

ZH_OBERGERICHT LF250046 vom 4. November 2025

ZH Obergericht, 2025-11-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF250046

FR: ZH_OBERGERICHT LF250046 du 4 novembre 2025

IT: ZH_OBERGERICHT LF250046 del 4 novembre 2025

Erwägungen

E. 2

ZPO). Das ist vorliegend der Fall (Pfandsumme CHF 98'291.80). Die Berufung

- 9 - ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsinstanz wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist daher weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1).

E. 3

Die Vorinstanz erachtete das Gesuch der Gesuchstellerin um Eintragung eines vorläufigen Bauhandwerkerpfandrechts als offensichtlich unbegründet, da es an einer schlüssigen Sachverhaltsdarstellung für die angebehrte vorsorgliche Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes auf die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten bzw. die Miteigentumsanteile fehle. Die Gesuchstellerin verlange die Verteilung der pfandberechtigten Forderung auf die einzelnen verschiedenen Stockwerk- und Miteigentumseinheiten nach Wertquoten. Dafür müssten aber sämtliche Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaften erfolgt sein oder die Bezeichnung der konkreten Stockwerkeigentumseinheiten unmöglich oder unzumutbar sein. Die Gesuchstellerin habe allerdings weder schlüssig behauptet, dass sämtliche Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaften erfolgt seien oder die Bezeichnung der konkreten Stockwerkeigentumseinheiten unmöglich oder unzumutbar sei, noch dass die einzelnen Arbeiten zugunsten konkret bezeichneter, einzelner Stockwerkeigentumseinheiten erfolgt seien. So habe die Gesuchstellerin in ihrem Gesuch nicht erklärt, inwiefern aus den Rechnungen vom 18. Dezember 2025 [recte: 2024] und 5. Februar 2025 samt zugehörigen Regierapporten, welche die Gesuchstellerin zum integrierten Bestandteil ihres Gesuchs erklärt habe, ersichtlich sein soll, dass sämtliche Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft ausgeführt worden seien. Es könne nicht Aufgabe des Gerichts sein, die eingereichten Regierapporte – auf

- 10 - welche die Gesuchstellerin in ihrem Gesuch lediglich verweise – mit detektivischem Spürsinn zu durchforsten, um erkennen zu können, dass sämtliche Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft ausgeführt worden seien. Tue man es doch, entstehe der Eindruck, dass (zumindest) gewisse Arbeiten an einzelnen Stockwerkseinheiten (und nicht an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft)

durchgeführt worden seien, so etwa wenn in einzelnen Regie-Rapporten von der "EG-Attika" die Rede sei (act. 6 E. 2.4. f.). 4.1. Die Gesuchstellerin rügt in ihrer Berufung, die Vorinstanz habe den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, indem sie davon ausgegangen sei, dass einzelne Arbeiten gemäss den im Recht liegenden Rapporten konkret einer in Tat und Wahrheit inexistenten "EG-Attika-Wohnung" zugeordnet werden könnten. Viel mehr seien in diesen Rapporten Arbeiten rapportiert worden, die im gesamten Gebäude vom Erdgeschoss bis zum Attikageschoss ausgeführt worden seien. Eine "EG-Attika"-Wohnung, wie die Vorinstanz diese anscheinend angenommen habe, existiere nicht. Die vorinstanzliche Erwägung, wonach nicht schlüssig sei, dass Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen ausgeführt worden seien, oder nicht schlüssig sei, dass die Bezeichnung der konkreten Stockwerkeigentumsseinheit unmöglich oder unzumutbar sei, sei daher falsch (act. 2 Rz. 9 und 11). 4.2. Unabhängig davon sei die Sachverhaltsdarstellung – so die Gesuchstellerin weiter – vor der Vorinstanz für das Verfahren um provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ausreichend. Sie habe über 23 Seiten hinweg die pfandberechtigten Forderungen ausreichend substantiiert und insbesondere die schlüssige Behauptung aufgestellt, dass es sich bei den vereinbarten und erbrachten Arbeiten um Arbeiten zugunsten der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft der Gesuchsgegner und solche, die nicht klar einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden könnten, handle. Diese Behauptung sei mit den im Recht liegenden Dokumenten ausreichend glaubhaft gemacht worden (act. 2 Rz. 12). 4.3. Die Vorinstanz verkenne schliesslich, dass es sich bei der Frage, wie genau die einzelnen Arbeiten auf die einzelnen Miteigentumsanteile im Detail aufzu-

- 11 - teilen seien, um eine Frage handle, die nicht bereits im Verfahren betreffend provisorische Eintragung final beantwortet werden müsse; dies sei vielmehr erst im Verfahren betreffend definitive Eintragung zu entscheiden (act. 2 Rz. 13).

E. 5

Die Gesuchsgegner erachten die vorstehenden Rügen für unbegründet und stellen sich – zusammengefasst – auf den Standpunkt, die Gesuchstellerin habe den Sachverhalt nicht genügend substantiiert dargelegt. Die vorinstanzliche Schlussfolgerung, wonach man aufgrund der eingereichten Beilagen den Eindruck erhalte, dass nicht alle Arbeiten ausschliesslich an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft ausgeführt worden seien, sei richtig (act. 10 Rz. 30 und 32). Da es damit überhaupt an der Grundlage fehle, auf welcher eine Beweiswürdigung stattfinden könne, sei es auch falsch, dass die Vorinstanz das Beweismass falsch angewendet habe (act. 10 Rz. 31).

E. 6

Die Vorinstanz erachtete das Gesuch vom 26. Mai 2025 als offensichtlich unbegründet im Sinne von Art. 253 ZPO, weshalb sie den Gesuchsgegnern keine Gelegenheit zur Stellungnahme gab, sondern sogleich das Gesuch in materieller Hinsicht abwies. Offensichtlich unbegründet ist ein Gesuch, wenn es aussichtslos ist, da materiellrechtliche Tatbestandsvoraussetzungen eindeutig nicht gegeben sind (LAZOPOULOS/LEIMGRUBER, in: GEHRI/JENT-SØRENSEN/SARBACH, ZPO Kommentar, 3. Aufl. 2023, Art. 253 N 1). Vorliegend ist umstritten, ob der Tatsachenvortrag der Gesuchstellerin in ihrem Gesuch betreffend ausgeführter Arbeiten resp. Aufteilung der Pfandsomme unvollständig und damit unschlüssig war.

E. 6.1

Gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel anzugeben. Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden. Immerhin muss die Tatsachenbehauptung so konkret formuliert sein, dass ein substantiiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann. Behauptungen sind hinreichend, wenn sie unter der Annahme, sie seien bewiesen, einen Sachverhalt ergeben, den das Gericht den entsprechenden Gesetzesnormen zu-

- 12 - ordnen und gestützt darauf die Forderung zusprechen kann. Ein solchermaßen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angeführte Rechtsfolge zulässt (statt vieler: BGer 4A_601/2020 vom 11. Mai 2021 E. 4.1). Ein schlüssiger Tatsachenvortrag setzt damit Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit der Behauptungen voraus (HURNI, in: HAUSHEER/WALTER, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. 1 Art. 1–149, N 20 zu Art. 55). Nur soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann. Bestreitungen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen des Klägers damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss (BGer 4A_377/2021 vom 29. Juni 2022 E. 3.1).

E. 6.2

Die – im vorliegenden Fall glaubhaft zu machenden – Tatsachenbehauptungen sind gemäss Art. 221 Abs. 1 lit. d und e ZPO mit den entsprechenden Beweisansprüchen in den Rechtsschriften selbst vorzubringen. Dies gilt auch im summarischen Verfahren (vgl. Art. 219 ZPO) und insbesondere im Geltungsbereich des Verhandlungsgrundsatzes. Entsprechend ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der Behauptungs- und Substantiierungslast im Prinzip in den Rechtsschriften nachzukommen. Der blosse pauschale Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht; es geht darum, dass nicht das Gericht und die Gegenpartei aus den Beilagen die Sachdarstellung zusammensuchen müssen. Es ist nicht an ihnen, Beilagen danach zu durchforsten, ob sich daraus etwas zugunsten der behauptungsbelasteten Partei ableiten lässt (BGer 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5 m.w.H.). Ein Verweis auf Beilagen zur Ergänzung der Sachbehauptungen ist nur ganz ausnahmsweise zulässig und setzt namentlich voraus, dass die Tatsachen

- 13 - in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen in der Rechtsschrift selbst behauptet werden (BGer 4A_31/2020 vom 27. August 2020 E. 9.3. m.w.H.). Konkret ist zu prüfen, ob die Gegenpartei und das Gericht damit die notwendigen Informationen in einer Art erhalten, die eine Übernahme in die Rechtsschrift als blossen Leerlauf erscheinen lässt, oder ob der Verweis ungenügend ist, weil die nötigen Informationen in den Beilagen nicht eindeutig und vollständig enthalten sind oder aber daraus zusammengesucht werden müssten. Es genügt nicht, dass in den Beilagen die verlangten Informationen in irgendeiner Form vorhanden sind. Es muss auch ein problemloser Zugriff darauf gewährleistet sein, und es

darf kein Interpretationspielraum entstehen. Der entsprechende Verweis in der Rechtsschrift muss spezifisch ein bestimmtes Aktenstück nennen und aus dem Verweis muss selbst klar werden, welche Teile des Aktenstücks als Parteibehauptung gelten sollen. Ein problemloser Zugriff ist gewährleistet, wenn eine Beilage selbsterklärend ist und genau die verlangten (beziehungsweise in der Rechtsschrift bezeichneten) Informationen enthält. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, kann ein Verweis nur genügen, wenn die Beilage in der Rechtsschrift derart konkretisiert und erläutert wird, dass die Informationen ohne Weiteres zugänglich werden und nicht interpretiert und zusammengesucht werden müssen (BGE 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.3. m.w.H.).

E. 6.3

Schliesslich ist daran zu erinnern, dass in summarischen Verfahren kein Anspruch auf einen zweiten Schriftenwechsel besteht und der Aktenschluss grundsätzlich nach einmaliger Äusserung eintritt. Nur wenn ein formeller zweiter Schriftenwechsel angeordnet wird, besteht die Möglichkeit, sich unbeschränkt nochmals zu äussern; ansonsten sind Noven nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO zulässig (vgl. dazu ausführlich BGE 146 III 237 E. 3.1.).

E. 7

Die Gesuchstellerin begründete ihr Gesuch um provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts vor Vorinstanz damit, die Gesuchsgegner seien Stockwerkeigentümer des sich auf dem streitgegenständlichen Grundstück befindlichen Mehrfamilienhauses. In Bezug auf die pfandberechtigten Arbeiten führte die Gesuchstellerin in ihrem Gesuch vom 26. Mai 2025 aus, sie habe für das Bau-

- 14 -
unternehmen, die L._____ GmbH, gestützt auf den Werkvertrag vom 3. Juni 2024 von diesem Tag bis 5. Februar 2025 pfandberechtigte Gipser- und damit funktionell zusammenhängende Maler- und Transportarbeiten geleistet (act. 7/1 Rz. 5 und 11):

E. 7.1

Die (zusätzlichen) Gipserarbeiten von gesamthaft CHF 52'325.– seien in Form von Regieaufträgen erfolgt und mündlich abgeschlossen worden. Dass die Arbeiten ausgeführt worden seien, ergebe sich aus ihren zahlreichen Regierapporten von Oktober 2024 bis Dezember 2024 sowie aus der Rechnung vom 18. Dezember 2024. Die Rechnung sowie die Regierapporte würden allesamt zum integrierten Bestandteil des Gesuchs erklärt. Dass Arbeiten geleistet worden seien, habe die L._____ GmbH anerkannt; strittig sei lediglich der vereinbarte und geleistete Zeitaufwand (act. 7/1 Rz. 5 f.). Auftragsgemäss habe die Gesuchstellerin im Zeitraum von Juni 2024 bis November 2024 überdies das Material für die Gipserarbeiten jeweils eigens abgeholt und zur Baustelle transportiert. Eine Fahrt habe jeweils drei Stunden in Anspruch genommen, was von der L._____ GmbH ebenfalls anerkannt worden sei (act. 7/1 Rz. 7). 7.2.1. Sodann habe die L._____ GmbH die Gesuchstellerin mit der Ausführung diverser Malerarbeiten betraut, die mit Rechnung vom 5. Februar 2025 in Rechnung gestellt worden seien. Die L._____ GmbH habe ebenfalls bereits anerkannt, dass die Arbeiten vereinbart, geleistet und in Rechnung gestellt worden seien. Die Rechnung vom 5. Februar 2025 würde zum integrierenden Standpunkt der Rechtsschrift erklärt (act. 7/1 Rz. 8). 7.2.2. Schliesslich sei die Gesuchstellerin von der L._____ GmbH am 21. Oktober 2024 beauftragt worden, sämtliche Wände und Decken des sich auf dem streitgegenständlichen Grundstück befindlichen Mehrfamilienhauses zu streichen, alle Türzargen zu malen sowie die nötigen Abdekarbeiten (für die fünf

Einheiten) auszuführen. Die geleisteten Arbeiten seien ebenfalls in der Rechnung vom 5. Februar 2025 aufgeführt, die als integrierter Bestandteil des Gesuchs gelte. Die geleisteten Arbeiten habe die L. _____ GmbH im verrechneten Ausmass und Aufwand anerkannt, die vereinbarten Ansätze bestreite sie jedoch (act. 7/1 Rz. 9).

E. 7.3

Bei diesen vereinbarten und erbrachten Arbeiten handle es sich um Arbeiten zugunsten der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft der Stockwerkeigentümer und solche Leistungen, die nicht klar einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden könnten (act. 7/1 Rz. 13). 8.1. Ob die vorstehend dargelegten Tatsachenbehauptungen als schlüssig bezeichnet werden können, kann offengelassen werden. Immerhin dürfte dies bei den Malerarbeiten, die am 21. Oktober 2024 in Auftrag gegeben worden seien (vgl. E. 7.2.2. vorstehend), nicht der Fall sein: Die Gesuchstellerin führt in diesem Zusammenhang aus, sämtliche Wände und Decken gestrichen und alle Türzargen gemalt zu haben – mit anderen Worten auch solche der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten. Dies steht allerdings im Widerspruch zu ihrer Behauptung, bei sämtlichen Arbeiten handle es sich um solche, die zugunsten der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft der Stockwerkeigentümer erfolgt seien, und um solche, die nicht klar einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden könnten (vgl. E. 7.3. vorstehend). Weshalb es der Gesuchstellerin nicht hätte möglich sein sollen, die Malerarbeiten auf die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten zu verteilen, legt sie nicht dar. 8.2. Die Gesuchsgegner haben in ihrer Stellungnahme vom 12. Juni 2025 sämtliche Behauptungen im Zusammenhang mit den anspruchsberechtigten Arbeiten bestritten (vgl. act. 10 Rz. 14 ff.). Entgegen der Ansicht der Gesuchstellerin sind diese Ausführungen im vorliegenden Berufungsverfahren zu beachten (vgl. dahingehende Rüge in act. 17 Rz. 4), verlangt sie doch selbst als Hauptantrag einen reformatorischen Entscheid (vgl. Berufungsantrag-Ziffer 2), der gerade die Spruchreife – und damit eine Stellungnahme der Gegenpartei – voraussetzt. 8.2.1. In Bezug auf die Gipsarbeiten führen die Gesuchsgegner aus, die Gesuchstellerin lege nicht einmal den Inhalt und die Grundlagen des Werkvertrags dar. Aus diesem ergebe sich denn auch nicht, dass Arbeiten im Stundenaufwand auszuführen gewesen wären. Insbesondere ergebe sich jedoch, dass nicht

bloss - 16 - Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen auszuführen gewesen wären (act. 10 Rz. 14; vgl. auch Rz. 20). Diese Bestreitung führt dazu, dass es an der Gesuchstellerin gewesen wäre, ihre Vorbringen in diesem Zusammenhang zu substantiieren, d.h. in Einzel-tatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis hätte abgenommen werden können. Dies hat sie jedoch unterlassen. Es ist daran zu erinnern, dass weder das summarische Verfahren noch das herabgesetzte Beweismass der Glaubhaftmachung etwas an der Behauptungs- und Substantiierungslast der Gesuchstellerin ändern (SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, N 1466). Mit ihrer pauschal gehaltenen Behauptung, die zusätzlichen Gipsarbeiten von gesamthaft CHF 52'325.– seien in Form von Regieaufträgen erfolgt und mündlich abgeschlossen worden, kommt sie ihrer Substantiierungslast im Zusammenhang mit dem Abschluss des Vertrags nicht nach. Auch mit der an anderer Stelle bloss wiedergegebenen Rechnung vom 18. Dezember 2024, in welchem stichwortartig einzelne Positionen mit den aufgewendeten Stunden festgehalten wurden, kommt sie in Bezug auf die geleisteten Arbeiten ihrer Substantiierungslast nicht nach (vgl. act. 7/1 Rz. 23): Es ist nicht Aufgabe der Ge-

oder des Gerichts, lediglich aus den Begriffen "Vorsatzschale", "Schwimmbad", "Vorhangschiene", "Weissputz Decken (Nach Elektroarbeiten)" und "Diverse Gipsarbeiten / Gemäss Regierapporte" das Tatsachenfundament der Gesuchstellerin zu vervollständigen. Aus diesen Positionen geht weder genau hervor, welche Leistungen wann tatsächlich erbracht wurden, noch dass diese zu- gunsten der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft der Stockwerkeigentümer erfolgt seien resp. nicht klar einer bestimmten Wohnung zugeordnet werden könn- ten. Entgegen der Ansicht der Gesuchstellerin vermag ihr Verweis auf die zu- gehörigen Regie-Rapporte ihren (ungenügenden) Tatsachenvortrag im Gesuch nicht zu ergänzen. Dabei handelt es sich um eine Sammel-Beilage, die mit über 20 Seiten äusserst umfangreich und deren Inhalt teilweise lediglich stichwortartig verfasst ist (act. 7/3/8). Darüber hinaus geht auch aus diesen nicht hervor, dass die Arbeiten zugunsten der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft der Stock-

- 17 - werkeigentümer geleistet worden seien resp. weshalb es der Gesuchstellerin nicht hätte möglich sein sollen, die einzelnen Arbeiten auf die einzelnen Stock- werkeigentumseinheiten zu verteilen. Es ist wiederum nicht Aufgabe des Gerichts resp. der Gegenseite, bspw. die ungenauen Begriffe "EG – Attika", "Attika", "Schwimmbad", "EG Korridor", "Untergeschoss" so zu deuten, sodass sich etwas zugunsten der Gesuchstellerin ableiten lässt. Teilweise lassen sich den Regierap- porten Begriffe entnehmen, die gar vielmehr dafür sprechen würden, dass es sich bei den Leistungen um solche zugunsten der Stockwerkeigentumseinheiten han- delte (bspw. Duschen zuputzen oder Vorhangschienen). Mit anderen Worten be- steht ein gewisser Interpretationsspielraum, weshalb ein blosser Verweis auf Bei- lagen unzulässig ist und es an der Gesuchstellerin gelegen wäre, in ihrem Tatsa- chenvortrag die erbrachten Arbeiten vorzubringen. Aufgrund dessen sind (auch) die Transportleistungen nicht pfandberech- tigt, zumal die Gesuchstellerin lediglich einen funktionellen Zusammenhang mit den unsubstantiierten Gipsarbeiten behauptete (vgl. act. 7/1 Rz. 15). Mit ande- ren Worten stellen die behaupteten Transportleistungen ohne die davon abhängi- gen Gipsarbeiten reine Materiallieferungen dar, die jedoch nicht pfandberechtigt sind (vgl. SCHUMACHER, a.a.O., N 237 sowie N 264 ff.). 8.2.2. Die Malerarbeiten, die mit Rechnung vom 5. Februar 2025 in Rechnung gestellt worden seien, bestreiten die Gesuchsgegner ebenfalls (act. 10 Rz. 16, vgl. auch Rz. 25). Folglich greift bei den fraglichen Malerarbeiten – wie bereits im Zusammenhang mit den Gipsarbeiten (vgl. E. 8.2.1. vorstehend) – die Substan- tierungslast bei der Gesuchstellerin. Auch hier lassen sich dem Gesuch allerdings keine detaillierte Einzeltatsachen zur Auftragserteilung entnehmen. Daran ändert wiederum nichts, dass die Gesuchstellerin an anderer Stelle in ihrem Gesuch ein Abbild der Rechnung vom 5. Februar 2025 einfügt (act. 7/1 Rz. 25): Zwar gehen daraus immerhin Leistungen im Treppenhaus hervor, womit zugunsten der Ge- suchstellerin davon ausgegangen werden könnte, es handelt sich um Arbeiten für den gemeinschaftlichen Teil des Mehrfamilienhauses. Da allerdings zu diesen Be- hauptungen keinerlei Regierapporte oder sonstige unterzeichnete Belege (vgl. le- diglich act. 7/13) eingereicht wurden, konnte die Gesuchstellerin die Leistungen

- 18 - nicht glaubhaft machen. Darüber hinaus konnten die Gesuchsgegner glaubhaft darlegen, dass das Schwimmbad Teil einer Stockwerkeigentumseinheit ist (vgl. act. 10 Rz. 8 sowie Rz. 19 auf S. 11). 8.3. Zusammengefasst konnte die Gesuchstellerin aufgrund ungenügenden Tatsachenvortrags resp. mangels Belegen ihren Anspruch auf vorläufige Eintra- gung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht glaubhaft machen. Im Ergebnis ist der vorinstanzliche Entscheid zu bestätigen und die Berufung abzuweisen. Die mit Verfügung

vom 3. Juni 2025 superprovisorisch angeordnete Eintragung ist folglich zu löschen; das Grundbuchamt J._____ ist entsprechend anzuweisen. 9.1. Ausgangsgemäss wird die Gesuchstellerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von CHF 98'291.80 ist die Entscheidegebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 4'300.– festzusetzen und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Vorschuss zu verrechnen. 9.2. Antragsgemäss ist den Gesuchsgegnern eine Parteientschädigung zuzusprechen. In Anwendung von § 13 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 9 AnwGebV ist diese auf CHF 4'500.– (zuzüglich 8,1% Mehrwertsteuer) festzusetzen. Es wird erkannt: 1. Die Berufung der Gesuchstellerin wird abgewiesen. Das vorinstanzliche Urteil vom 28. Mai 2025 wird bestätigt. 2. Das Grundbuchamt J._____ wird angewiesen, die mit Verfügung vom 3. Juni 2025 im Sinne einer superprovisorischen Massnahme vorgemerkten vorläufigen Eintragungen von Bauhandwerkerpfandrechten zugunsten der Gesuchstellerin auf sämtlichen Grundstücken der Gesuchsgegner zu löschen.

- 19 - Die Löschung darf erst aufgrund einer entsprechenden Mitteilung durch das Obergericht an das Grundbuchamt J._____ vorgenommen werden. 3. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf CHF 4'300.– festgesetzt, der Gesuchstellerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss von CHF 4'300.– verrechnet. 4. Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, den Gesuchsgegnern zusammen eine Parteientschädigung von CHF 4'500.– zuzüglich 8,1% Mehrwertsteuer zu zahlen. 5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, ■ die Vorinstanz, ■ das Grundbuchamt J._____ 10 Tage nach Ablauf der der Gesuchstellerin laufenden Frist zur Erhebung einer Beschwerde gemäss Dispositivziffer 6, sofern bei der Kammer bis dann kein Entscheid des Bundesgerichts eingegangen ist, mit welchem dieses einer allfälligen Beschwerde gegen diesen Entscheid aufschiebende Wirkung erteilt, Nach unbenütztem 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 und ein Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 98'291.80. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

- 20 - Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Der Gerichtsschreiber: MLaw B. Lakić versandt am:

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