

Bauhandwerkerpfandrecht (vorläufige Eintragung)

Verläuft ein Bauprojekt über zwei Grundstücke, muss nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Vergütungsforderung grundsätzlich aufgeteilt werden, und jedes der Grundstücke ist mit einem eigenen Bauhandwerkerpfandrecht zu belasten - und zwar derart, dass die jeweilige Pfandsumme sich nach den auf dem betreffenden Grundstück geleisteten Arbeiten bestimmt. Eine pauschale Aufteilung ohne weitere Erklärungen reicht nicht aus, um den Anspruch auf grundbuchliche Vormerkung eines Bauhandwerkerpfandrechts glaubhaft zu machen.

Erwägungen:

I.

1. Die A. AG reichte am 24. April 2025 beim Bezirksgericht Appenzell I.Rh. gegen B. AG ein Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf der Liegenschaft Nr. x., Grundbuchkreis T., für die Pfandsumme von CHF 384'104.80 nebst Verzugszins zu 5% seit dem 17. April 2025 ein. Gleichzeitig wurde auch ein Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf der Liegenschaft Nr. y., Grundbuchkreis T., für die Pfandsumme von CHF 1'418'771.00 nebst Verzugszins zu 5% seit dem 17. April 2025 eingereicht.

2. Der Präsident des Bezirksgerichts Appenzell I.Rh. erliess am 18. Juni 2025 folgenden Entscheid:

«1. Das Gesuch um vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandes vom 24. April 2025 wird abgewiesen.

*2. Die Gerichtskosten von CHF 8'000.00 werden der Gesuchstellerin auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss von CHF 6'000.00 verrechnet.
Der Fehlbetrag von CHF 2'000.00 wird von der Gesuchstellerin nachgefordert.*

3. Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, die Gesuchsgegnerin mit CHF 10'400.00 (ohne MWST) zu entschädigen.»

Das Gesuch der A. AG sei infolge mangelnder Substanziierung abzuweisen. Zwar habe sie rechtsgenügend substantiiert, dass ihr eine Forderung im Umfang von CHF 1'802'875.80 (inkl. MWST) zustehe und auch der Zeitpunkt der Arbeitsvollendung sei rechtsgenügend substantiiert worden. Allerdings habe die A. AG nicht substantiiert dargelegt, wie sich die Arbeiten auf die beiden Grundstücke Nr. x. und Nr. y. ausgewirkt hätten. Die A. AG habe lediglich pauschal behauptet, dass die Forderung von CHF 1'802'875.80 (inkl. MWST) für den Betrag von CHF 1'418'771.00 auf das Grundstück Nr. y. sowie für den Betrag von CHF 384'104.80 auf Grundstück Nr. x. aufzuteilen sei und habe auf die Beilage «Kostenaufteilung nach Parzelle» verwiesen. Diese Beilage sei weder nachvollziehbar noch selbsterklärend. Es sei zwar vermutungsweise anzunehmen, dass die von der A. AG vorgenommene Aufteilung in gs.act. 40 auf der Berechnung im Ausmassprotokoll Akonto13 / Schlussrechnung basiere (gs.act. 46). Obwohl gs.act. 46 in der Replik als Beweismittel bezeichnet werde, habe die A. AG lediglich

ausgeführt, die Berechnung ergebe sich aus gs.act. 40. Die A. AG schweige sich darüber aus, was diese Beilage genau belegen solle. Ein klarer, inhaltlicher Verweis auf gs.act. 46 fehle gänzlich. Es sei nicht Aufgabe des Gerichts, sich mögliche Erklärungen aus den Gesuchsbeilagen zusammenzusuchen. Es bleibe auch unklar, wie der Differenzbetrag mit den beantragten Pfandsummen zusammenhänge. Demzufolge sei das Gesuch abzuweisen.

3. Gegen diesen Entscheid reichte der Rechtsvertreter der A. AG (folgend: Gesuchstellerin) am 30. Juni 2025 Berufung ein und stellte das Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid des Bezirksgerichts Appenzell I.Rh. vom 18. Juni 2025 aufzuheben, das Grundbuch- und Erbschaftsamt Appenzell, Fachbereich Grundbuch, sei richterlich anzuweisen, auf der Liegenschaft Nr. x., Grundbuchkreis T., im alleinigen Eigentum der B. AG, ein Bauhandwerkerpfandrecht im Betrag von CHF 384'104.80 nebst Verzugszins zu 5% seit dem 17. April 2025 zu Gunsten der A. AG vorläufig einzutragen, das Grundbuch- und Erbschaftsamt Appenzell, Fachbereich Grundbuch, sei richterlich anzuweisen, auf der Liegenschaft Nr. y., Grundbuchkreis T., im alleinigen Eigentum der B. AG, ein Bauhandwerkerpfandrecht im Betrag von CHF 1'418'771.00 nebst Verzugszins zu 5% seit dem 17. April 2025 zu Gunsten der A. AG vorläufig einzutragen, die vorläufigen Eintragungen im Grundbuchkreis T. seien unverzüglich zur Wahrung der Viermonatsfrist durch eine superprovisorische Verfügung anzuordnen (d.h. sofort nach Eingang der Berufung ohne Anhörung der Gegenpartei) und dem Grundbuch- und Erbschaftsamt Appenzell, Fachbereich Grundbuch, unverzüglich zur vorläufigen Eintragung mitzuteilen, der Gesuchstellerin sei eine angemessene Frist von mindestens drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids betreffend vorläufiger Eintragung anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte gemäss Ziffer 1 und 2 einzureichen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Instanzen zu Lasten der Gesuchsgegnerin.
4. Am 4. Juli 2025 erliess das Kantonsgericht Appenzell I.Rh. eine superprovisorische Verfügung und das Grundbuch- und Erbschaftsamt Appenzell I.Rh., Fachbereich Grundbuch, wurde angewiesen, die beantragten Bauhandwerkerpfandrechte als vorläufige Eintragung vorzumerken.
5. Die B. AG (folgend: Gesuchsgegnerin) reichte am 16. Juli 2025 die Berufungsantwort ein und stellte das Rechtsbegehren, die Berufung vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne und das Grundbuch- und Erbschaftsamt Appenzell I.Rh., Fachbereich Grundbuch, sei anzuweisen, die vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte umgehend zu löschen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Gesuchstellerin.

(...)

III.

1.
 - 1.1. Die Gesuchstellerin macht zunächst geltend, die Vorinstanz habe zu keinem Zeitpunkt auch nur im Ansatz darauf hingewiesen, dass das Gesuch betreffend die Frage, wie sich die Arbeiten der Gesuchstellerin auf die Grundstücke der Gesuchsgegnerin ausgewirkt hätten, ungenügend substantiiert sein könnte. Die Gesuchstellerin habe damit keine

Veranlassung gehabt, davon auszugehen, dass ihre Ausführungen ungenügend substantiiert sein könnten, zumal die Gesuchsgegnerin die Darlegungen der Gesuchstellerin nicht substantiiert bestritten habe. Letztlich wäre es Aufgabe des Gerichts gewesen, im Rahmen der Ansetzung der Replik darauf hinzuweisen, dass das Gesuch nicht und in welchen Punkten nicht genügend substantiiert gewesen sei. So hätte die Gesuchstellerin die Möglichkeit gehabt, ihre Vorbringen ausreichend zu substantiieren. Damit liege eine Verletzung der richterlichen Fragepflicht vor. Die Gesuchstellerin habe substantiiert und begründet dargelegt, weshalb das Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch einzutragen sei.

- 1.2. Gs.act. 40 sei entgegen der Ansicht der Vorinstanz nachvollziehbar und selbsterklärend. Der Anspruch auf Eintragung eines vorläufigen Bauhandwerkerpfandrechts sei lediglich glaubhaft zu machen. Offensichtlich sei auch das Bezirksgericht Appenzell I.Rh. davon ausgegangen, dass der Bestand des vorläufigen Bauhandwerkerpfandrechts nicht ausgeschlossen sei, anders sei die Auseinandersetzung mit diesem Aktenstück nicht zu erklären. Auch die Aufteilung der Pfandsumme auf die beiden Grundstücke sei im vorliegenden Verfahren lediglich glaubhaft zu machen und noch nicht strikt zu beweisen. Die Gesuchstellerin habe die Aufteilung glaubhaft dargelegt. Die Vorinstanz habe sich nicht zur Aufteilung auf die beiden Grundstücke geäußert oder gesagt, weshalb die durch die Gesuchstellerin beantragte Aufteilung der Gesamtsumme auf die beiden Grundstücke Nrn. x. und y. falsch sei. Es werde somit gerügt, dass die Vorinstanz den Sachverhalt falsch festgestellt und das Recht unrichtig angewendet habe. Das Bauprojekt der Gesuchsgegnerin befinde sich auf zwei verschiedenen Grundstücken. Die Gesuchsgegnerin habe die Gesuchstellerin nicht mit Plänen bedient, aus welchen diese Parzellengrenze hervorgehen würde. Auch aus den zwischen den Parteien geschlossenen Verträgen oder den Regierapporten sei eine Aufteilung des Projekts auf die beiden Parzellen nicht hervorgegangen. Im Gegenteil sei es so, dass einzelne Räume (...) sich auf beiden Parzellen befinden würden. Es sei der Gesuchstellerin damit schlicht nicht möglich gewesen, eine genaue, konkrete Zuordnung der Kosten auf die Grundstücke der Gesuchsgegnerin zu erstellen, welche den Anforderungen der Vorinstanz genügt hätten. Sie habe sich damit begnügen müssen, eine annäherungsweise Zusammenstellung zu den angefallenen Kosten zu machen. Dass nun genau dieser Umstand der Gesuchstellerin zum Nachteil vorgeworfen werde, gehe nicht an. Zudem habe sie aufgrund der Umstände nicht damit rechnen müssen, dass das Gericht derart formalistisch entscheide. Das Projekt sei von Beginn weg nicht auf die eine oder andere Parzelle beschränkt gewesen. Die Vorinstanz verhalte sich überspitzt formalistisch. Aus diesem Grund sei der Entscheid aufzuheben und das vorläufige Bauhandwerkerpfandrecht, wie beantragt, einzutragen. Darüber hinaus bestreite die Gesuchsgegnerin die Aufteilung der Kosten auf die beiden Grundstücke pauschal. Sie führe nicht mit einem Wort aus, weshalb diese falsch sein sollte. Aufgrund dessen gelte der Tatsachenvortrag der Gesuchstellerin als anerkannt, womit die Aufteilung der Pfandsumme gemäss dem Gesuch vorzunehmen sei.
- 1.3. Betreffend den gemäss Vorinstanz fehlenden Verweis auf gs.act. 46 führt die Gesuchstellerin aus, sie habe in Rz. 33 der Replik festgehalten, dass die Berechnung der Aufteilung aus gs.act. 40 ersichtlich sei, und dass sie hierzu eine ausführlichere Zusammenstellung einreichen könne, wobei die Berechnung der Tabelle entnommen werden könne. Anschliessend sei als Beweis gs.act. 46 aufgeführt gewesen. Damit sei klar, was gs.act. 46 entnommen werden könne: genauere Ausführungen zu gs.act. 40. Insofern

stimme es nicht, dass die Gesuchstellerin nicht gesagt habe, wozu gs.act. 46 diene. Im Übrigen habe die Gesuchsgegnerin auch diese Behauptung der Gesuchstellerin nicht substantiiert bestritten, weshalb die Behauptung der Gesuchstellerin als zugestanden gelte.

- 1.4. Weil die Vorinstanz die richterliche Fragepflicht verletzt habe, müsse es der Gesuchstellerin gestattet sein, vorliegend weitere Unterlagen in den Prozess einzubringen, welche die Aufteilung der Forderung auf die beiden Grundstücke näher darlegen würden, sofern das Kantonsgericht nicht ohnehin zum Schluss kommen sollte, dass das Bauhandwerkerpfandrecht gestützt auf die bereits bisher vorliegenden Unterlagen im Grundbuch - wie beantragt - vorläufig einzutragen sei. Folglich handle es sich bei den neu eingereichten Unterlagen und der Tabelle «Ausmass Zusammenfassung Schlussrechnung mit Aufteilung zu Grundstück x. oder y.» über die Zuteilung der Pfandsumme auf die beiden Grundstücke Nrn. x. und y. um unechte Noven, welche trotz zumutbarer Sorgfalt nicht hätten früher beigebracht werden können. Diese unechten Noven würden nun ohne Verzug vorgetragen und in den Prozess eingebracht. Damit seien die offenen Forderungen nachvollziehbar dargelegt und nachgewiesen.
- 1.5. Weiter sei der Verfahrensablauf vor der Vorinstanz zu beanstanden. Die Gesuchstellerin habe insbesondere nicht damit rechnen müssen, dass die Vorinstanz überspitzt formalistisch die Aufteilung der Pfandsumme auf die beiden Grundstücke beanstanden und infolgedessen das Gesuch abweisen würde. Zudem sei das Verfahren dringlich gewesen, auch wenn das die Vorinstanz nicht habe gelten lassen. Dass sich die Vorinstanz danach die Freiheit herausgenommen habe, einen doppelten Schriftenwechsel innert kürzester Zeit anzuordnen und zusätzlich zu einer mündlichen Verhandlung vorgeladen habe, zeuge von einem speziellen Verständnis für das Verfahren um superprovisorische und vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts. Indem die Gesuchsgegnerin anlässlich der mündlichen Hauptverhandlung mit ihrer Duplik den ersten Parteivortrag gehabt habe, sei es der Gesuchstellerin nur schwer möglich gewesen, sich auf den eigentlich ersten mündlichen Parteivortrag vorzubereiten, weil sie zuvor keine Kenntnis von der Duplik gehabt habe. Damit habe die Vorinstanz den Anspruch der Gesuchstellerin auf ein faires Verfahren verletzt.
2.
 - 2.1. Die Gesuchsgegnerin entgegnet, das Berufungsverfahren sei nicht eine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens; es diene nicht dessen Vervollständigung, sondern der Überprüfung des angefochtenen Entscheids im Lichte von konkret dagegen vorgebrachten Beanstandungen. Die Berufung lese sich streckenweise wie eine dritte Rechtsschrift im erstinstanzlichen Verfahren. Die Berufung gehe dabei weder auf den Inhalt der Begründung im vorinstanzlichen Entscheid nachvollziehbar ein, noch enthalte sie eine sinnvolle Trennung von tatsächlichen und rechtlichen Rügen. Dabei würden auch in kaum überblickbarem Umfang unzulässigerweise Noven vorgebracht. Der bereits im vorinstanzlichen Verfahren eingetretene Aktenschluss werde ignoriert. Die Gesuchstellerin stelle bereits beim vorgebrachten Sachverhalt unbeachtliche neue Tatsachenbehauptungen auf, indem sie im Sachverhalt die angeblichen Werkpreise ergänzt habe.
 - 2.2. Die geltend gemachte Verletzung der richterlichen Fragepflicht sei unbegründet. Die Vorinstanz habe der anwaltlich vertretenen Gesuchstellerin keine Substanziierungshinweise geben müssen und dürfen. Die Gesuchstellerin trage die Beweislast für diejenigen

Tatsachen, aus denen folge, dass und wie sich die Bauarbeiten auf ein Grundstück ausgewirkt hätten. Diesbezüglich trage die Gesuchstellerin die Behauptungs- und Substanziierungslast. Die Gesuchsgegnerin habe die Aufteilung bestritten. Darüber hinaus habe die Gesuchsgegnerin die Gesuchstellerin explizit darauf aufmerksam gemacht, für welche Tatsachen sie die Beweis- und somit auch die Behauptungs- und Substanziierungslast trage und dass die Gesuchstellerin ihren prozessualen Obliegenheiten nicht nachgekommen sei. Daraufhin habe das Bezirksgericht einen zweiten Schriftenwechsel angeordnet. Es sei davon auszugehen, dass die Vorinstanz den zweiten Schriftenwechsel angeordnet habe, weil sie ihn als erforderlich erachtet habe und der Gesuchstellerin die Gelegenheit habe geben wollen, ihre ungenügenden Tatsachenbehauptungen zu vervollständigen und zu substantzieren. Die Gesuchstellerin habe es aber auch in der Replik unterlassen, ihre Tatsachenbehauptungen zu vervollständigen und zu substantzieren. Folgerichtig sei die Vorinstanz zum Schluss gelangt, dass die Gesuchstellerin nicht substantziiert dargelegt habe, wie sich die angeblichen Arbeiten auf die beiden Grundstücke Nr. x. und Nr. y. ausgewirkt hätten. Was die Gesuchstellerin daneben noch zu den angeblichen Versäumnissen der Gesuchsgegnerin ausführe, sei unverständlich und/oder rechtlich falsch. Insbesondere obliege es nicht der Gesuchsgegnerin, selber weitergehende Behauptungen aufzustellen oder solche zu beweisen, wenn die Beweislast bei der Gesuchstellerin liege. Die Anforderungen an die Tatsachenbehauptung und -substantzierung seien nicht mit den reduzierten Anforderungen an die Glaubhaftmachung i.S.v. Art. 961 Abs. 3 ZGB gleichzusetzen. Dass die behaupteten Tatsachen in einem solchen Verfahren wegen des reduzierten Beweismasses nicht strikte bewiesen, sondern lediglich glaubhaft gemacht werden müssten, heisse nicht, dass überhaupt keine Beweisabnahme statfinde und in der Folge das Erfordernis eines hinreichend detaillierten Tatsachenvortrags entfiele.

- 2.3. Entgegen der Ansicht der Gesuchstellerin müsse die Vorinstanz nicht aufzeigen, dass ihre Aufteilung «falsch» sei. Die Gesuchstellerin argumentiere losgelöst von der Verhandlungsmaxime und den damit zusammenhängenden prozessualen Obliegenheiten der beweisbelasteten Partei. Von einer falschen Feststellung des Sachverhalts und/oder einer unrichtigen Rechtsanwendung könne nicht die Rede sein. Auch mit überspitztem Formalismus habe dies nichts zu tun.
- 2.4. Für folgende neue Tatsachenbehauptungen seien die Voraussetzungen von Art. 317 ZPO nicht erfüllt:
- dass die Gesuchstellerin nicht mit Plänen bedient worden sei;
 - dass aus den Verträgen oder den Regierapporten die Aufteilung des Projekts auf die beiden Parzellen nicht hervorgegangen sei;
 - dass einzelne Räume (...) sich auf beiden Parzellen befänden;
 - dass es der Gesuchstellerin nicht möglich gewesen sei, eine genau, konkrete Zuordnung der Kosten auf die Grundstücke der Gesuchsgegnerin zu erstellen;
 - dass die Parzellengrenze mitten durch ein Gebäude verlaufe und es deshalb «schlicht unmöglich» sei, die Arbeiten auf den beiden unmittelbar benachbarten Parzellengrenzen genau abzugrenzen;
 - dass es keine Baupläne der Gesuchsgegnerin gegeben habe, auf welcher die Grundstücksgrenze eingetragen sei;
 - sämtliche neu eingereichten Urkunden sowie die erneut prozessual unzureichenden Verweise auf diese Beilagen.

- 2.5. Die Gesuchstellerin habe sodann die Tatsachen, welche durch gs.act. 46 hätten ergänzt werden sollen, in den Rechtsschriften nicht in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet und damit die bundesgerichtlichen Voraussetzungen von Tatsachenbehauptungen übergangen. Ein spezifischer Verweis auf gs.act. 46 fehle, Rz. 33 der Replik enthalte überhaupt keinen Verweis auf gs.act. 46. Schliesslich sei gs.act. 46 auch nicht ansatzweise selbsterklärend. Die Gesuchstellerin unterlasse es, gs.act. 46 in den Rechtsschriften derart zu konkretisieren und zu erläutern, dass die in dieser Beilage enthaltenen Informationen ohne weiteres zugänglich geworden wären und nicht hätten interpretiert und zusammengesucht werden müssen. Sodann ändere gs.act. 46 nichts an der Unverständlichkeit von gs.act. 40.
- 2.6. Es sei allein die Aufgabe der Gesuchstellerin gewesen, nachvollziehbare und substantiierte Tatsachenbehauptungen aufzustellen. Die neue tabellarische Darstellung der Berufung werde vorsorglich bestritten. Die Ausführungen der Gesuchstellerin seien nicht ansatzweise nachvollziehbar. Auch würden mit dieser Zusammenstellung keine - ohnehin verspäteten - Beweisofferten verbunden und auch in der Tabelle selbst werde nicht angegeben, auf welchen der eingereichten Urkunden die jeweiligen Einträge und angeblichen Verteilungen basieren sollten. Es sei nicht Aufgabe des Gerichts oder der Gesuchsgegnerin, sich den vielleicht vorhandenen Sinn dieser Zusammenstellung in tagelanger Arbeit unter Abgleich mit eingereichten Urkunden zu erschliessen. So laufe ein Zivilprozess unter der schweizerischen Zivilprozessordnung nicht ab. Wenn schliesslich das Ergebnis in der Tabelle betrachtet werde, verliere zudem die gesamte Sachdarstellung jede Schlüssigkeit. Gemäss der neuen Berechnung der Gesuchstellerin sollten CHF 1'536'287.75 auf das Grundstück Nr. y. und CHF 266'588.08 auf das Grundstück Nr. x. entfallen. Es bestehe also eine Differenz von CHF 117'516.22 zu dem, was die Gesuchstellerin in ihren Rechtsbegehren beantrage. Mit dieser neuen Tabelle belege die Gesuchstellerin, dass die von ihr im vorinstanzlichen Verfahren vorgenommene Aufteilung gemäss gs.act. 40 gänzlich pauschal und völlig beliebig und damit willkürlich, sicherlich aber nicht nachvollziehbar und auch nicht nach Massgabe der konkreten Auswirkungen der angeblichen Arbeiten auf den jeweiligen Grundstücken vorgenommen worden sei. Selbst wenn also die Noven der Gesuchstellerin zu beachten wären, wären sie nicht schlüssig.
- 2.7. Die Vorinstanz habe einen zweiten Schriftenwechsel angeordnet, damit die Gesuchstellerin ihr Gesuch hätte vervollständigen und substantiieren können. Dass die Gesuchstellerin dies der Vorinstanz nun sogar als Verfahrensfehler vorwerfen wolle, sei bemerkenswert.
- 3.
- 3.1. Gemäss Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB kann eine vorläufige Eintragung vorgemerkt werden zur Sicherung des Anspruchs auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben.

Der Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts richtet sich gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, auch wenn die Leistungen nicht in seinem Auftrag erbracht worden sind. Die Eintragung ins Grundbuch hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten zu erfolgen und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet (Art. 839 Abs. 2 und 3 ZGB).

Im Bereich der Verhandlungs- und Dispositionsmaximen (Art. 55 Abs. 1 und 58 Abs. 1 ZPO), welche hier zur Anwendung gelangen, hat die Gesuchstellerin sämtliche Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützt, darzulegen und die Beweismittel anzugeben. Entsprechend trägt die gesuchstellende Partei die Beweis- und Behauptungslast (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.3).

Geht es lediglich um die vorläufige Eintragung des Pfandrechts, so muss die Gesuchstellerin ihr Begehren nur glaubhaft machen. An die Glaubhaftmachung sind nach konstanter Lehre und Praxis keine strengen Anforderungen zu stellen: Die vorläufige Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts darf nur dann verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich ist. Im Zweifelsfall ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung über Bestand und Umfang des Pfandrechts dem ordentlichen Gericht vorzubehalten. Dies gilt insbesondere bei unklarer oder unsicherer Rechtslage (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_280/2021 vom 17. Juni 2022 E. 3.1; BGE 86 I 265 E. 3; BGE 102 Ia 86; BGE 112 Ib 484; SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Auflage 2022, N 1530 ff.). Insofern reduziert sich die Beweisobliegenheit der Gesuchstellerin darauf, die blossе Möglichkeit eines Pfandeintragungsanspruchs glaubhaft zu machen. Es besteht dennoch kein «absoluter» Anspruch auf den vorläufigen Grundbucheintrag. Das Gericht darf bereits im summarischen Verfahren den Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts umfassend abklären und das Gesuch ablehnen, wenn der Anspruch höchst unwahrscheinlich oder ausgeschlossen ist. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das stark herabgesetzte Sonderbeweismass des Bauhandwerkerpfandrechts die Behauptungs- und Substanziierungslast der Gesuchstellerin weder eliminiert noch schmälert. Diese muss in ihrem Gesuch mit substantiierten Behauptungen ihren Anspruch auf ein Pfandrecht und dessen Dringlichkeit begründen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024 E. 4.3.2.; SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 1535 f.).

- 3.2. Vorliegend ist zunächst zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht davon ausging, dass von der Gesuchstellerin nicht substantiiert dargelegt wurde, wie sich die Arbeiten auf die beiden Grundstücke Nr. x. und y. ausgewirkt haben und deshalb das Gesuch um vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts richtigerweise abgewiesen wurde.

4.

- 4.1. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss bei Arbeiten auf mehreren Grundstücken die Vergütungsforderung grundsätzlich aufgeteilt werden, und jedes der Grundstücke ist mit einem eigenen Bauhandwerkerpfandrecht zu belasten - und zwar derart, dass die jeweilige Pfandsomme sich nach den auf dem betreffenden Grundstück geleisteten Arbeiten bestimmt. Unzulässig ist die Aufteilung der Vergütungsforderung nach anderen Methoden, zum Beispiel indem der Unternehmer einen Achtel seines gesamten Aufwands jedem der acht Einfamilienhäuser einer Gesamtüberbauung zuordnet. Auch die Aufteilung nach den physischen Volumen der einzelnen Bauten oder nach der Fläche

der Grundstücke ist unzulässig (vgl. SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 868). Das zwingt den Bauhandwerker (trotz einheitlichem Vertrag), über die geleisteten Arbeiten grundstücksspezifisch Buch zu führen. Die Vereinbarung von Gesamt- oder Pauschalpreisen entbindet ihn nicht von dieser Obliegenheit (vgl. zum Ganzen BGE 146 III 7 E. 2.1.2 = Pra 109 (2020) Nr. 99; Urteil des Bundesgerichts 5A_1015/2019 vom 10. Juni 2020 E. 5.2.3 und E. 5.3; Urteil des Bundesgerichts 5A_683/2010 vom 15. November 2011 E. 3.2). Die Ermittlung der grundstückseigenen Teilpfandsummen ist in der Praxis häufig schwierig. Der Nachweis der geschuldeten bzw. geleisteten Bauleistungen für jedes einzelne Grundstück erfordert oft sorgfältige, kostspielige und zeitraubende Nachforschungen (vgl. SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 876). Da die grundstückspezifische Abrechnung äusserst anspruchsvoll ist, lässt die Praxis gewisse Erleichterungen gelten: In der Verfahrensphase des Gesuchs um (super-)provisorische Eintragung (Vormerkung) - in welcher regelmässig wegen des drohenden Fristablaufs besondere Eile herrscht - wird dem Handwerker zugebilligt, in seinem Gesuch eine «Sicherheitsmarge» von 10 - 20 % auf den einzelnen Teilbeträgen vorzusehen, die im Verfahren auf definitive Eintragung allerdings zu «bereinigen» ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_924/2014 vom 7. Mai 2015 E. 4.1.4 [10 - 20 %]; Urteil des Bundesgerichts 5A_933/2014 vom 16. April 2015 E. 3.3.2 [20 %]). In Einzelfällen gelten noch weitergehende Erleichterungen, etwa wenn nach den konkreten Umständen die Aufschlüsselung der Bauleistungen auf die einzelnen Grundstücke für den Handwerker geradezu unzumutbar wäre. So verhielt es sich in einem im Jahr 2011 entschiedenen Fall, in welchem ein Subunternehmer (der in der Folge mit dem Generalunternehmer im Streit um den Werklohn lag) gestützt auf einen einzigen Vertrag Arbeiten für zwei benachbarte Einfamilienhäuser erbracht hatte; diese waren räumlich ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt und verfügten über gemeinsame Teile (einheitliche Kellerdecke und gemeinsames Rohrleitungssystem), sodass eine Aufteilung den Beizug eines Geometers während der Bauarbeiten vorausgesetzt hätte. Das Bundesgericht gestattete dem Handwerker deshalb, die Verteilung durch ein Gutachten vorzunehmen (und gewährte ihm entgegen der Vorinstanz einen Anspruch auf die Abnahme des betreffenden Beweises; vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_683/2010 vom 15. November 2011 E. 3.3.). Vor diesem Hintergrund ist dem Unternehmer, der unter dem Druck der Viermonatsfrist steht, zu empfehlen, die Pfandsummen vorläufig einzuschätzen und eine Sicherheitsmarge einzuräumen (vgl. SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 878).

4.2.

4.2.1. Die Gesuchstellerin machte in ihrem Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts vom 24. April 2025 bezüglich Aufteilung der Arbeiten auf die beiden Grundstücke geltend, die Arbeiten bezögen sich auf zwei Grundstücke und seien im Umfang von CHF 1'418'771.00 auf die Parzelle Nr. y. und im Betrag von CHF 384'104.80 auf die Parzelle Nr. x. einzutragen. Der dort verwiesenen Beilage 40 (gs.act. 40) ist zu entnehmen, dass 75.24% und 3.45% des ausstehenden Rechnungsbetrages auf die Parzelle Nr. y. und 19.30% und 2.00% auf die Parzelle Nr. x. aufgeteilt wurde. Wie diese Aufteilung zustande kam, wurde nicht weiter ausgeführt.

4.2.2. Die Gesuchsgegnerin erwiderte in der Gesuchsantwort vom 12. Mai 2025, die Gesuchstellerin lege nicht ansatzweise dar, weshalb und inwiefern sich ihre Arbeiten auf zwei Grundstücke beziehen würden. Sie lege nicht dar, welche Werke auf den jeweiligen Grundstücken überhaupt betroffen seien und welche vertraglichen Arbeiten sie auf den jeweiligen Grundstücken zu erbringen gehabt und auch erbracht habe. Die Aufteilung

sei nicht ansatzweise nachvollziehbar.

4.2.3. Die Gesuchstellerin wiederholte in der Replik vom 23. Mai 2025, die Aufteilung sei aus gs.act.40 ersichtlich. Aus dem Gesuch gehe hervor, dass es sich beim Bauprojekt (...) um ein Projekt auf den beiden Grundstücken Nrn. x. und y. handle. Diese Parzellen seien benachbart. (...) Es handle sich um ein einziges Bauprojekt, welches über die Parzellengrenzen hinausgehe. Die Gesuchstellerin bezeichnete dabei unter anderem die Beilagen 43 bis 46 (gs.act. 43 bis 46) als Beweismittel.

4.2.4. In der mündlichen Duplik anlässlich der Hauptverhandlung vom 13. Juni 2025 ergänzte die Gesuchsgegnerin, es wäre zu erwarten gewesen, dass die beweisbelastete Gesuchstellerin ihre zweite Äusserungsmöglichkeit nutzen würde, um schlüssige und substantiierte Tatsachenbehauptungen aufzustellen, aus denen sich ergebe, wie sich die angeblichen Bauarbeiten auf die beiden involvierten Grundstücke ausgewirkt hätten. Dabei werde darauf hingewiesen, dass insbesondere mit der Einreichung von Urkunden keine Tatsachenbehauptungen verbunden seien, da Tatsachenbehauptungen in den Rechtschriften aufzustellen seien. Es sei weiterhin unsubstantiiert und werde bestritten, dass sich die Aufteilung aus gs.act. 40 und gs.act. 43-46 ergebe. Erstens fehlten schlüssige und substantiierte Behauptungen in der Rechtsschrift der Gesuchstellerin, und zweitens sei nicht verständlich, dass und inwiefern sich aus den erwähnten Beilagen die geltend gemachte Aufteilung ergebe. Die Darstellung der Gesuchstellerin sei nicht verständlich.

4.2.5. Die Gesuchstellerin macht nunmehr in der Berufungsschrift geltend, sie habe in der Replik einen inhaltlichen Verweis auf gs.act. 46 gemacht. Sowohl gs.act. 40 und gs.act. 46 seien selbsterklärend. Die Aufteilung auf die beiden Grundstücke sei damit vor Bezirksgericht genügend substantiiert worden. Ausserdem habe die Gesuchsgegnerin die Behauptung der Gesuchstellerin nicht substantiiert bestritten, weshalb die Behauptung der Gesuchstellerin als zugestanden gelte.

4.3.

4.3.1. Im Gesuch sind die Tatsachenbehauptungen aufzustellen, die den Rechtsbegehren der Gesuchstellerin zugrunde liegen. Zu bezeichnen sind überdies die einzelnen Beweismittel, auf die sich die Tatsachenbehauptungen stützen (Art. 221 Abs. 1 lit. d und e i.V.m. Art. 219 ZPO). Mit der Begründung kommt der Gesuchsteller zunächst seiner Behauptungslast nach, indem er die seinen Anspruch begründenden Tatsachen ins Verfahren einführt. Mit deren umfassenden und klaren Darlegung und mit der Bezeichnung der dazugehörigen Beweismittel kommt er sodann seiner Substanziierungslast nach, indem er der Gegenseite mindestens das substantiierte Bestreiten und dem Gericht erforderlichenfalls die Beweisabnahme über die behaupteten Tatsachen ermöglicht. Von dieser Obliegenheit entbindet ihn das reduzierte Beweismass im summarischen Verfahren nicht (vgl. SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 1466; Urteil des Bundesgerichts 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024 E. 4.3.2.). Der Grad der Substanziierung einer Behauptung beeinflusst insofern den erforderlichen Grad an die Substanziierung einer Bestreitung; je detaillierter einzelne Tatsachen eines gesamten Sachverhalts behauptet werden, desto konkreter muss die Gegenpartei erklären, welche dieser einzelnen Tatsachen sie bestreitet. Je detaillierter mithin ein Parteivortrag ist, desto höher sind die Anforderungen an eine substantiierte Bestreitung. Diese sind zwar tiefer als die Anforderungen an die Substanziierung einer Behauptung; pauschale Bestreitungen reichen indessen nicht aus. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten und konkreten

gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird (vgl. Urteile des Bundesgerichts 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024 E. 4.1. und 4.3.2. und 4A_377/2021 vom 29. Juni 2022 E. 3.1)

Der Behauptungs- und Substanziierungslast ist im Prinzip in den Rechtsschriften nachzukommen. Der bloss pauschale Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht. Eine Ausnahme davon kann gemacht werden, wenn die Übernahme der Informationen einer Beilage in die Rechtsschrift einen blossen Leerlauf darstellen würde. Ein Verweis auf die Akten darf aber nicht dazu führen, dass die Gegenpartei und das Gericht die Tatsachen aus der Beilage selbst zusammensuchen müssen. Daher genügt es 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 Interpretationsspielraum 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 (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_377/2021 vom 29. Juni 2022 E. 3.2).

- 4.3.2. Wie die Vorinstanz richtig ausführt, ist die Beilage gs.act. 40, auf welche die Gesuchstellerin bei der Tatsachenbehauptung, die Forderung von CHF 1'802'875.80 sei für den Betrag von CHF 1'418'771.00 auf Grundstück Nr. y. sowie für den Betrag von CHF 384'104.80 auf Grundstück Nr. x. aufzuteilen, verweist, weder nachvollziehbar noch selbsterklärend. Diesbezüglich kann auf die zutreffenden Erwägungen im Entscheid der Vorinstanz verwiesen werden. Die Gesuchstellerin führt in der Berufungsschrift diesbezüglich zudem nicht aus, wie die Vorinstanz gs.act. 40 hätte verstehen müssen, sondern macht lediglich geltend, der Anspruch auf Eintragung eines vorläufigen Bauhandwerkerpfandrechts sei nur glaubhaft zu machen und noch nicht strikt zu beweisen. Sie behauptet auch, die Vorinstanz habe sich nicht zur Aufteilung auf die beiden Grundstücke geäussert oder gesagt, weshalb die durch die Gesuchstellerin beantragte Aufteilung der Gesamtsumme auf die beiden Grundstücke falsch sei. Dies ist nicht richtig. Die Vorinstanz erläuterte eingehend, weshalb gs.act. 40 nicht nachvollziehbar ist. Ebenfalls erwog die Vorinstanz zu Recht, dass in den Rechtsschriften ein inhaltlicher Verweis auf gs.act. 46 fehlt. Gs.act. 46 wird in der Replik zwar als Beweismittel bezeichnet, zur Erklärung der Berechnung machte die Gesuchstellerin aber lediglich einen Verweis auf gs.act. 40. Der Gesuchsgegnerin war es durch die nicht substantiierte Behauptung der Aufteilung auf die beiden Grundstücke auch nicht möglich, diese substantiiert zu bestreiten. Sie entgegnete, die Gesuchstellerin lege nicht ansatzweise dar, weshalb und inwiefern sich ihre Arbeiten auf zwei Grundstücke beziehen würden. Sie lege nicht dar, welche Werke auf den jeweiligen Grundstücken überhaupt betroffen seien und welche vertraglichen Arbeiten sie auf den jeweiligen Grundstücken zu erbringen hatte und auch erbracht habe. Die Aufteilung sei nicht ansatzweise nachvollziehbar. Trotz dieser Bestreitung äusserte sich die Gesuchstellerin auch in der Replik nicht in rechtsgenügender Weise zur Aufteilung der Gesamtsumme auf die Grundstücke. Sie beschränkte sich vielmehr auf die Einreichung der Ausmass Zusammenfassungen Akonto 10-13 und Schlussrechnung (gs.act. 43-46). Damit genügte die Gesuchstellerin ihrer

Behauptungslast nicht. Tatsachen, die sich lediglich aus einer Beilage zu einer Rechtschrift ergeben, sind vom Gericht im Anwendungsbereich der Verhandlungsmaxime grundsätzlich nicht zu beachten. Ausnahmsweise kann zwar ein Verweis auf eine Beilage zulässig sein - eine entsprechende Verweisung und Erklärung der Gesuchstellerin, dass und welcher Inhalt ihrer Ausmasse als Bestandteil ihrer Rechtsschriften zu gelten habe, wäre aber minimale Voraussetzung. Vorliegend fehlt es an einer solchen Verweisung auf gs.act. 46 und damit von vornherein an einem diesbezüglichen Behauptungsfundament, da die Gesuchstellerin fälschlicherweise der Ansicht ist, die konkrete Aufteilung auf die beiden Grundstücke nicht darlegen zu müssen. Es wären zusätzliche Angaben und Erklärungen in den Rechtsschriften erforderlich gewesen, wie die geltend gemachte Aufteilung zustande gekommen ist resp. hätte die Gesuchstellerin darlegen müssen, weshalb eine genauere Aufteilung auf die beiden Grundstücke (noch) nicht möglich ist.

- 4.4. Die Gesuchstellerin wirft dem Bezirksgericht sodann vor, es habe die richterliche Fragepflicht verletzt, indem es nicht darauf hingewiesen habe, dass das Gesuch ungenügend substantiiert sein könnte.

4.4.1. Ist das Vorbringen einer Partei unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig, so gibt ihr das Gericht durch entsprechende Fragen Gelegenheit zur Klarstellung und zur Ergänzung (Art. 56 ZPO). Nach der Verhandlungsmaxime tragen aber grundsätzlich die Parteien die Verantwortung für die Beibringung des Tatsachenfundaments. Der Zweckgedanke der allgemeinen richterlichen Fragepflicht nach Art. 56 ZPO besteht darin, dass eine Partei nicht wegen Unbeholfenheit ihres Rechts verlustig gehen soll, indem das Gericht bei klaren Mängeln der Parteivorbringen helfend eingreifen soll. Die Ausübung der richterlichen Fragepflicht darf keine Partei einseitig bevorzugen und nicht zu einer Verletzung des Grundsatzes der Gleichbehandlung der Parteien führen. Vor allem dient die richterliche Fragepflicht 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. Bei anwaltlich vertretenen Parteien hat die richterliche Fragepflicht nur eine sehr eingeschränkte Tragweite (statt vieler Urteile des Bundesgerichts 5A_614/2024 vom 5. Juni 2025 E. 3.5.1. und 4A_601/2020 vom 11. Mai 2021 E. 4.3.2. m.w.H.).

4.4.2. Die Gesuchstellerin war bereits im vorinstanzlichen Verfahren anwaltlich vertreten, und es ist nicht ersichtlich, inwiefern in der konkreten Situation Anlass bestanden hätte, ihr mittels der richterlichen Fragepflicht und zum Nachteil der Gegenpartei zu helfen. Der Gesuchstellerin mussten die Anforderungen an rechtsgenügende Behauptungen und Beweisofferten bewusst sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Vorinstanz einen zweiten Schriftenwechsel anordnete, obwohl im summarischen Verfahren grundsätzlich nur ein Schriftenwechsel stattfindet. Damit hätte die Gesuchstellerin ohne weiteres die Möglichkeit gehabt, die Aufteilung auf die beiden Grundstücke, welche die Gesuchsgegnerin als nicht ansatzweise nachvollziehbar bezeichnete, zu konkretisieren. Dass sie dies unterlassen hat, kann nicht der Vorinstanz zugeschrieben werden.

- 4.5. Die Gesuchstellerin macht in der Berufungsschrift weiter geltend, es sei nicht möglich gewesen, eine genaue, konkrete Zuordnung der Kosten auf die Grundstücke zu erstellen. Sie habe sich damit begnügen müssen, eine annäherungsweise Zusammenstellung zu den angefallenen Kosten zu machen. Die Gesuchstellerin sei vorab nicht darüber in

Kenntnis gesetzt worden, wo genau die Grundstücksgrenze verlaufe. Die Parzellengrenze verlaufe mitten durch ein Gebäude, sodass es schlicht unmöglich sei, die Arbeiten auf den beiden Parzellen genau abzugrenzen. Das Bezirksgericht verhalte sich überspitzt formalistisch.

Zur Darlegung der Aufteilung der Arbeiten auf die beiden Grundstücke habe die Gesuchstellerin die Grundstücksgrenze gemäss Geoportal auf die Baupläne übertragen. Diese Pläne seien Grundlage für die eingereichte Berechnung. Die Gesuchstellerin habe die Ausmasse des Bauprojekts entsprechend angepasst. Die Berufungsschrift beinhaltet die Tabelle «Ausmass Zusammenfassung Schlussrechnung mit Aufteilung zu Grundstück x. oder y.». Bei den neu eingereichten Unterlagen über die Zuteilung der Pfandsumme auf die beiden Grundstücke Nrn. x. und y. handle es sich um unechte Noven, welche trotz zumutbarer Sorgfalt nicht hätten früher beigebracht werden können.

4.5.1. Im summarischen Verfahren findet grundsätzlich nur ein Schriftenwechsel statt. Ordnet das Gericht im summarischen Verfahren ausnahmsweise einen zweiten Schriftenwechsel an oder lädt es zu einer Hauptverhandlung vor, tritt der Aktenschluss erst nach dem zweiten Schriftenwechsel oder nach den Parteivorträgen der mündlichen Hauptverhandlung ein. Nach Eintritt des Aktenschlusses können Tatsachen und Beweismittel nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 219 i.V.m. Art. 229 Abs. 2 ZPO vorgebracht werden (sog. Novenrecht; vgl. WILLISEGGER, Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Auflage 2024, Art. 229 N 75). Eine Tatsache ist neu, wenn sie ein Sachverhaltselement erstmals einführt - wird es bloss klargestellt, ist es nicht neu. Dagegen sind Vorbringen neu, die dem Nachsubstanziieren dienen, wenn die Partei ein substantiiertes Behaupten oder Bestreiten zuvor unterlassen hat. Machen Parteien vom Novenrecht Gebrauch, müssen sie für jede einzelne neue Tatsache und jedes einzelne neue Beweismittel begründen, weshalb diese zulässig sein sollen (vgl. WILLISEGGER, a.a.O., Art. 229 N 23; VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, Ein praxisbezogener Leitfaden zur gerichtlichen Anordnung, 2023, N 79 ff.). Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel 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).

4.5.2. Entgegen der Ansicht der Gesuchstellerin handelt es sich bei den neu eingereichten Unterlagen über die Zuteilung der Pfandsumme auf die beiden Grundstücke Nrn. x. und y. nicht um unechte Noven. Wie bereits ausgeführt, wurde die richterliche Fragepflicht nicht verletzt. Es wäre der Gesuchstellerin im vorinstanzlichen Verfahren auch nach dem ersten Schriftenwechsel noch möglich gewesen, die Aufteilung auf die beiden Grundstücke zu konkretisieren, wie sie es in der Berufungsschrift nun gemacht hat. Zumindest aber hätte sie bereits vor Vorinstanz vorbringen können, es sei ihr nicht möglich, eine genauere Aufteilung auf die beiden Grundstücke zu machen. Es ist jedenfalls nicht nachvollziehbar, weshalb die Gesuchstellerin den Verfahrensablauf vor Bezirksgericht kritisiert und gar geltend macht, ihr Anspruch auf ein faires Verfahren sei verletzt, obwohl sie gerade aufgrund des gewählten Verfahrensablaufs mehrfach die Möglichkeit hatte, ihr Gesuch um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu substantiieren. Diese neuen Tatsachenbehauptungen und Unterlagen im Berufungsverfahren können nicht berücksichtigt werden. Die Gesuchstellerin konnte sich sowohl in der Replik als auch an der mündlichen Hauptverhandlung erneut zu ihrem Gesuch äussern. Der Aktenschluss ist an der Hauptverhandlung vom 13. Juni 2025 eingetreten.

- 4.6. Der Vollständigkeit halber ist trotz der nicht zu berücksichtigenden Tatsachenbehauptungen in der Berufungsschrift folgendes hinzuzufügen: In der Stellungnahme zur Berufungsantwort macht die Gesuchstellerin geltend, es sei weder in der Ausschreibung noch im Werkvertrag oder den Nachträgen oder den Regie-Aufträgen und -Rapporten je vorgesehen gewesen, dass die Leistungen nach Parzellen getrennt abgerechnet oder zugeordnet werden müssten. Der Gesuchstellerin sei auch nicht bewusst gewesen, dass eine Grundstücksgrenze quer durch die betroffenen Teilbereiche der Baustelle verlaufe. Es habe deshalb für sie nicht ein Anlass bestanden, ihre Arbeiten nach Grundstücken zu differenzieren. Die erbrachten Gipserarbeiten seien als einheitliches Bauvorhaben ausgeschrieben, beauftragt und ausgeführt worden. In der Berufungsschrift führte sie noch aus, es sei der Gesuchstellerin schlicht nicht möglich gewesen, eine genaue, konkrete Zuordnung der Kosten auf die Grundstücke der Gesuchsgegnerin zu erstellen, welche den Anforderungen der Vorinstanz genügt hätten. Sie habe sich damit begnügen müssen, eine annäherungsweise Zusammenstellung zu den angefallenen Kosten zu machen.

Wie bereits ausgeführt, ist der Bauhandwerker bei Gesamtüberbauungen trotz einheitlichem Vertrag gezwungen, über die geleisteten Arbeiten grundstückspezifisch Buch zu führen. Daran vermögen die Erklärungen der Gesuchstellerin, weshalb kein Anlass bestanden habe, ihre Arbeiten nach Grundstücken zu differenzieren, nichts zu ändern. Ausserdem hat die Gesuchstellerin erst in der Berufungsschrift vorgebracht, dass und weshalb es ihr nicht möglich gewesen sei, die Aufteilung detaillierter vorzunehmen. Diese Tatsachenbehauptungen können daher nicht mehr berücksichtigt werden. Hätte die Gesuchstellerin schon vor Vorinstanz dargelegt, weshalb es nicht möglich sei, die Aufteilung auf die Grundstücke vorzunehmen und hätte sie die Pfandsumme vorläufig eingeschätzt, hätte dies bei der Prüfung des Gesuchs berücksichtigt werden können.

Betreffend die beantragte Edition des Gutachtens von D. ist zu ergänzen, dass die Gesuchstellerin lediglich pauschal eine Aufteilung auf die beiden Grundstücke behauptete und diese nicht genügend substantiierte. Wie bereits das Bezirksgericht festgehalten hat, kann eine mangelnde Substanziierung auch nicht durch die verlangte Edition des Gutachtens von D. hoben werden, weshalb dieser Antrag auch im Beschwerdeverfahren abzuweisen ist.

5. Es war nicht Aufgabe der Vorinstanz, sich die von der Gesuchstellerin nicht vorgetragenen, für die Vormerkung eines Bauhandwerkerpfandrechts aber erforderlichen Informationen zur Aufteilung der Arbeiten auf die beiden Grundstück zu beschaffen. Die Beweis- und Behauptungslast für diese rechtserheblichen Tatsachen sind und bleiben trotz des reduzierten Beweismasses bei der Gesuchstellerin, welche daraus eigene Rechtsansprüche ableitet (Art. 8 ZGB). Die Gesuchstellerin hat im vorinstanzlichen Verfahren pauschal vorgebracht, dass die Arbeiten im Umfang von CHF 1'418'771.00 auf die Parzelle Nr. y. und im Betrag von CHF 384'104.80 auf die Parzelle Nr. x. einzutragen seien. Wie diese Aufteilung zustande kam, wurde nicht weiter ausgeführt. Aufgrund der vorstehenden Erwägungen reichen diese Angaben keineswegs aus, um eine hinreichende Aufteilung der Pfandsumme auf die beiden Grundstücke zu erlauben und den Anspruch auf grundbuchliche Vormerkung eines Bauhandwerkerpfandrechts glaubhaft zu machen. Vor diesem Hintergrund kann der Vorinstanz kein überspitzter Formalismus vorgeworfen werden, zumal die Gesuchstellerin ihrer Substanziierungspflicht im vorinstanzlichen

Verfahren nicht nachgekommen ist und die relevanten Angaben und Unterlagen für die beantragte Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nicht in den Prozess eingebracht hat. Im Berufungsverfahren hat die Gesuchstellerin ihr Gesuch zwar ergänzt und die Aufteilung der handwerklichen Arbeiten auf die beiden Grundstücke konkretisiert. Diese Angaben stellen jedoch neue Tatsachenbehauptungen dar, welche nicht berücksichtigt werden können.

Bei diesem Ergebnis kann die Beurteilung der Forderung der Gesuchstellerin gegen die Gesuchsgegnerin offengelassen werden. Der Gesuchstellerin bleibt es aber unbenommen, ihren geltend gemachten Forderungsanspruch auf dem ordentlichen Prozessweg durchzusetzen.

6. Die Beschwerde ist gemäss obiger Erwägungen abzuweisen und der Entscheid des Bezirksgerichtspräsidenten vom 18. Juni 2025 zu bestätigen. Entsprechend ist die superprovisorische Verfügung vom 4. Juli 2025 aufzuheben und das Grundbuch- und Erbschaftsamt Appenzell I.Rh., Fachbereich Grundbuch, anzuweisen, das zugunsten der Gesuchstellerin am 4. Juli 2025 superprovisorisch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht über CHF 384'101.80 auf der Liegenschaft Nr. x. sowie über CHF 1'418'771.00 auf der Liegenschaft Nr. y. der Gesuchsgegnerin zu löschen.

(...)

Kantonsgericht Appenzell I.Rh., Entscheid KE 14-2025
vom 18. November 2025

Die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wurde vom Bundesgericht mit Entscheid 5A_1102/2025 vom 18. Februar 2026 abgewiesen.