



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 3. Juli 2012 (400 12 81)**

---

**Zivilprozessrecht / Zivilgesetzbuch**

**Unklare Berufungsbegehren / Bauhandwerkerpfandrecht - Behauptung und Substantiierung**

Besetzung

Vorsitzender Richter Edgar Schürmann, Richterin Barbara Jermann  
Richterich (Ref.), Richter Peter Tobler; Gerichtsschreiberin Karin Arber

Parteien

**A.\_\_\_\_AG,**  
vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Daniel Urs Helfenfinger, Grabenacker 197, 4234 Zullwil,  
**Klägerin und Berufungsklägerin**

gegen

**B.\_\_\_\_,**  
vertreten durch Advokat Dr. Fabrizio Gabrielli, Hirschgässlein 11, Postfach 257, 4010 Basel,  
**Beklagter und Berufungsbeklagter**

**C.\_\_\_\_,**  
vertreten durch Advokat Dr. Fabrizio Gabrielli, Hirschgässlein 11, Postfach 257, 4010 Basel,  
**Beklagte und Berufungsbeklagte**

Gegenstand

**Bauhandwerkerpfandrecht**  
Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts Sissach vom 15. Dezember 2011

**A.** Nachdem das Bezirksgerichtspräsidium Sissach der A.\_\_\_\_AG die Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf der Parzelle Nr. 2113 des Grundbuches X.\_\_\_\_ für eine Forderung von CHF 32'500.-- nebst Zins zu 5% seit 31. Juli 2009 und Kosten bewilligte, hat die A.\_\_\_\_AG mit Prosektionsklage vom 26. Februar 2010 die definitive Eintragung dieses Bauhandwerkerpfandrechts beantragt. Die Beklagten beehrten bei der Vorinstanz die Abweisung der Klage und die Löschung des provisorischen Eintrags des Bauhandwerkerpfandrechts.

**B.** Mit Urteil vom 15. Dezember 2011 hat das Bezirksgericht Sissach die Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts teilweise gutgeheissen für den Betrag von CHF 5'736.05. Der Entscheid lautet folgendermassen:

- 1. Das am 14. September 2009 vom Gerichtspräsidium Sissach bewilligte provisorische Bauhandwerkerpfandrecht auf Parzelle Nr. 2113 des Grundbuches X.\_\_\_\_ wird für einen Betrag von CHF 5'736.05 nebst Zins zu 5% seit 31. Juli 2009 für definitiv erklärt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.*
- 2. Das Grundbuchamt Sissach wird nach Rechtskraft dieses Urteils angewiesen, das Bauhandwerkerpfandrecht für den Betrag gemäss Ziffer 1 hiavor definitiv im Grundbuch einzutragen und das provisorische Bauhandwerkerpfandrecht für den Mehrbetrag wieder zu löschen.*
- 3. Die Gerichtskosten aus dem Verfahren 114 09 438 (recte 140 09 438) von CHF 500.00 sowie diejenigen aus dem vorliegenden Verfahren von CHF 6'000.00 (bei schriftlicher Begründung des Urteils) bzw. von CHF 4'000.00 (ohne schriftliche Begründung des Urteils), jeweils inklusive Gebühr und Auslagen, werden zu 4/5 der Klägerin und zu 1/5 den Beklagten auferlegt. Jede Partei hat für ihre eigenen Parteikosten aufzukommen.*

Der abgewiesene Teil der Klage erfolgte mangels hinreichender Substantiierung. Auf die Begründung der Vorinstanz wird - soweit erforderlich - in den Erwägungen eingegangen.

**C.** Gegen dieses Urteil hat die Klägerin mit Eingabe vom 9. März 2012 Berufung erklärt mit folgenden Rechtsbegehren:

- 1. In Ergänzung zu Ziffer 1 des Urteils des Bezirksgerichts Sissach vom 15. Dezember 2011 sei das Grundbuchamt Sissach richterlich anzuweisen, zu Lasten der Parzelle des Grundbuches X.\_\_\_\_ Nr. 2113 neben den gemäss Ziffer 1 des Urteils des Bezirksgerichts Sissach bereits definitiv erklärten Fr. 5'736.05 das provisorische Bauhandwerkerpfandrecht zusätzlich für den Betrag von Fr. 26'763.50 (ausmachend total Fr. 32'500.--) zuzüglich Zins von 5% seit dem 31. Juli 2009 und sämtlicher Kosten einzutragen (provisorisch bereits eingetragene mit Verfügung vom 14. September 2009, bestätigt mit Verfügung vom 11. Februar 2010).*
- 2. Ziffer 2 des Urteils des Bezirksgerichts Sissach vom 15. Dezember 2011 sei dahingehend abzuändern, als das provisorische Bauhandwerkerpfandrecht für den Betrag von Fr. 26'763.50 nicht zu löschen sei.*

3. *Ziffer 3 des Urteils des Bezirksgerichts Sissach vom 15. Dezember 2011 sei vollumfänglich aufzuheben.*
4. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten, auch für das vorangegangene Verfahren auf provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts (Verfahren mit der Nummer 140 09 438) und des Verfahrens vor der Vorinstanz (Verfahren mit der Nummer 140 10 76).*

Auf die Ausführungen wird - soweit erforderlich - in den Erwägungen eingegangen.

**D.** Nachdem der Kostenvorschuss der Berufungsklägerin eingegangen war, stellte die Präsidentin des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, mit Verfügung vom 4. April 2012 den Berufungsbeklagten die Berufung mit einer Frist zur Berufungsantwort innert 30 Tagen seit Zustellung zu.

**E.** Mit Berufungsantwort vom 15. Mai 2012 beantragten die Berufungsbeklagten die vollumfängliche Abweisung der Berufung und die Bestätigung des vorinstanzlichen Urteils; unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Berufungsklägerin. Auf die Ausführungen wird - soweit erforderlich - in den Erwägungen eingegangen.

**F.** Mit Verfügung vom 22. Mai 2012 schloss die Präsidentin den Schriftenwechsel und lud die Parteien zur Hauptverhandlung vor. Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins wurde mangels Relevanz abgewiesen. Mit Verfügung vom 4. Juni 2012 wurde die Berufungsbeklagte von der Teilnahme an der Hauptverhandlung dispensiert.

**G.** Mit Eingabe vom 24. Mai 2012 machte die Berufungsklägerin geltend, die Berufungsantwort sei aus dem Recht zu weisen, da sie nicht fristgerecht eingereicht worden sei. Die Berufungsbeklagten stellten sich in der Eingabe vom 29. Mai 2012 auf den Standpunkt, die Berufungsantwort sei innert Frist erfolgt und verwiesen auf die Berufungsantwort und den Fristenstillstand gemäss Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO.

**H.** Zur heutigen Verhandlung erscheinen für die Berufungsklägerin D.\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_ mit Rechtsanwalt Daniel Helfenfinger. Beklagtenseits sind B.\_\_\_\_ und Rechtsanwalt Fabrizio Gabrielli anwesend. Die Parteien halten an ihren bereits mit den Rechtsschriften gestellten Rechtsbegehren fest.

## **Erwägungen**

**1.1** Gemäss Art. 405 der am 01. Januar 2011 in Kraft getretenen Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) ist für die Beurteilung von Rechtsmitteln dasjenige Recht anwendbar, das bei der Eröffnung des angefochtenen Entscheids in Kraft war. Der angefochtene Entscheid datiert vom 15. Dezember 2011 und wurde den Parteien somit nach Inkrafttreten der neuen ZPO eröffnet, so dass auf das vorliegende Rechtsmittelverfahren die Bestimmungen der seit dem 01. Januar 2011 geltenden ZPO zur Anwendung gelangen.

**1.2** Gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit kann Berufung erhoben werden, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.-- beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Ent-

scheides bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden Fall ist die Streitwertgrenze erreicht. Die schriftliche Begründung des Urteils des Bezirksgerichts Sissach vom 15. Dezember 2011 wurde der Berufungsklägerin am 8. Februar 2012 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Berufung vom 9. März 2012 somit eingehalten. Gemäss § 6 Abs. 1 lit. d EG ZPO ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung der vorliegenden Berufung zuständig.

**1.3** Die Berufungsbeklagten bringen vor, das Rechtsbegehren der Berufungsklägerin sei falsch. Die Rechtsmittelinstanz könne gemäss Art. 318 Abs. 1 ZPO den angefochtenen Entscheid bestätigen, neu entscheiden oder die Sache unter bestimmten Voraussetzungen an die erste Instanz zurück weisen. Die Berufungsklägerin würde um eine Änderung des vorinstanzlichen Urteils verlangen, anstatt dessen Aufhebung in Verbindung mit dem Begehren um einen neuen Entscheid des Kantonsgerichts. Die Berufungsbeklagten bringen überdies vor, die Rechtsbegehren Ziffer 1 und 2 der Berufung seien unklar formuliert.

Aus der Berufungsschrift muss hervorgehen, inwieweit der Entscheid angefochten wird, ob sich die Berufung auf das gesamte Urteil oder nur gegen einen Teil davon richtet; es muss sich ergeben, inwieweit das streitbefangene Recht weiterhin im Streit liegt. Daher müssen die Anträge bezeichnen, welche Teile des vorinstanzlichen Urteils angefochten und welche Änderungen beantragt werden (BENEDIKT SEILER, Die Berufung nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, in: Basler Studien zur Rechtswissenschaft, Basel 2011, § 11 N 874 f.). Das Bundesgericht hat sich in BGE 137 III 617 mit der Frage von unklaren Rechtsbegehren auseinandergesetzt. Vorab hat es festgestellt, dass es grundsätzlich keine formelle Rechtsverweigerung darstellt, in der Berufungseingabe bestimmte und im Fall von Geldforderungen bezifferte Begehren zu verlangen (BGE 137 III 617, E. 6.1, mit weiteren Hinweisen). Die Rechtsfolge des Nichteintretens auf unbezifferte Begehren steht aber unter dem Vorbehalt des überspitzten Formalismus (Art. 29 Abs. 1 BV). Daraus folgt, dass auf eine Berufung mit formell mangelhaften Rechtsbegehren ausnahmsweise einzutreten ist, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was der Berufungskläger in der Sache verlangt oder welcher Geldbetrag zuzusprechen ist. Die Rechtsbegehren sind im Lichte der Begründung auszulegen (BGE 137 II 617, E. 6.2, mit weiteren Hinweisen).

Die Rechtsbegehren der Berufung sind in der Tat sehr missverständlich formuliert. So beantragt die Berufungsklägerin, in Ergänzung zu Ziffer 1 des Urteils der Vorinstanz sei das Grundbuchamt Sissach richterlich anzuweisen, neben den gemäss Ziffer 1 des vorinstanzlichen Urteils bereits definitiv erklärten CHF 5'736.05 das provisorische Bauhandwerkerpfandrecht zusätzlich für den Betrag von CHF 26'763.50 (...) einzutragen. Da das Bauhandwerkerpfandrecht bereits provisorisch eingetragen wurde und es im Prosekutionsprozess um die definitive Eintragung ging, kann wohl nur gemeint gewesen sein, dass in Abänderung von Ziffer 1 des Urteils der Vorinstanz das provisorische Bauhandwerkerpfandrecht für diesen zusätzlichen Betrag für definitiv zu erklären ist. Mit Rechtsbegehren Ziffer 2 wird beantragt, dass das provisorische Bauhandwerkerpfandrecht für den Betrag von CHF 26'763.50 nicht zu löschen sei, obwohl es im vorliegenden Verfahren um die definitive Eintragung geht. Schliesslich ergibt die Summe des in Ziffer 1 geltend gemachten Betrages von CHF 26'763.50 mit dem von der Vorinstanz bereits definitiv erklärten Betrag von CHF 5'736.05 nicht die Summe von CHF 32'500.-- sondern von

CHF 32'499.55. Auch wenn die Rechtsbegehren in der Berufung unklar und mangelhaft formuliert sind, ergibt sich aus der Begründung der Berufung in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, was die Berufungsklägerin in der Sache verlangt. Insbesondere ist klar, dass es in diesem Verfahren um die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts geht und diese beantragt wird. So hat die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz bereits die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts für den Betrag von CHF 32'500.-- zuzüglich Zins von 5% seit 31. Juli 2009 und sämtlicher Kosten verlangt. Auch hinsichtlich des Betrages ergibt sich ohne Weiteres, dass die Berufungsklägerin die definitive Eintragung für eine Pfandsomme von insgesamt CHF 32'500.-- begehrt und mit Berufung die Differenz zu dem von der Vorinstanz bereits für definitiv erklärten Betrag geltend macht, was CHF 26'763.95 entspricht. Dass die Berufungsklägerin die Ergänzung des Urteils beantragt, steht dem nicht entgegen. Da ihre Klage von der Vorinstanz teilweise gutgeheissen wurde, hat sie nicht die Aufhebung dieses Urteils verlangt, sondern eben nur die Ergänzung in dem Sinne, als das erstinstanzliche Urteil hinsichtlich des gutgeheissenen Teils der Klage bestehen bleiben soll und nur hinsichtlich des abgewiesenen Teils die Berufungsinstanz neu entscheiden bzw. für diesen Teil die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts bewilligen soll. Aus dem gestellten Antrag wird ersichtlich, inwiefern die Neuentscheidung in der Sache verlangt wird, nämlich für den von der Vorinstanz abgewiesenen Teil der Klage. Gestützt auf diese Ausführungen ist auf die Berufung trotz unklaren Rechtsbegehren einzutreten.

**1.4** Die Berufungsklägerin stellt die Einhaltung der Frist zur Einreichung der Berufungsantwort in Frage. Mit Verfügung vom 4. April 2012 wurde den Berufungsbeklagten die Berufung zugesendet mit Frist von 30 Tagen zur Einreichung der Berufungsantwort entsprechend Art. 312 Abs. 2 ZPO. Diese Verfügung wurde den Berufungsbeklagten am 7. April 2012 zugestellt, dem Samstag zwischen Karfreitag und Ostersonntag. Das war im Fristenstillstand gemäss Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO, welcher vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern dauert, was dieses Jahr dem Zeitraum vom 1. April 2012 bis 15. April 2012 entsprach. Eine Ausnahme nach Art. 145 Abs. 2 ZPO liegt nicht vor, da das Verfahren auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts weder ein Schlichtungsverfahren noch ein summarisches Verfahren darstellt. Gemäss Art. 146 Abs. 1 ZPO beginnt der Fristenlauf bei einer Zustellung während des Stillstandes am ersten Tag nach Ende des Stillstandes. Nachdem der Fristenstillstand bis zum 15. April 2012 dauerte, begann der Fristenlauf somit am 16. April 2012. Dementsprechend lief die 30-tägige Frist vom 16. April 2012 bis zum 15. Mai 2012. Die Berufungsantwort wurde am 15. Mai 2012 abgeschickt und erfolgte somit innert der Frist, so dass diese Rechtsschrift nicht aus dem Recht zu weisen ist.

**2.** An der heutigen Hauptverhandlung weist die Berufungsklägerin darauf hin, dass sie einen Augenschein beantragt habe und an diesem Beweisantrag festhalte. Die Gerichtspräsidentin hat als Instruktionsrichterin mit Verfügung vom 22. Mai 2012, Ziffer 5, den Antrag auf Durchführung eines Augenscheins mangels Relevanz abgewiesen.

Die Rechtsmittelinstanz kann Beweise abnehmen (Art. 316 Abs. 3 ZPO), wobei Beweisverfügungen jederzeit abgeändert oder ergänzt werden können (Art. 316 Abs. 3 i.V.m. Art. 154 ZPO). Im vorliegenden Verfahren stellt sich vorab die Frage der hinreichenden Substantiierung der Klage. Für diese Frage ist kein Augenschein erforderlich, so dass auch die Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, keine Relevanz für die Durchfüh-

zung eines Augenscheins sieht. Die entsprechende Beweisverfügung der Instruktionsrichterin ist daher weder abzuändern noch zu ergänzen bzw. der wiederholte Antrag auf Durchführung eines Augenscheins ist erneut abzuweisen.

**3.** Unabhängig davon, dass für das vorliegende Rechtsmittelverfahren die Bestimmungen der Schweizerischen ZPO zur Anwendung gelangen, ist der angefochtene Entscheid daraufhin zu überprüfen, ob die Vorinstanz die im Zeitpunkt der Entscheidung geltenden Normen richtig angewendet hat. Im erstinstanzlichen Verfahren ist gemäss Art. 404 Abs. 1 ZPO noch das bisherige kantonale Prozessrecht anwendbar gewesen, so dass - soweit zwischen den Parteien die Anwendung prozessualer Bestimmungen strittig ist - die korrekte Anwendung der kantonalen ZPO (ZPO BL) zu prüfen ist.

**4.1** Die Berufung richtet sich gegen die Ausführungen der Vorinstanz soweit sie die Höhe der Pfandsumme und den Vorwurf der ungenügenden Substantiierung der Forderung betreffen. Bei der sicherzustellenden Forderung geht es um den Werklohn der Berufungsklägerin für geleistete Arbeiten an der Liegenschaft der Berufungsbeklagten, die in den Werkverträgen nicht enthalten bzw. vorgesehen gewesen sind. Die Berufungsklägerin machte geltend, diese Arbeiten seien aufgrund von Bestellungsänderungen und Anpassungsarbeiten bzw. Extrawünschen entstanden.

Die Vorinstanz führte in der Entscheidbegründung auf Seite 13 aus, die Klägerin habe in der Klagebegründung zwar die einzelnen Zusatz- und Mehrarbeiten einzeln aufgeführt, ohne diese allerdings jeweils nach Aufwand, Material und letztlich Werklohn auseinanderzuhalten und zu beziffern. Als Beweis verweise sie im Wesentlichen mehr oder weniger pauschal auf die Offerte BKP 25 bzw. Auftragsbestätigung BKP 24 samt Offertplänen, auf die entsprechenden Werkverträge und auf die Teilzahlungsgesuche vom 30. und 31. Juli 2009 samt Anhängen. Letztere wiederum würden aus der klägerischen Aufstellung der aufgelaufenen Kosten, gefolgt von (teilweise nur schwer entzifferbaren) handschriftlichen Notizen bestehen. Anhand dieser Dokumente würden sich die einzelnen Arbeiten nicht einwandfrei zuordnen lassen. Die Vorinstanz führte aus, es wäre durchaus vertretbar, die Klage mangels hinreichender Substantiierung vollumfänglich abzuweisen. Da die Beklagten jedoch zugestanden hätten, dass gewisse Mehrleistungen erbracht worden seien und die Klägerin Anspruch auf einen entsprechenden Werklohn habe, werde das Gericht versuchen, den klägerischen Anspruch zumindest teilweise ziffernmässig zu ermitteln. In der Folge ging die Vorinstanz auf die einzelnen Mehrarbeiten ein und hat für deren vier jeweils einen Betrag gutgeheissen, total ausmachend CHF 5'330.90 exkl. MWSt bzw. CHF 5'736.05 inkl. MWSt. Für die restlichen Mehrarbeiten wurde betragsmässig kein Pfandrecht zugesprochen.

**4.2** Die Berufungsklägerin macht geltend, sie habe in der Klage die vorgenommenen Arbeiten ausführlich und detailliert beschrieben. Sie habe die Pläne ins Recht gelegt, welche die Grundlage für die Offerten dargestellt hätten. Die Ausführungen zu den vorgenommenen Mehrarbeiten seien aufgegliedert und jeweils mit Überschriften und Nummern versehen worden. Diese Nummern würden Bezug auf die Offertpläne nehmen. Anhand der Offerten und Offertplänen könne nachvollzogen werden, welche Arbeiten und Bestellungsänderungen wo vorgenommen worden seien. Die Offertpläne würden aber auch zeigen, welche Arbeiten sich gegenseitig sachlich bedingen, zusammenhängen und eine Einheit bilden würden. Auch die Offer-

ten der beiden Arbeitsgattungen seien ins Recht gelegt worden. Darin werde ausgeführt, welches Material die Berufungsklägerin geliefert habe und welche Arbeiten von ihr erbracht worden seien. Die Offerten würden etliche Vorbehalte enthalten; diese Arbeiten seien nicht Bestandteil der Offerten. Die Offerten würden klar ausführen, welches Material/welche Arbeiten geliefert würden. Zudem habe sie in den beiden Teilzahlungsgesuchen vom 30. und 31. Juli 2009 eine detaillierte Auflistung der in Rechnung gestellten Arbeiten vorgenommen. Zusätzlich habe sie auf die jeweiligen Aufstellungen "Aufgelaufene Kosten" verwiesen, die je mit den Teilzahlungsgesuchen verschickt worden seien. In diesen Aufstellungen würden die vorgenommenen Arbeiten, das verwendete Material und die dafür aufgewendete Arbeitszeit klar und übersichtlich aufgeführt, auch werde aufgeteilt in einzelne Positionen, welche wiederum mit aussagekräftigen und prägnanten Zwischentiteln aufgegliedert seien. Die Vorinstanz habe denn auch den Betrag von CHF 5'330.90 zuordnen können. Zusätzlich zu diesen Unterlagen habe sie mit dem Teilzahlungsgesuch vom 31. Juli 2009 Rapporte und Beiblätter "Umbau des Alten Badezimmer im EG" beigefügt, aus welchen ersichtlich sei, welche Arbeiten wann und weshalb vorgenommen worden seien, welches Material verwendet worden sei und wie viele Stunden gearbeitet worden sei. Sie habe somit volle Transparenz hergestellt und in der Klage die Auflistung der einzelnen ausgeführten Arbeiten und des verbauten Materials vorgenommen. Die Positionen und deren Unterpositionen würden sich den in der Klage geltend gemachten Mehrarbeiten zuordnen lassen. Die beiden Dokumente "Aufgelaufene Kosten" seien anhand der eingereichten Rapporte erstellt worden und würden den Baufortschritt chronologisch darstellen. Eine Abrechnung nach einzelnen Räumen könne nicht bzw. nur mit einem sehr hohen bürokratischen Aufwand vorgenommen werden. Der von der Vorinstanz verlangte Massstab an die Behauptungs- und Substantiierungslast sei unverhältnismässig und nicht gerechtfertigt.

Dagegen rügen die Berufungsbeklagten die ungenügende Substantiierung, selbst im Zusammenhang mit der Berufungsschrift. Sie bringen diesbezüglich vor, es sei ihnen kaum möglich, sinnvoll Stellung zu nehmen, weshalb die Berufung abzuweisen sei. Sämtliche Ausführungen der Gegenseite würden bestritten.

**4.3** Die Dispositions- und Verhandlungsmaxime - welche im vorliegenden Fall anwendbar sind - besagen, dass der Rechtssuchende die Tatsachen zu behaupten und zu beweisen hat, aus deren Vorliegen er seinen Anspruch herleitet (Bger 4A\_169/2011 vom 19.07.2011, E. 5.5). Der Richter darf das Urteil nur auf die von den Parteien behaupteten Tatsachen abstützen; somit obliegt den Parteien die Behauptungslast. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtspflicht, sondern um eine prozessuale Obliegenheit, deren Unterlassung zu einem prozessualen Nachteil führt, indem die betreffende Tatsache im Prozess unberücksichtigt bleibt (ADRIAN STAEHELIN/THOMAS SUTTER, Zivilprozessrecht nach den Gesetzen der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft unter Einbezug des Bundesrechts, Zürich 1992, § 11 N 16). Für die Substantiierung sind die Tatsachen nicht nur in den Grundzügen darzulegen, sondern so umfassend und klar, dass darüber Beweis abgenommen werden kann. Ebenso muss es der Gegenpartei möglich sein, substantiiert zu bestreiten oder den Gegenbeweis anzutreten. Die inhaltliche Tragweite der Substantiierungslast hängt auch vom prozessualen Verhalten der Gegenpartei ab (Bger 4A\_169/2011 vom 19.07.2011, E. 6.2, mit weiteren Hinweisen). Die Substantiierung der Tatsachenbehauptungen hat in der Rechtsschrift zu erfolgen. Verweisungen auf Beilagen genügen grundsätzlich nicht. Es ist nicht Sache des Gerichts und der Gegenpartei, sich die

Grundlagen für die eingeklagte Forderung aus den eingereichten Beilagen zusammen zu suchen (KUKO ZPO-Georg Naegeli, Art. 221 N 27 f.). Im kantonalen Zivilprozessrecht, welches im vorinstanzlichen Verfahren noch anwendbar war, geht die Behauptungs- und Substantiierungspflicht aus § 104 Abs. 2 lit. c und d hervor und wird angesichts der Eventualmaxime (§ 104 Abs. 1 Abs. 1 lit. b ZPO BL) streng gehandhabt.

**4.4** Gestützt auf Art. 8 ZGB trägt vorliegend die Klägerin/Berufungsklägerin die Behauptungs- und Substantiierungslast. Die Berufungsklägerin hat in ihrer erstinstanzlichen Klagebegründung vom 1. Juli 2010 ausgeführt, dass sie nebst den in den Offerten und Werkverträgen enthaltenen Leistungen weitere Mehrarbeiten erbracht habe aufgrund zusätzlicher Bestellungen-änderungen bzw. Sonderwünschen sowie zum Ausbügeln und Verbessern von Fehlern und Unzulässigkeiten. Mit Zwischenabrechnungen vom 30. Juli 2009 und vom 31. Juli 2009 habe sie beim Generalunternehmer die Teilzahlung dieser von ihr geleisteten Zusatzarbeiten in Höhe von CHF 2'500.-- bzw. von CHF 30'000.-- verlangt. In beiden Teilzahlungsgesuchen sei eine detaillierte Auflistung zusätzlich ausgeführter Arbeiten vorgenommen worden. Sie hat in der Klagebegründung vom 1. Juli 2010, Ziffer 11 auf S. 16 f., sodann die Mehrarbeiten in zehn verschiedenen Punkten aufgelistet und ab Seite 20 der Klagebegründung Ausführungen zu diesen einzelnen Mehrarbeiten gemacht. Sie legte dabei jeweils dar, welche Arbeiten in der Offerte bzw. im Werkvertrag enthalten gewesen und welche Zusatzarbeiten aufgrund welcher Vorkommnisse geleistet worden seien. Sodann führte sie jeweils aus, die sich aus den Sonderwünschen ergebenden Mehrarbeiten und die Forderung habe sie in ihrem Teilzahlungsgesuch ausführlich und klar ausgewiesen. Dabei verwies sie meistens auf das entsprechende Teilzahlungsgesuch vom 31. Juli 2009 oder vom 30. Juli 2009. Als Beweismittel führte sie - je nach Mehrarbeit - die entsprechenden Offerten, Werkverträge, Pläne, Fotodokumentationen, Teilzahlungsgesuche, Augenschein und Zeugen auf.

Die Berufungsklägerin hat in der Klagebegründung keine dieser zehn geltend gemachten Mehrarbeiten beziffert. Die einzige Bezifferung befindet sich im Rechtsbegehren, mit welchem die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts für den Gesamtbetrag von CHF 32'500.-- verlangt wird. Wie dieser Gesamtbetrag auf die einzelnen Mehrarbeiten verteilt ist, kann der Klagebegründung nicht entnommen werden. Es reicht nicht aus, lediglich einen Gesamtbetrag zu nennen, ohne auszuführen, wie sich dieser genau zusammen setzt bzw. wie die einzelnen Mehrarbeiten beziffert werden. Mangels Bezifferung dieser einzelnen Mehrarbeiten fehlt es diesbezüglich bereits an einer hinreichenden Behauptung.

Die Berufungsklägerin hat in der Klagebegründung auch nicht ausgeführt, auf welche Position in den Teilzahlungsgesuchen sich die jeweiligen Mehrarbeiten beziehen sollen, sondern jeweils nur pauschal auf das entsprechende Teilzahlungsgesuch verwiesen. Das Teilzahlungsgesuch vom 30. Juli 2009 enthält auf zwei Seiten eine Aufstellung über die aufgelaufenen Kosten und jenes vom 31. Juli 2009 sogar auf 13 Seiten. Es ist nicht auf den ersten Blick ersichtlich, auf welche Positionen in diesen langen Aufstellungen verwiesen wird bzw. welche Positionen sich auf welche der in den zehn Punkten aufgeführten Mehrleistungen beziehen. Mangels Bezifferung dieser einzelnen Mehrarbeiten können diese auch nicht aufgrund des Betrages den einzelnen Positionen oder Überschriften in der Aufstellung über die aufgelaufenen Kosten zugewiesen werden.

Auch in der Replik ist keine entsprechende Bezifferung der einzelnen Mehrarbeiten erfolgt und keine Substantiierung bzw. Ausführungen dazu, welche Positionen der Teilzahlungsgesuche den einzelnen Mehrarbeiten zuzuweisen sind. Nachdem die Beklagten in der Klagantwort die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts sowie die beiden Teilzahlungsgesuche bestritten haben, hätte dies spätestens mit der Replik erfolgen müssen.

Es kann nicht die Aufgabe des Gerichts sein, aus den langen Aufstellungen der Teilzahlungsgesuche selber herauszufinden, welche Position sich auf welche Mehrarbeit beziehen könnte. Die Vorinstanz hat zu Recht festgehalten, dass in der Klagebegründung zwar die einzelnen Zusatz- und Mehrarbeiten einzeln aufgeführt sind, ohne diese allerdings jeweils nach Aufwand, Material und letztlich Werklohn auseinanderzuhalten und zu beziffern. Ebenso ist der Vorinstanz beizupflichten, dass als Beweis im Wesentlichen mehr oder weniger pauschal auf die Offerte bzw. Auftragsbestätigung samt Offertplänen, auf die entsprechenden Werkverträge und auf die Teilzahlungsgesuche samt Anhängen verwiesen wurde, sich anhand dieser Dokumente die einzelnen Arbeiten jedoch nicht einwandfrei zuordnen lassen. Auch diesbezüglich ist es nicht die Aufgabe des Gerichts, zwecks Substantiierung der einzelnen Mehrarbeiten die von der Klagpartei eingereichten Unterlagen zu durchsuchen und die prozessuale Nachlässigkeit auszugleichen. Auch das Kantonsgericht ist der Auffassung, dass weder mit der Klagebegründung vom 1. Juli 2010 noch mit der Replik vom 7. April 2011 eine hinlängliche Behauptung und Substantiierung im verlangten Sinn erfolgt ist. Die Bezifferung wird selbst aus der Berufung nicht klar. Im Rechtsbegehren der Berufungsschrift wird ein Betrag von CHF 26'763.50 aufgeführt, in der Zusammenstellung unter Ziffer 21 der Berufung ein Total von CHF 24'101.90 zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.6% (ergibt CHF 25'933.65 inkl. MWSt). In dieser Zusammenstellung ist der unter Ziffer 11 der Berufung aufgeführte Betrag von CHF 3'497.50 nicht aufgelistet. Weder mit noch ohne diesen Betrag kommt man jedoch auf die im Rechtsbegehren genannte Summe. Auch dies zeigt, dass nicht hinreichend behauptet und substantiiert wurde, dem Gericht die Zuordnung und Bezifferung nicht möglich waren und diese - entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin - alles andere als klar sind.

**4.5** Die Berufungsklägerin macht geltend, sie habe hinreichend substantiiert. So würde sich aus der Klageantwort ergeben, dass sich die Beklagten sehr ausführlich zur Klagschrift und den darin angebrachten Behauptungen geäußert hätten. Die Beklagten seien in der Lage gewesen, eine Vielzahl von Ausführungen und Mehrarbeiten anzuerkennen und nicht zu bestreiten.

Es trifft zu, dass die Beklagten in der Klagantwort gewisse Mehrarbeiten anerkannt haben, so beispielsweise zusätzlich ein Bidetanschluss und ein Handtuchradiator. Sie haben jedoch betragsmässig keine Zahlen genannt. Da die Klägerin ihrerseits keine Beträge für die einzelnen Mehrarbeiten nannte, wird denn aus der Klagantwort auch nicht ersichtlich, was betragsmässig anerkannt war. Die Unsicherheit betreffend die Beträge wird sodann aus der Replik und der Duplik sehr deutlich. In der Replik unter Ziffer 28 führte die Klägerin aus, die Beklagten hätten eine Forderung in der Höhe von mindestens CHF 22'191.00 anerkannt. In der Duplik (zu S2/39 Punkt 28) wird dies bestritten und ausgeführt, es sei unverständlich, wie die Klägerin auf diesen Betrag kommen würde. Für das zusätzliche Bidet, den zusätzlichen Handtuchradiator und den Waschmaschinen/Tumbler - Anschluss handle es sich um eine Summe von CHF 3'146.70 ohne MWSt und Abzüge. Bereits diese Differenzen zeigen, dass die Beklagten mangels Bezifferung und Substantiierung der einzelnen Mehrarbeiten in der Klagebegründung auch nicht substantii-

iert und beziffert bestreiten bzw. betragsmässig anerkennen konnten. So blieb denn auch strittig, was ziffernmässig überhaupt anerkannt wurde. Die Berufungsklägerin kann sich daher auch nicht auf eine betragsmässig höhere Anerkennung berufen, als ihr mit Entscheid der Vorinstanz ohnehin zugesprochen wurde.

Auch die Aufstellung auf S. 18/19 der Klagantwort stellt keine Anerkennung dar. Die Berufungsbeklagten haben dort unpräjudizierend eine eigene Rechnungsaufstellung gemacht, gemäss welcher ein Guthaben für die Berufungsklägerin von CHF 12'622.90 resultiert. Diese Aufstellung erfolgte ausdrücklich unpräjudiziell und wurde zudem an Bedingungen geknüpft, nämlich dass Mängel beseitigt und fehlende Unterlagen geliefert werden müssen. Ebenso sind Kosten von CHF 4'000.-- für die Klagantwort aufgeführt. Da es sich somit nur um ein unpräjudizielles und bedingtes Zugeständnis handelt, können die Berufungsbeklagten von der Berufungsklägerin auch darauf nicht behaftet werden.

**4.6** Die Berufungsklägerin bringt vor, die Vorinstanz habe selber den Beweis erbracht, dass sich die in der Klage beschriebenen Arbeiten zuordnen liessen. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz führte begründet aus, dass die Klage mangels hinreichender Substantiierung vollumfänglich abgewiesen werden könnte. Nur weil die Beklagten zugestanden hätten, dass gewisse Mehrleistungen erbracht worden seien und die Klägerin Anspruch auf einen entsprechenden Werklohn habe, werde versucht, die behaupteten Zusatzleistungen zumindest teilweise zu ermitteln. Die Vorinstanz hat sodann mit eigenen Vermutungen versucht, die von der Klägerin aufgeführten Mehrleistungen, für welche Bestellungenänderungen von den Beklagten anerkannt wurden, betragsmässig zu eruieren. Schliesslich hat die Vorinstanz für das zusätzliche Bidet, den zusätzlichen Handtuchheizkörper, die Sanierung Sanitärverteillatterie etc. und die Anpassungsarbeiten Abwasser, Waschtrog, Netztrenner etc. die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts für einen Betrag von CHF 5'736.05 (ink. MWSt) gutgeheissen. Für die anderen Mehrarbeiten hat die Vorinstanz jedoch ausgeführt, dass eine betragsmässige Zuordnung unmöglich sei. Wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat, wurde die Klage nicht hinreichend substantiiert und hätte vollumfänglich abgewiesen werden können. Aus der Tatsache, dass die Vorinstanz für gewisse Mehrarbeiten dennoch eine Bezifferung vorgenommen hat, kann die Berufungsklägerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Vielmehr zeigt dies gerade, dass es der Vorinstanz trotz entsprechender Substantiierungsbemühungen - welche sie jedoch gar nicht hätte vornehmen müssen - nicht gelungen ist, die weiteren geltend gemachten Mehrleistungen zu beziffern. Mangels hinreichender Behauptung und Substantiierung war eine Zuordnung auch mit aufwändigen Bemühungen der Vorinstanz eben gerade nicht möglich.

**4.7** Die Berufungsklägerin macht schliesslich noch geltend, die Berufungsbeklagten hätten mit Schreiben vom 12. November 2009 an das Gericht ausgeführt, dass sie alle ihnen vorgegebenen "GU Rechnungen betr. Sanitärarbeiten" schon längst bezahlt hätten (CHF 40'000.-- Sanitär und CHF 85'000.-- Heizung). Damit hätten sie die von der Berufungsklägerin geleisteten Anpassarbeiten sowie den Bestand und die Höhe der ausgewiesenen Forderungen vollumfänglich anerkannt. Von den CHF 125'000.--, welche die Berufungsbeklagten überwiesen hätten, habe der Generalunternehmer nur CHF 77'500.-- weitergeleitet.

Auch daraus kann die Berufungsklägerin keine Anerkennung zu Ihren Gunsten ableiten, nachdem die Berufungsbeklagten die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts bestritten

haben. Im vorliegenden Fall handelt es sich zudem um ein Drittpfandverhältnis. Die Berufungsbeklagten haben für den Bau auf ihrem Grundstück einen Generalunternehmer beauftragt. Dieser wiederum hat für die Heizungs- und Sanitärarbeiten mit der Berufungsklägerin (Subunternehmerin) Werkverträge abgeschlossen. Die Berufungsklägerin hat somit eine vertragsgemässe Vergütungsforderung gegen den Generalunternehmer, nicht jedoch gegen die Berufungsbeklagten, welche lediglich Drittpfandeigentümer sind. Da diese allfällige Vergütungsforderung der Berufungsklägerin gegenüber dem Generalunternehmer besteht, kann aus der Bezahlung von den Berufungsbeklagten an den Generalunternehmer keine Anerkennung gegenüber der Berufungsklägerin abgeleitet werden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Berufungsklägerin entsprechend ihren mündlichen Ausführungen die Forderung gegen den Generalunternehmer noch gar nicht eingeklagt hat und diese daher zur Zeit noch umstritten ist, wie aus den Akten hervor geht.

**4.8** Die Berufungsklägerin macht in der Berufung zu den verschiedenen Mehrarbeiten zum Teil neue Ausführungen und erstmalige Bezifferungen. Soweit die Klägerin in der Berufung das Versäumte nachzuholen versucht, ist sie jedoch zu spät. Gemäss Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Dass diese Voraussetzung erfüllt wäre, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht behauptet. Massgebend und vorliegend zu überprüfen ist somit lediglich, ob die Vorinstanz aufgrund der ihr damals vorliegenden Ausführungen und Unterlagen korrekt entschieden hat. Wie in den oben stehenden Erwägungen bereits ausgeführt ist, war die Klage bei der Vorinstanz nicht hinreichend behauptet und begründet, so dass der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden ist.

Die Berufungsklägerin zeigt mit den neuen Ausführungen in der Berufung auf, dass es ihr in der Sache grundsätzlich möglich gewesen wäre, die einzelnen geltend gemachten Mehraufwendungen im Detail und für die Beklagten und das Gericht einigermassen nachvollziehbar aufzuzeigen. Ebenso wird daraus ersichtlich, dass sich die in den "Aufgelaufenen Kosten" aufgeführten Positionen entgegen den Darstellungen der Berufungsklägerin eben gerade nicht einfach und klar den in der Klage beschriebenen Arbeiten zuordnen liessen. Stellvertretend kann hier auf die Ausführungen zur neuen Dusche (kleines Bad) im Erdgeschoss verwiesen werden. In der Klagebegründung (Ziff. 21, S. 31) führte die Klägerin aus, die Dusche im Erdgeschoss sei in Abweichung zu den Offertplänen neu konzipiert worden. Die Apparate seien neu positioniert worden, was dazu geführt habe, dass die Leitungen angepasst und verlängert werden mussten. Zusätzlich sei ein Unterputzspülkasten gewünscht worden. Dadurch habe die WC-Anlage neu installiert und angeschlossen werden müssen. Sodann sei auf Wunsch das Bidet an die Aussenwand versetzt worden, wodurch man neue Leitungen habe einziehen und anschliessen müssen. Das Lavabo sei versetzt und ein grösserer Waschtisch montiert worden, was zu Anpassungen und Verlängerungen der Warm-, Kalt- und Abwasserleitungen geführt habe. In der Klagebegründung wurde der Mehraufwand für diese Arbeiten nicht beziffert und es wurde nicht ausgeführt, in welchen Positionen der aufgelaufenen Kosten dieser Mehraufwand aufgeführt sein soll. Erst in der Berufung (Ziffer 15, S. 18 f.) führte die Berufungsklägerin aus, es handle sich um die Position 254.3 unter Angabe, weshalb die anderen Positionen nicht gemeint sein könnten. Dieser Hinweis hätte bereits in der Klagebegründung erfolgen müssen, da es nicht Aufgabe des Gerichts sein kann, mit Hilfe eines Ausschlussverfahrens herauszufinden, welche

Position gemeint sein könnte. Auch bezüglich des Betrages macht die Berufungsklägerin neue Ausführungen insofern, als sie auf den Saldo auf Seite 5 von CHF 5'940.10 hinweist und von diesem Betrag CHF 63.-- für die "Küche EG" abzieht, sodass sich ein Mehraufwand von CHF 5'877.10 ergibt. Auch diesbezüglich ist es nicht die Aufgabe des Gerichts, alle Positionen durchzugehen und zu ermitteln, welche Beträge wohl wieder abzuziehen sind. Vielmehr wäre es die Behauptungs- und Substantiierungspflicht der Klägerin gewesen, diese Ausführungen bereits in ihren vorinstanzlichen Rechtsschriften vorzubringen.

**4.9** Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz ihrer Behauptungs- und Substantiierungspflicht nicht nachgekommen ist und der erstinstanzliche Entscheid nicht zu monieren ist. Die Berufung ist dementsprechend abzuweisen.

**5.** Die Berufungsbeklagten bestreiten die Begründung des erstinstanzlichen Urteils ebenfalls und führen aus, die Vorinstanz hätte die Klage vollumfänglich abweisen müssen. Sie machen geltend, in Bezug auf die Sanitärleistungen sei die dreimonatige Eintragsfrist für das Bauhandwerkerpfandrecht nicht eingehalten worden. Weiter führen sie aus, die Mehrleistungen seien nicht bewiesen und die Pfandsumme nicht substantiiert worden.

Die Berufungsbeklagten haben weder eine Berufung eingereicht noch eine Anschlussberufung erklärt. Das vorinstanzliche Urteil kann daher aufgrund des Verbots der *reformatio in peius* ohnehin nicht zu Lasten der Berufungsklägerin abgeändert werden (KUKO ZPO-Alexander Brunner, Art. 313 N 1). Nachdem die Berufung abzuweisen ist, braucht auf die diesbezüglichen Ausführungen der Berufungsbeklagten daher nicht mehr eingegangen zu werden.

**6.** Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die Berufung abzuweisen ist. Die vorinstanzliche Kostenverteilung ist ebenfalls zu bestätigen, (...).

Entsprechend diesem Ausgang des Rechtsmittelverfahrens sind die Kosten gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist gestützt auf § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f GebT auf pauschal CHF 3'000.-- festzulegen. Überdies hat die Berufungsklägerin den Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen. Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten führt in seiner Honorarrechnung vom 2. Juli 2012 ein Total von CHF 16'151.30 auf, basierend auf einem Grundhonorar von CHF 6'450.--, einem Zuschlag gemäss § 8 Abs. 1 lit. a TO von 100% und einem solchen gemäss § 8 Abs. 1 lit. b TO von 30% (für die Stellungnahme vom 29.05.2012) sowie Auslagen von CHF 119.90. Dieser Aufwand ist zu hoch und wird daher nach den Regeln der kantonalen Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO, SGS 178.112) vom Gericht festgesetzt. § 7 Abs. 1 TO sieht bei einem Streitwert von CHF 20'000.-- bis CHF 50'000.-- ein Grundhonorar von CHF 3'300.-- bis CHF 6'450.-- vor. Entsprechend dem vorliegenden Streitwert ist das Grundhonorar auf CHF 4'000.-- festzusetzen. Zusätzlich ist ein Zuschlag von 100% bzw. CHF 4'000.-- gemäss § 8 Abs. 1 lit. a TO vorzunehmen, da es sich um einen Prozess mit Baurechnungen und umfangreicherem Aktenmaterial handelt. Für die Stellungnahme vom 29. Mai 2012 wird ein Zuschlag von lediglich 10% bzw. CHF 400.-- gemäss § 8 Abs. 1 lit. b TO gewährt. Die Eingabe vom 29. Mai 2012 war sehr kurz und verwies hauptsächlich auf die Berufungsantwort. Ein Zuschlag von 10% scheint die diesbezüglichen Aufwendungen hinreichend abzugelten. Für die Auslagen sind CHF 119.90 hinzuzurechnen und für die Mehrwertsteuer CHF 681.60 (8% auf CHF 8'519.90), sodass ein Total von

CHF 9'201.50 inkl. MWSt resultiert, welches als Parteientschädigung den Berufungsbeklagten zugesprochen wird.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
  2. Der Berufungsklägerin wird für das vorliegende Berufungsverfahren eine Entscheidgebühr von pauschal CHF 3'000.-- auferlegt.

Die Berufungsklägerin hat den Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 9'201.50 (inkl. Auslagen und CHF 681.60 MWSt.) zu zahlen.

Richter

Gerichtsschreiberin

Edgar Schürmann

Karin Arber