Juli 2013, mitgeteilt am 4. Juli 2013, wird folgendermassen korrigiert:

Seite 4 — 15 1.a) Das Gesuch wird teilweise gutgeheissen und das Grundbuchamt Chur wird angewiesen, zu Gunsten der gesuchstellenden Partei, der Y. \_\_\_\_\_ AG die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsumme von CHF 52'564.90 zuzüglich 5% Zins seit dem 26. Oktober 2012 auf der StWE-Parzelle Nr. \_\_\_\_\_, Grundstück Nr. \_\_\_\_\_, Grundbuch Chur, im Eigentum von X. \_\_\_\_\_, vorzu-merken. 2. Für diesen Entscheid werden keine Kosten erhoben. 3. (Rechtsmittel) 4. (Mitteilung)“. Im Wesentlichen führte die Vorinstanz dazu aus, dass, wie in Erwägung 2b des Entscheides vom 2. Juli 2013 bereits festgestellt wurde, der Rechnungsbetrag für Abdichtungsarbeiten an den Fenstern von der Gesuchstellerin nicht dokumentiert und entsprechend nicht genügend glaubhaft gemacht worden sei. Es sei deshalb lediglich dem Begehren um vorläufige Eintragung eines Pfandrechts im Umfang von Fr. 52'564.90 zuzustimmen. G. Mit Berufungsantwort vom 1. August 2013 (Poststempel: 2. August 2013) nahm die Y. \_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Berufungsbeklagte) Stellung zur erhobenen Berufung und beantragte, die Berufung des Berufungsklägers sei vollumfänglich abzuweisen unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. Mehrwertsteuer) zulasten des Berufungsklägers. Begründend führte die Berufungsbeklagte an, dass der Werkvertrag vom 16. Juni/21./31. Juli 2011 auf die Vereinbarung vom 27./29./31. Mai 2011 hinweise. Sinngemäss werde darin festgehalten, dass nicht nur die Stockwerkeigentümergeinschaft, sondern auch der Berufungskläger als Bauherr auftrete. Auch beschränke sich der durch die ausgeführten Arbeiten entstandene Mehrwert auf seine Stockwerkeinheit. Zusätzliche Arbeiten seien nötig gewesen und diese habe der Berufungskläger auch vor der Vorinstanz akzeptiert. Von einer Einstellung der Arbeiten könne auch nicht gesprochen werden. Vielmehr liege es am Berufungskläger, dass die Arbeiten weiter ausgeführt würden. Beispielsweise seien, wie dem Werkvertrag vom 16. Juni/21./31. Juli 2011 zu entnehmen sei, die Bodenplatten auf dem Terrassenboden noch zu verlegen. Weiter habe der Berufungskläger vor der Erstinstanz die ausgeführten Arbeiten (Abdichtung der Fenster) nicht bestritten. H. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften sowie im angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Seite 5 — 15 II. Erwägungen 1.a) Beim vorliegend angefochtenen Entscheid über die vorsorgliche Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts handelt es sich gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung um einen Entscheid über eine vorsorgliche Massnahme (Art. 261 ff. ZPO; BGE 137 III 563 E. 3.3 mit Hinweisen auf zahlreiche Publikationen zur neuen eidgenössischen ZPO; dazu auch Rainer Schumacher, Sachliche Zuständigkeit der Handelsgerichte für die Anordnung des vorläufigen Grundbucheintrags eines Bauhandwerkerpfandrechts - ZPO 6 V, in: Baurecht 2/2012, S. 72 ff.). Nach der neusten bundesgerichtlichen Rechtsprechung werden solche Entscheide fernerhin als Zwischen- und nicht mehr als Endentscheide angesehen (BGE 137 III 589 E. 1.2.3; Urteil des Bundesgerichts 5A\_541/2011 vom 3. Januar 2011; diese Rechtsprechung zusammenfassend: Rainer Schumacher, Bauhandwerkerpfandrecht, Rechtsmittel im

summarischen Verfahren betreffend vorläufigen Grundbucheintrag, in: Baurecht 2/2012, S. 74 ff.). Gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a und b ZPO sind sowohl erstinstanzliche Zwischenentscheide als auch erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen mit Berufung anfechtbar. Der gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO für eine Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten notwendig zu erreichende Streitwert von Fr. 10'000.-- ist vorliegend bei Weitem erreicht. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts von Graubünden ergibt sich ferner aus Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGZPO; BR 320.100). Nach Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO gilt in An- gelegenheiten betreffend vorläufige Eintragung gesetzlicher Grundpfandrechte (Art. 712i, 779d, 779k und 837-839 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]) - wie es auch vorliegend der Fall ist - das summarische Verfahren. Gleiches gilt im Übrigen auch aufgrund von Art. 249 lit. d Ziff. 11 ZPO für die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen und vorläufige Eintragungen im Streitfall (Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1, 961 Abs. 1 Ziff. 1 und 966 Abs. 2 ZGB). b) Gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid beträgt die Frist zur Einreichung der Berufung und zur Berufungsantwort je 10 Tage, wobei die Berufung unter Beilage des angefochtenen Entscheides schriftlich und begründet einzureichen ist (Art. 311 i.V.m. Art. 314 ZPO). Die gegen den Entscheid des Einzelrichters in Zivilsachen des Bezirksgerichtes Plessur vom 2. Juli 2013, mitgeteilt am 4. Juli 2013, gerichtete Berufung wurde dem Kantonsgericht von Graubünden am 15. Juli 2013 zugestellt. Diesbezüglich gilt es festzustellen, dass die Berufung frist- und formgerecht eingereicht wurde. Die weiteren Prozessvor-

Seite 6 — 15 aussetzungen geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass, sodass auf die Berufung einzutreten ist. 2.a) Wie bereits erwähnt, findet vorliegend gemäss Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO das summarische Verfahren Anwendung. Hierbei handelt es sich um ein beschränktes Verfahren, dessen typische Merkmale Flexibilität und Schnelligkeit sind. Dem Zweck des summarischen Verfahrens entsprechend sind grundsätzlich nur sofort greifbare, das heisst liquide Beweismittel zulässig, denn nur solche können ohne Verzug abgenommen werden. Entsprechend ist gemäss Art. 254 Abs. 1 ZPO der Beweis grundsätzlich und in erster Linie durch Urkunden zu erbringen. Andere Beweismittel werden nur ausnahmsweise, d.h. unter den Voraussetzungen von Art. 254 Abs. 2 ZPO zugelassen. Damit ist klar, dass der Urkundenbeweis im summarischen Verfahren das im Vordergrund stehende Beweismittel darstellt. Auch im summarischen Verfahren muss grundsätzlich der volle Beweis abgenommen werden. Die Beschränkung der Beweismittel in Art. 254 ZPO führt mithin nicht zu einer Beschränkung des Beweismasses. Ausnahmen im Sinne einer Beschränkung des Beweismasses auf Glaubhaftmachung gelten nur, wo diese im Gesetz speziell vorgesehen sind, was nach Art. 961 Abs. 3 ZGB gerade bei der vorläufigen Eintragung ins Grundbuch der Fall ist (vgl. Stephan Mazan, in: Karl Spühler/Luca Tenchio/Dominik Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Basel 2010, N 1 ff. und N 10 zu Art. 254; ferner Myriam A. Gehri/Michael Kramer, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Zürich 2010, N 1 ff. zu Art. 254; Marco Chevalier, in: Thomas Sutter-Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2. Aufl., Zürich 2013, N 1 ff. zu Art. 254). Die vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB wird demgemäss durch den Richter verfügt, wenn der Anspruch glaubhaft gemacht wurde. Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache schon dann, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet,

dass sich die behauptete Tatsache nicht verwirklicht haben könnte. Das Beweismass der blossen Glaubhaftmachung ist im summarischen Verfahren betreffend die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ins Grundbuch besonders stark herabgesetzt. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung darf die vorläufige Eintragung nur verweigert werden, wenn das beantragte Bauhandwerkerpfandrecht als ausgeschlossen erscheint oder höchst unwahrscheinlich ist. Im Zweifelsfall, namentlich bei unklarer oder unsicherer Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen beziehungsweise die aufgrund einer superprovisorischen Verfügung bereits erfolgte vorläufige Eintragung zu bestätigen und der Entscheid über die

Seite 7 — 15 Berechtigung des Baupfandrechts dem Hauptprozess betreffend definitive Eintragung zu überlassen (Rainer Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3. Auflage, Zürich 2008, N 1394 ff.; Jürg Schmid, in: Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Thomas Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4. Auflage, Basel 2011, N 16 zu Art. 961). Nach Art. 961 Abs. 3 ZGB hat der Unternehmer allerdings keinen absoluten Anspruch auf den vorläufigen Grundbucheintrag. Bereits im summarischen Verfahren darf die Gerichtsbehörde den Anspruch auf ein Baupfandrecht umfassend abklären und das Gesuch um den vorläufigen Grundbucheintrag ablehnen, wenn der Baupfandanspruch ausgeschlossen ist (Schumacher, a.a.O., N 1394 in fine). b) Die Beschränkung der zulässigen Beweismittel im summarischen Verfahren auf die sofort greifbaren und der Ausschluss von Beweismitteln, deren Abnahme längere Zeit in Anspruch nimmt (v.a. Zeugeneinvernahmen, Gutachten), aber im ordentlichen Verfahren zulässig sind, führen dazu, dass ein Begehren um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nur abgelehnt werden kann, wenn der Pfandanspruch praktisch ausgeschlossen ist und der Nachweis des Bauhandwerkerpfandrechts mit den vollen Beweismöglichkeiten des ordentlichen Verfahrens faktisch undenkbar ist. Besteht noch eine einigermaßen realistische Möglichkeit, den entsprechenden Beweis im nachfolgenden ordentlichen Prozess zu führen, ist das Begehren um vorläufige Eintragung gutzuheissen, da die Folgen für den schon im Massnahmeverfahren abgewiesenen Unternehmer zu einschränkend wären (vgl. Schumacher, Bauhandwerkerpfandrecht, Ergänzungsband zur 3. Auflage, Zürich 2011, N 628). 3. Der Berufungskläger rügt in seiner Berufung, er sei im vorliegenden Fall nicht passivlegitimiert. Im Konkreten ist der Berufungskläger der Auffassung, die von der Y. \_\_\_\_\_ AG ausgeführten Arbeiten betreffen gemeinschaftliche Bauteile der zu Stockwerkeigentum ausgeschiedenen Liegenschaft, so dass lediglich die Stockwerkeigentümergeinschaft passivlegitimiert sein könne. Es gehe bei der Sanierung des Flachdaches um Arbeiten an einem zwingend gemeinschaftlichen Teil der Liegenschaft. Die Zugehörigkeit des Daches als elementarer Teil der Gebäudehülle zu den gemeinschaftlichen bestehe immer, auch wenn das Dach mit einem Sondernutzungsrecht belastet ist. Die pfandrechtliche Belastung habe folglich nicht auf dem Stockwerkeigentumsanteil des Berufungsklägers, sondern bei allen Miteigentumsanteilen nach Massgabe der jeweiligen Wertquoten zu erfolgen (act. A.1, II. Materielles, Ziffer 2 der Berufung vom 15. Juli 2013). Diese Ausführungen greifen - wie nachfolgend darzulegen sein wird - zu kurz. Grundsätzlich

Seite 8 — 15 hat die Passivlegitimation die Frage zum Inhalt, wer hinsichtlich des streitigen Anspruchs materiell-rechtlich verpflichtet und demzufolge als beklagte Partei in den Prozess einzubeziehen ist (Stahelin/Stahelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2013, § 13 N 20). Dazu ergibt sich folgendes: Unbestritten ist wohl,

dass das Dach, welches teilweise auch die Terrasse der Stockwerkeinheit des Berufungsklägers bildet, sachenrechtlich ein gemeinschaftlicher Gebäudeteil ist (vgl. dazu die Ausführungen des Berufungsklägers unter II. Materielles, Ziffer 2.1 der Berufung vom 15. Juli 2013, mit weiteren Hinweisen auf Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Zürich 2010, N 151 zu Art. 712b ZGB; vgl. Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 13. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2009, § 100 N 43; vgl. auch Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2012, N 1023). Darauf kommt es indes nicht ausschliesslich an. Wie im Stockwerkeigentum üblich wird die Dachterrasse als Sondernutzungsrecht zugunsten der X.\_\_\_\_\_ gehörenden Stockwerkeinheit ausgeschieden sein, was vom Berufungskläger in seiner Berufungsschrift denn auch bestätigt wird (act. A.1, II. Materielles, Ziffer 2.3 der Berufung). Hierzu ist einleitend noch folgendes anzumerken: Das Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Gegenstand des Sonderrechts können einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnung oder als Einheit von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume umfassen können (Art. 712b Abs. 1 ZGB). Die ausschliesslichen Benutzungsrechte (Sondernutzungsrechte) sind vom Sonderrecht zu unterscheiden. Die ausschliesslichen Benutzungsrechte umfassen Bauteile, Anlagen und Grundstücksteile, die nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden können, die aber trotzdem nur von einem bestimmten Stockwerkeigentümer benutzt werden sollen (Balkone, Gartensitzplätze, Dachterrassen etc.). Diese ausschliesslichen Benutzungsrechte werden entweder im Reglement oder in der Begründungsurkunde als solche ausgeschieden und in den Plänen entsprechend gekennzeichnet (vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup, a.a.O., N. 1023, mit weiteren Hinweisen). Für den vorliegend zu beurteilenden Fall bedeutet dies, dass die Terrasse des Berufungsklägers nicht allen anderen Stockwerkeigentümern zur Verfügung steht, sondern das Nutzungsrecht ausschliesslich dem Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr.\_\_\_\_\_ zusteht. In diesem Zusammenhang drängt sich die Darstellung der Regelung zur Aufteilung des Pfandanspruchs bei derart komplizierten Verhältnisse auf. Schumacher (vgl. a.a.O., N 798 ff.) weist

Seite 9 — 15 unter Bezugnahme auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichts 111 II 31 vom 17. Januar 1985, insbesondere E. 4, wonach grundsätzlich alle Bestandteile und Gebäude des Grundstückes, an welchem Stockwerkeigentum besteht, zu einer Einheit verbunden werden. Arbeitsleistungen und Materiallieferungen des Bauhandwerkers wachsen daher wertmässig unmittelbar der im Miteigentum der Stockwerkeigentümer stehenden Liegenschaft an) auf die Verteilungsmethode nach dem Akzessionsprinzip hin. Dabei wird davon ausgegangen, dass bauliche Aufwendungen, die nicht einer einzelnen Stockwerkeinheit beziehungsweise einem einzelnen Sonderrecht zugewiesen werden können, sondern für sogenannte gemeinschaftliche Anlagen erfolgten, quotenproportional allen Stockwerkeinheiten zu belasten sind, auch wenn diese Anlagen ausschliesslich einem einzigen Gebäude oder nur einem Teil eines Gebäudes einer im Stockwerkeigentum stehenden Überbauung nützen (Schumacher, a.a.O., N 800). Schumacher ist demgegenüber der Auffassung, dass sachenrechtliche Überlegungen kein Verteilungskriterium abzugeben vermögen. Was das Eigentum anbelange, gebe es keine verschiedenen Bestandteile, also weder Alleineigentum an einem Stockwerk noch (davon abgegrenztes) teilweise gemeinschaftliches Eigentum.

Mit dem Sonderrecht werde das Akzessionsprinzip beim Stockwerkeigentum auch nicht bloss teilweise durchbrochen. Sachenrechtlich sei alles Miteigentum, auch alle Bestandteile, die den Sonderrechten der Stockwerkeigentümer zugewiesen seien. Wenn ein einzelner Miteigentümer die ihm zugewiesenen Räume teurer ausbaue, würden die entsprechenden Bauteile zufolge des Akzessionsprinzips zu Bestandteilen des gemeinschaftlichen Eigentums (Miteigentums) und erhöhten ebenfalls den Gesamtwert des Stammgrundstücks. Davon profitierten die allfälligen Gläubiger mit Grundpfandrechten zulasten des Stammgrundstücks. Das Akzessionsprinzip sei deshalb kein Verteilungskriterium (vgl. dazu eingehend Schumacher, a.a.O., N 804 ff.). Anzuknüpfen sei vielmehr bei den ausschliesslichen Verfügungsrechten, welche das Sonderrecht mit seinem räumlichen Bezug dem einzelnen Stockwerkeigentümer verschaffe. Die Antwort auf die Frage, ob eine Stockwerkeinheit überhaupt und, wenn ja, in welcher Höhe belastet werden dürfe, hänge davon ab, ob die fraglichen Bauarbeiten den Wert der betreffenden Stockwerkeinheit tatsächlich erhöht hätten beziehungsweise zur konkreten Vermehrung des Wertes der betreffenden Stockwerkeinheit geeignet seien (Mehrwert- oder Wertschöpfungsprinzip; Schumacher, a.a.O., N 805 f.). Die Auffassung von Schumacher hat einiges für sich; indessen muss diese Streitfrage im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen nicht entschieden werden.

Seite 10 — 15 Gemäss dem Werkvertrag vom 16. Juni/21./31. Juli 2011 (Vorinstanz act. II./1 und 5) trat der Berufungskläger nämlich direkt als Besteller auf. So wird X.\_\_\_\_\_ im soeben erwähnten Werkvertrag explizit als Partei und Bauherr aufgeführt. Demnach bestimmte er selbst - und nicht etwa die Stockwerkeigentümergeinschaft - welche Arbeiten, im speziellen für seine Stockwerkeinheit beziehungsweise für seine im Sondernutzungsrecht stehende Dachterrasse, auszuführen waren. Die von ihm bestellten Bauarbeiten sind unter diesem Aspekt ohne weiteres pfandbe-rechtigt (vgl. Schumacher, Ergänzungsband, N 194, wonach die Bauarbeiten, die vom Grundeigentümer direkt beim Unternehmer bestellt worden sind, baupfandbe-rechtigt sind). Die Stockwerkeigentümergeinschaft Aspermontstrasse 13-15 und der Berufungskläger haben unter Beizug der Unternehmer im Mai 2011 eine Vereinbarung (Vorinstanz act. II./2 und 6) getroffen, worin unter anderem aufgeschlüsselt wurde, welche Arbeiten zu Lasten von X.\_\_\_\_\_ gehen. Dies geschah ohne Zweifel auch zu dem Zweck, dass nicht nachträglich die übrigen Stockwerkeigentümer mit Bauhandwerkerpfandrechten für jene Arbeiten belastet würden, die lediglich dem Berufungskläger beziehungsweise seiner Stockwerkeinheit zum Vorteil gereichten. Unter diesen Umständen ist die Passivlegitimation des Berufungsklägers ohne Zweifel zu bejahen. Die Rüge des Berufungsklägers erweist sich somit als nicht stichhaltig, was in diesem Punkt zur Abweisung der Berufung führt. 4. Der Berufungskläger bringt weiter vor, die viermonatige Frist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB zur Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch sei im Zeitpunkt der Gesuchstellung verstrichen gewesen, da seit November 2012 keine Arbeiten mehr ausgeführt worden seien (act. A.1, II. Materielles, Ziffer 3 der Berufung vom 15. Juli 2013). Die Berufungsbeklagte bestreitet dies in ihrer Berufungsantwort unter anderem mit dem Hinweis, der Bauherr sei in Verzug mit der Auswahl der noch zu verlegenden Granitplatten. Die Arbeiten seien nicht beendet, sondern „am Laufen“ (act. A. 2, Ziffer 12 der Berufungsantwort vom 1. August 2013). Unbestritten ist unter den Parteien offensichtlich, dass auf der Terrasse des Berufungsklägers noch nicht alle Arbeiten gemäss dem ins Recht gelegten Werkvertrag (Vorinstanz act. II./5, S. 11, Rz. 932, wo explizit Gehbeläge aus Betonplatten genannt werden) ausgeführt sind. So

fehlen noch die Bodenplatten, was die Lebenspartnerin des Bauherrn mit E-Mail an Rechtsanwalt Fertig noch am 4. Juni 2013 feststellte und mit einem Foto sogleich dokumentierte (vgl. Vorinstanz act. III./2). Von einer Vollendung der Arbeiten im Sinne von Art. 837 Abs. 2 ZGB kann somit noch nicht gesprochen werden.

Seite 11 — 15 Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kommt es bei einer für die Werk- vollendung unerlässlichen Arbeit grundsätzlich nicht darauf an, ob ein unplanmäs- siger Arbeitsunterbruch eingetreten ist, der vom Unternehmer zu vertreten ist. Der Besteller könne bei zeitlicher Verzögerung den Unternehmer in Verzug setzen, um anschliessend allenfalls den Vertrag vorzeitig zu beenden (vgl. dazu eingehend Schumacher, a.a.O., N 1132 ff., mit weiteren Hinweisen; insbesondere das Urteil des Bundesgerichts C.409/1987 vom 2. Dezember 1987 E. 3b). Da die Verlegung von Bodenplatten als unerlässliche Vollendungsarbeit zu qualifi- zieren ist, spielt es gemäss Bundesgericht somit keine Rolle, ob ein Arbeitsunter- bruch stattgefunden hat, der vom Unternehmer zu vertreten ist. Letzteres kann vom Berufungskläger zudem nicht bewiesen werden. Auf jeden Fall fehlt seitens des Bauherrn eine Inverzugsetzung der Y.\_\_\_\_\_ AG. Unter diesen Umständen kann davon ausgegangen werden, dass die viermonatige Frist zur Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts eingehalten ist. Somit erweist sich auch dieser beru- fungsklägerische Einwand als unbegründet, weshalb die Berufung diesbezüglich abzuweisen ist. 5. Der Berufungskläger macht geltend, im Werkvertrag vom 16. Juni/21./31. Juli 2011 seien Fr. 125'886.- als Werkpreis vereinbart worden. Im vorliegenden Verfahren mache die Berufungsbeklagte aber einen Betrag von Fr. 130'573.05 geltend. Es sei nicht erkennbar, auf welche Grundlage die Berufungsbeklagte den Forderungsbetrag von Fr. 130'573.05 stütze, stimme dieser doch nicht mit dem im Werkvertrag vereinbarten Werkpreis überein. Hinzu komme, dass das im Werk- preis enthaltene Verlegen der Platten nicht mehr ausgeführt werde, weshalb sich der Betrag nochmals reduzieren müsse. Dieser Fantasiebetrag von Fr. 52'564.90 erfülle das Erfordernis des Glaubhaftmachens des Forderungsbetrages nicht (act. A.1, II. Materielles, Ziffer 4 der Berufung vom 15. Juli 2013). Mit Berufungsantwort von 1. August 2013 macht die Berufungsbeklagte mit Recht darauf aufmerksam, dass nebst dem schriftlichen Werkvertrag noch ein mündlicher Werkvertrag über die Abdichtung der Fenster abgeschlossen worden sei. Die darin vereinbarten Ar- beiten seien ausgeführt worden (act. A. 2, Ziffer 13 der Berufungsantwort vom 2. August 2013). Wie die Vorinstanz bereits im angefochtenen Entscheid festgehal- ten hat (vgl. Erwägung 2b des angefochtenen Entscheids), bestreitet der Beru- fungskläger grundsätzlich nicht, dass die Arbeiten von der Berufungsbeklagten geleistet wurden. Aufgrund des extrem tiefen Beweismasses (vgl. vorstehende Erwägung 2) erweist sich die Beweislage gerade noch als genügend, um den ge- nannten Forderungsbetrag glaubhaft erscheinen zu lassen. Es gilt jedoch anzu-

Seite 12 — 15 merken, dass die Beweisführung durch die Gesuchstellerin äusserst dürftig erfolgt ist. Es wäre der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten ohne weiteres zumutbar gewesen, Rapporte, Rechnungen oder dergleichen bei der zuständigen Instanz einzureichen. Die Glaubhaftmachung gelingt in diesem Fall lediglich, da aufgrund der Umstände nicht mit Sicherheit ein Baupfandanspruch ausgeschlossen werden kann. Im Übrigen gilt es noch festzuhalten, dass die Vorinstanz die Forderungssumme im Umfang von Fr. 12'610.60 als nicht ausgewiesen betrachtete (vgl. Erwägung 2b des angefochtenen Entscheids). Da dieser Punkt in der Folge unangefochten blieb, hat es dabei sein Bewenden. Insbesondere wäre die Einreichung der ent- sprechenden Rechnung mit Blick auf Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO

verspätet, da diese Rechnung ohne weiteres bereits vor dem Bezirksgericht Plessur hätte vorgelegt werden können. Mithin erübrigt sich auch der Subeventualantrag des Berufungsklägers, da die Vorinstanz mit ihrem Berichtigungsentscheid bereits - wie im angefochtenen Entscheid (vgl. Erwägung 2b des angefochtenen Entscheids) auch vor- gesehen - die Pfandsumme auf Fr. 52'564.90 zuzüglich 5 % Zins seit dem 26. Oktober 2012 reduziert hat. Mit anderen Worten wird dieses berufungsklägerische Begehren unter diesen Umständen gegenstandslos. 6.a) Der Berufungskläger beantragt die Aufhebung des gesamten vorinstanzlichen Entscheids und somit auch des Kostenpunkts (vgl. Ziffer 3a und b des Dispositives des angefochtenen Entscheids). Er rügt indessen nicht, dass die Vorinstanz in einem Verfahren um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts die Prozesskosten dem Gesuchsgegner und Pfandeigentümer ohne Vorbehalt der definitiven Kostenverteilung im Hauptverfahren auferlegt hat (vgl. zum Ganzen das Urteil des Einzelrichters in Zivilsachen des Kantonsgerichts von Graubünden ERZ 13 205 vom 22. Juli 2013). Infolge fehlender Begründung des mitangefochtenen Kostenpunktes durch den Berufungskläger (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist darauf nicht weiter einzugehen. In seiner Berufung macht er jedoch geltend, die Kostenaufgabe im vorinstanzlichen Verfahren zulasten des Berufungsklägers sei um 1/5 zu reduzieren, da die Pfandsumme um genannte Fr. 12'353.65 (recte: Fr. 12'610.60) reduziert worden sei. Vor dem Hintergrund, dass der Einzelrichter am Bezirksgericht Plessur das Gesuch um provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts lediglich teilweise guthiess (vgl. Ziffer 1a des Dispositives des Berichtigungsentscheids vom 22. Juli), ist es ohne weiteres geboten, die Prozesskosten zulasten des Gesuchsgegners und Berufungsklägers im vorinstanzlichen Verfahren antragsgemäss um 1/5 zu reduzieren. Demnach gehen die

Seite 13 — 15 Prozesskosten des Bezirksgerichts Plessur zu 4/5 (die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 1200.-- [4/5 von Fr. 1500.--] und eine aussergerichtliche Entschädigung von Fr. 180.-- [3/5 von Fr. 300.--]) zulasten des Gesuchsgegners und Berufungsklägers und zu 1/5 (die Gerichtskosten im Umfang von Fr. 300.-- [1/5 von Fr. 1500.--]) zulasten der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten. b) Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), sind zwischen den Parteien nach dem Ausgang des Verfahrens aufzuteilen, das heisst nach dem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen (vgl. Art. 106 ZPO). Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 3000.-- werden dabei zu 9/10 (= Fr. 2'700.--) dem Berufungskläger und zu 1/10 (= Fr. 300.--) der Berufungsbeklagten (Art. 106 Abs. 1 ZPO) auferlegt (vgl. Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.210]). Mangels Einreichung einer Honorarnote wird die Parteientschädigung für die anwaltlich vertretene Partei nach richterlichem Ermessen festgesetzt. Angesichts der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen sowie unter Berücksichtigung der eingereichten Rechtsschrift erscheint eine der Berufungsbeklagten zuzusprechende - entsprechend dem Verfahrensausgang reduzierte - aussergerichtliche Entschädigung in Höhe von pauschal Fr. 800.-- (inkl. MWST) als angemessen.

Seite 14 — 15 III.