Regionalgericht Maloja
Tribunale regionale Maloja
Dretgira regiunala Malögia

Plazza da Scoula 16
7500 St. Moritz

Tel: +41 81 257 59 55

Proz. Nr. 115-2024-14

Erstinstanzliches Zivilgericht

Kollegialgericht

Besetzung: lic. iur. Giacometti (Vorsitz)
Schäfli, Waldvogel
Aktuariat: MLaw Züger

Entscheid

vom: 10. Juli 2026
mitgeteilt am: 13. Juli 2026

in Sachen

A._____ AG (**Klägerin**)
vertreten durch
Rechtsanwalt lic. iur. Mario A. Pfiffner

gegen

B._____ (**Beklagte**)
vertreten durch
Rechtsanwalt lic. iur. Stefan Metzger

betreffend

definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

<u>Das Regionalgericht Maloja stellt fest</u>:

A. Die Klägerin, ein im Bauwesen tätiges Unternehmen, schloss am 28. Juli 2021 mit der Beklagten einen Werkvertrag zur Realisierung eines Bauprojekties ab. Die vereinbarte Pauschalvergütung betrug CHF 508'000.-.

Gemäss den klägerischen Ausführungen soll sie im Verlauf der Bauarbeiten zusätzliche, nicht im Werkvertrag vorgesehene Leistungen im Gesamtwert von CHF 216'867.96 ausgeführt haben, welche von der Beklagten bislang nicht vergütet worden seien.

B. Mit Entscheid vom 9. November 2023 hiess der Einzelrichter des Regionalgerichts Maloja das klägerische Gesuch um Erlass superprovisorischer Massnahmen gut und wies das Grundbuchamt der Region Maloja an, zugunsten der Klägerin ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem auf der Beklagten eingetragenen selbständigen und dauernden Recht Nr. ____X, zulasten Grundstück Nr. ____Y, GB O.1._____, Baurecht bis 31. Dezember 2100, vorläufig einzutragen. Gleichzeitig räumte es der Beklagten Frist zur Stellungnahme ein (vgl. Proz. Nr. Z.1._____).

C. Der Einzelrichter bestätigte mit Entscheid vom 24./25. Januar 2024 die angeordnete superprovisorische Vormerkung der vorläufigen Eintragung des fraglichen Bauhandwerkerpfandrechts auf besagtem selbständigem und dauerndem Recht. Zur Einreichung der Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts setzte er der Klägerin Frist bis am 25. März 2024 (vgl. Proz. Nr. Z.1._____).

D. Zur Sicherung der obengenannten Mehrleistungen reichte die Klägerin am 25. April 2024 eine Klage zur definitiven Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts mit folgenden Rechtsbegehren ein:

> 1. *Es sei der Klägerin zu Lasten der im Eigentum der Beklagten stehenden Liegenschaft,* ***Selbständigen und dauernden Recht Nr. ____X****, Plan Nr. , O.2.___, zulasten Grundstück Nr. ____Y, Baurecht bis 31.12.2100, Recht zur Erstellung eines Gebäudes für Wohnzwecke mit teilweiser gewerblicher Nutzung, Baurechtsfläche: ___ m2, 25.08.2017 Beleg ____, Mutation Nr. ___, GB O.1._____, ein Bauhandwerkerpfandrecht im Betrage von CHF 216'867.96 zuzüglich 5% Verzugszins seit 07. November 2023 mit Rang und Datum der vorläufigen Eintragung zu gewähren und es sei das Grundbuchamt Maloja anzuweisen, dieses Bauhandwerkerpfandrechts definitiv im Grundbuch einzutragen.*
>
> 2. *Unter vollumfänglicher gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge für das Hauptverfahren und das Verfahren um provisorische Eintragung des Pfandrechtes zuzüglich 8.1% MWST zulasten der Beklagten.*

Innert angesetzter Frist leistete die Klägerin den verlangten Gerichtskostenvorschuss in Höhe von CHF 10'000.-.

E. Mit der innert Frist und in der erforderlichen Form eingereichten Klageantwort vom 24. Oktober 2024 verlangte die Beklagte die Abweisung der Klage, unter Kosten und Entschädigungsfolge zu Lasten der Klägerin.

F. In den weiteren Eingaben der Klägerin, namentlich in der Replik vom 9. Dezember 2024 und der Triplik vom 23. April 2025, sowie in der Duplik vom 4. März 2025 der Beklagten bestätigten die Parteien im Wesentlichen ihr bisheriges Vorbringen.

G. Das Regionalgericht Maloja stellte am 21. Mai 2025 den Parteien die Beweisverfügung vom 6. Mai 2025 zu, die mit der zweiten Beweisverfügung vom 14. November 2025 nachträglich angepasst wurde.

H. Die Hauptverhandlung und die Einvernahme der Zeugen, zu der die Parteien bzw. die Zeugen mit prozessleitender Verfügung vom 2. Februar 2026 vorgeladen wurden, fanden am 17. März 2026 statt. Diesbezüglich wird auf die separat ausgefertigten Protokolle verwiesen.

I. Auf die übrigen Ausführungen der Parteien an der Verhandlung sowie in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Das Regionalgericht Maloja zieht in Erwägung:

1. Prozessvoraussetzungen

1.1. Nach Art. 59 Abs. 1 ZPO tritt das Gericht auf eine Klage ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Der in Art. 59 Abs. 2 ZPO aufgelistete Katalog der Prozessvoraussetzungen ist nicht abschliessend[1]. Zu den weiteren Prozessvoraussetzungen zählt namentlich die Wahrung prozessualer Verwirkungsfristen, wie etwa die Frist zur Klageerhebung[2]. Vorliegend ist fraglich, ob die Klägerin die Frist für die Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts eingehalten hat, was nachfolgend geprüft wird.

1.2. Die Klägerin stellt sich auf den Standpunkt, die Klage zur definitiven Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes am 25. April 2024 fristgerecht eingereicht zu haben. Tatsächlich sei die im Rahmen des Massnahmeverfahrens (Proz. Nr. Z.1._____) ursprünglich angesetzte Prosequierungsfrist am 25. März 2025 (vgl. KB 3) um einen Monat bis zum 25. April 2024 erstreckt worden (vgl. Klage, S. 2). Dazu legte sie keine entsprechenden Beweismittel vor.

---

1 vgl. Stähle/Zingg, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. A., Bern 2026, N. 25 zu Art. 59 ZPO

2 vgl. Stähle/Zingg, a.a.O., N. 165 ff. zu Art. 59 ZPO

1.3. In den Akten des vorliegenden Verfahrens ist kein Beleg zu finden, welcher die Erstreckung der Prosequierungsfrist bestätigen würde. Dieser Umstand könnte zur Verneinung der Fristwahrung und dementsprechend zum Erlass eines Nichteintretensentscheids führen.

Zwar hat die Klägerin mit dem Schreiben vom 12. März 2024 die Fristerstreckung tatsächlich erwirkt. Diese Urkunde ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens, sondern befindet sich in den Akten des Massnahmeverfahrens betreffend die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts (Proz. Nr. Z.1._____). Ein entsprechender Aktenbeizug wurde von der Klägerin nicht beantragt.

In diesem Zusammenhang machte die Beklagte geltend, dass der Aktenbeizug durch das Gericht aufgrund der Geltung der Verhandlungs- und Dispositionsmaxime nicht zulässig sei (vgl. Protokoll der Hauptverhandlung vom 17. März 2026, S. 3).

1.4. Zu prüfen ist, ob dieses Gesuch mit der bewilligten Fristerstreckung beigezogen werden darf.

Gemäss Art. 151 ZPO bedürfen offenkundige und gerichtsnotorische Tatsache sowie allgemein anerkannte Erfahrungssätze keines Beweises. Gerichtsnotorisch sind sämtliche Tatsachen, von denen eine Gerichtsperson im Rahmen ihrer amtlichen Tätigkeit Kenntnis erhält[3]. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf das Gericht sogenannte gerichtsnotorische Tatsachen im Rahmen des Prozessthemas unbesehen der Parteibehauptungen von Amtes wegen in den Prozess einführen. Dazu gehören namentlich Beweisergebnisse aus früheren Verfahren zwischen den nämlichen Parteien[4].

1.5. Die fragliche Urkunde ist in den Akten des diesem Klageverfahren vorausgegangenen Massnahmeverfahrens zu finden (Proz. Nr. Z.1._____). Dieses Verfahren betrifft dieselben Parteien und steht mit dem vorliegenden Verfahren im sachlichen Zusammenhang. Es kommt hinzu, dass der Vorsitzende des vorliegenden Verfahrens in jenem Verfahren als Einzelrichter amtete[5]. Aufgrund dieser Umstände ist der Beizug des Gesuches um Fristerstreckung mit der bewilligten Fristverlängerung damit gerechtfertigt. Daraus ist zu entnehmen, dass die Frist zur Einreichung der Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts tatsächlich bis am 25. April 2024 erstreckt wurde, weshalb die am gleichen Tag erfolgte Klageeinreichung fristgerecht ist.

Da die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, tritt das Gericht auf die Klage ein.

---

3 vgl. Hasenböhler/Yañez, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Art. 1-218 ZPO, A. 4., Zürich 2025, N. 4 zu Art. 151 ZPO

4 vgl. BGer 4A_122/2021 vom 14. September 2021, E. 2.4. mit Verweisen; vgl. auch BGer 5A_610/2016 vom 3. Mai 2017, E. 3.1.

5 vgl. Hasenböhler/Yañez, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. A., Zürich 2025, N. 7b zu Art. 151 ZPO

2. Viermonatsfrist i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB

2.1. Als nächstes stellt sich die Frage, ob die Vormerkung bzw. die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts fristgerecht i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB erfolgt ist.

2.2. Die Beklagte macht diesbezüglich geltend, dass dies nicht der Fall sei.

Zunächst sei den klägerischen Rechtsschriften nicht zu entnehmen, zu welchem Zeitpunkt das Gesuch um provisorische Eintragung sowie die Eintragung erfolgt seien (vgl. beklagtische Plädoyerskizzen, S. 3). Jedenfalls habe die Klägerin die Arbeiten seit dem 19./22. Juni 2023 nicht mehr geleistet, da sie ihre Arbeiter von der Baustelle «*offensichtlich und definitiv»* abgezogen habe (vgl. Klageantwort, S. 3). Dies ergebe sich aus der E-Mail vom 22. Juni 2023 des Bauleiters (vgl. BB 3), wo er folgende Aussage machte:

> *«Es ist für mich nicht ganz nachvollziehbar, dass C._____ und seine Mannschaft offensichtlich und definitiv abgezogen wurden – was soll das, bevor die Arbeiten fertig sind?»*

Ab diesem Zeitpunkt sei die Klägerin nicht mehr auf der Baustelle erschienen und an ihre Stelle sei die Firma D._____ GmbH getreten (vgl. Duplik, S. 4-5). Dies ergebe sich aus den Fotoaufnahmen vom 14./15./16. Juni 2023 sowie 7. Juli 2023, welche Herr D._____ der Beklagten zugestellt habe (vgl. BB 4). Tatsächlich würden sie belegen, dass die Arbeiten der Klägerin zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen gewesen seien (vgl. Duplik, S. 4).

2.3. Die Klägerin behauptet hingegen, dass die Arbeiten nicht bereits am 19./22. Juni 2023 beendet gewesen seien. Tatsächlich seien die in der E-Mail des Bauleiters vom 28. Juni 2023 (vgl. KB 19) aufgelisteten Arbeiten erst am 13. Juli 2023 abgeschlossen worden. Dies werde durch die Tagesrapporte vom 10. Juli 2023 (vgl. KB 20) und vom 13. Juli 2023 (vgl. KB 21) entsprechend bestätigt (vgl. Replik, S. 2-3). Entgegen der Vorbringen der Beklagten (vgl. Duplik, S. 3) sei ferner unbewiesen, dass die Klägerin die Tagesrapporte erst zwei Tage vor Einreichung der Klageschrift vom Bauleiter habe unterzeichnen lassen (vgl. Triplik, S. 2).

Im Gegensatz zum Vorbringen der Beklagten würden zudem die beigefügten Fotoaufnahmen (vgl. BB 4) für die Vollendung der Arbeiten am 13. Juli 2023 sprechen. Aus den Fotoaufnahmen sei tatsächlich ersichtlich, dass am 15. und 16. Juni 2023 lediglich das Dach aufgerichtet worden sei und die Klägerin die Wände erst nach der Aufrichtung des Daches habe hochziehen können (vgl. Triplik, S. 3).

Ferner habe die Firma D._____ nicht die Baumeisterarbeiten der Klägerin, sondern lediglich die Verputzarbeiten übernommen (vgl. Triplik, S. 3).

3. Die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechtes i.S.v. Art. 837 ff. ZGB setzt unter anderem voraus, dass die Eintragung spätestens innerhalb einer viermonatigen Frist nach der Vollendung der Arbeiten erfolgt (vgl. Art. 839 Abs. 2 ZGB), andernfalls tritt die Verwirkung dieses Anspruchs ein[6]. Massgebend ist der Zeitpunkt, in dem das Pfandrecht im Grundbuch (vorläufig) tatsächlich eingetragen wird, nicht hingegen der Zeitpunkt der Einreichung des Begehrens oder der gerichtlichen Entscheidung, mit welcher dem Grundbuchamt die Eintragung angewiesen wird[7]. Zur Sicherung der Einhaltung der Eintragungsfrist steht dem Aktivlegitimierten die vorläufige Eintragung bzw. Vormerkung i.S.v. Art. 961 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB zu[8].

Für die Berechnung der viermonatigen Eintragungsfrist ist Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 OR einschlägig, wonach der Endtermin auf denjenigen Tag des letzten Monats fällt, der durch seine Zahl dem Tage des Fristbeginns entspricht, und, wenn dieser Tag im letzten Monat fehlt, auf den letzten Tag dieses Monats[9]. Der Tag der fristauslösenden Arbeitsvollendung ist nicht mitzurechnen[10].

Gemäss der Praxis des Bundesgerichts gelten die Arbeiten als abgeschlossen, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrags bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel. Soweit auch nur geringfügige Arbeiten jedoch für den bestimmungsgemässen Gebrauch und die Funktionstüchtigkeit unerlässlich sind, läuft die Frist erst mit Vollendung dieser Arbeiten. Insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt[11].

3.1. In diesem Zusammenhang obliegt es dem Handwerker oder Unternehmer, nachzuweisen, dass die Viermonatsfrist eingehalten wurde. Er trägt sowohl die Behauptungs- als auch die Beweislast[12].

3.2. *Prima facie* erscheint es jedoch fraglich, ob die Klägerin ihrer Behauptungslast nachgekommen ist.

Nach dem hier geltenden Verhandlungsgrundsatz (vgl. Art. 55 Abs. 1 ZPO) haben die Parteien die Tatsachen zu behaupten, auf die sie ihre Ansprüche stützten, sowie die

---

6 vgl. BGE 119 II 434, E. 2.

7 vgl. Urteil LF220037 des Obergerichts Zürich vom 20. Mai 2022, E. 3.; Schumacher/Rey, Das Bauhandwerkerpfandrecht, System und Anwendung, 4. A., Zürich 2021, N. 1065 und 1305

8 vgl. Schmid/Arnet, Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7 A., Basel 2023, N 21 zu Art. 961 ZGB, mit Verweisen.

9 vgl. Thurnherr, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. A., Basel 2023, N 31a zu Art. 839/840 ZGB

10 vgl. Schumacher/Rey, a.a.O., N. 1056 ff.

11 vgl. BGE 125 III 113, E. 2.b., mit Verweisen; Dusil, Kurzkommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 3. A., Basel 2026, N. 2 zu Art. 839 ZGB

12 vgl. BGer 5A_574/2023 vom 28. Februar 2024, E. 3.3.2.; Schumacher/Rey, op. cit., N. 1681 ff.

dazugehörenden Beweismittel anzugeben[13]. Welche Tatsachen dies sind, hängt vom Tatbestand der Norm ab, auf welche der geltend gemachte Anspruch abgestützt wird. Die Parteien haben alle Tatbestandselemente der materiellrechtlichen Normen zu behaupten, die den von ihnen anbegehrten Anspruch begründen[14].

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[15]. Der Tatsachenvortrag muss *schlüssig* sein, d.h. bei deren Wahrunterstellung den Schluss auf die anbegehrte Rechtsfolge zulassen[16].

3.3. Vor diesem Hintergrund hatte die Klägerin zur schlüssigen Behauptung der Einhaltung der Viermonatsfrist i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB insbesondere darzutun, (1) wann die letzten fristauslösenden Arbeiten vollendet wurden und (2) dass das betreffende Pfandrecht innert vier Monaten seit deren Vollendung tatsächlich im Grundbuch vorgemerkt bzw. eingetragen wurde[17].

Im konkreten Fall hat die Klägerin ihre Behauptungslast insoweit erfüllt, als sie im Rechtsschriftenwechsel (vgl. Replik, S. 2-3) behauptet hat, die letzten fristauslösenden Arbeiten seien am 10. und 13. Juli 2023 vollendet worden. Indessen hat sie nicht behauptet, dass das betreffende Pfandrecht innert der Viermonatsfrist tatsächlich im Grundbuch eingetragen worden sei. Ebenso wenig legte sie dar, wann das Gesuch um vorläufige Eintragung eingereicht worden ist. Dass dieses Gesuch am 7. November 2023 eingereicht wurde, lässt sich lediglich *mittelbar* der Klageschrift entnehmen, da die Klägerin ausgeführt hat, der Verzugszins von 5% werde ab dem *Datum des Gesuchs um vorläufige Eintragung* geltend gemacht (vgl. Klage, S. 9). Aus dem Rechtsbegehren ergibt sich sodann, dass damit der 7. November 2023 gemeint ist (vgl. Klage, S. 2).

Nicht jedoch, ob und wann eine entsprechende Vormerkung bzw. Eintragung im Grundbuch erfolgte.

3.4. Mangels einer schlüssigen Behauptung der rechtzeitigen Vormerkung bzw. Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts hat die Klägerin die Einhaltung der Viermonatsfrist i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB nicht schlüssig dargetan. Bereits aus diesem Grund ist die Klage abzuweisen.

---

13 vgl. BGE 144 III 519, E. 5.1.
14 vgl. BGer 4A_595/2021 vom 5. Mai 2022, E. 7.3.1. mit Verweisen
15 vgl. BGE 136 III 322, E. 3.4.2.
16 vgl. BGE 127 III 365, E. 2.b.
17 vgl. Urteil LF220037 des Obergerichts Zürich vom 20. Mai 2022, E. 3.; Schumacher/Rey, Das Bauhandwerkerpfandrecht, System und Anwendung, 4. A., Zürich 2021, N. 1065 und 1305

4. Prozesskosten

4.1. Die Gerichtskosten werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt (vgl. Art. 105 Abs. 1 ZPO). Vorliegend werden die Gerichtskosten auf CHF 12'000.- festgesetzt (vgl. Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren, VGZ[18]). Darin enthalten sind insbesondere die Kosten für die Beweisverfügungen vom 6. Mai 2025 und vom 14. November 2025, diejenige für die prozessleitenden Verfügungen vom 23. Mai und vom 17. November 2025 und für die Zeugeneinvernahmen sowie für die Hauptverhandlung vom 17. März 2026. Die Gerichtskosten gehen beim vorliegenden Verfahrensausgang vollumfänglich zu Lasten der Klägerin (vgl. Art. 105 Abs. 1 und Art. 106 ZPO) und werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von CHF 10'000.- verrechnet (vgl. Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die Differenz von CHF 2'000.- wird der Klägerin mit separatem Schreiben in Rechnung gestellt.

4.2. Die Parteientschädigung spricht das Gericht nach Tarifen zu. Die Höhe der Parteientschädigung wird – gleich wie die Gerichtsgebühren – nach den kantonalen Tarifen bemessen (vgl. Art. 96 ZPO). Die Parteien können eine Kostennote einreichen (vgl. Art. 105 Abs. 2 ZPO). Gleich wie die Gerichtskosten, wird auch die Parteientschädigung der unterliegenden Partei auferlegt (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die urteilende Instanz setzt die Parteientschädigung der obsiegenden Partei nach Ermessen fest. Sie geht vom Betrag aus, welcher der entschädigungsberechtigten Partei für die anwaltliche Vertretung in Rechnung gestellt wird, soweit der vereinbarte Stundenansatz zuzüglich allfällig vereinbartem Interessenwertzuschlag üblich ist und keine Erfolgszuschläge enthält (vgl. Art. 2 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, HV[19]). Als üblich gilt ein Stundenansatz zwischen CHF 210.- und CHF 270.- (vgl. Art. 3 Abs. 1 HV).

4.3. Die Beklagte reichte eine Honorarnote über insgesamt CHF 19'317.90, inkl. Spesenpauschale von 4% und Streitwertzuschlags von CHF 7'200.-, ein. Dieser Honorarrechnung hat sie einen zeitlichen Aufwand von 38 Stunden à CHF 270.- zugrunde gelegt. Der vereinbarte Stundenansatz von CHF 270.- ist gemäss Art. 3 Abs. 1 HV üblich, weshalb ihr dieser zu gewähren ist. Vor dem Hintergrund der Verfahrensdauer, des doppelten Schriftenwechsels, der Teilnahme an einer Hauptverhandlung sowie der stattgefundenen Zeugeneinvernahmen, scheint ein Aufwand von insgesamt 38 Stunden als angemessen. Ein Interessenwertzuschlag wurde in der Honorarvereinbarung vom 23. November 2023 vereinbart, weshalb er im Umfang von CHF 7'200.- zu entrichten ist. Schliesslich ist hinsichtlich der Spesenpauschale praxisgemäss einen Ansatz von 3% zu gewähren[20], was CHF 307.80 entspricht. Demzufolge hat die Klägerin die Beklagte mit insgesamt CHF 19'207.- (inkl. Spesen und MwSt.) zu entschädigen.

---

18 BR 320.210
19 BR 310.250
20 vgl. Urteil SK1 19 14 des Kantonsgerichts von Graubünden vom 13. Mai 2020, S. 3

Das Regionalgericht Maloja erkennt:

1. Die Klage wird abgewiesen.

1.1. Das Grundbuchamt der Region Maloja wird angewiesen, die mit Entscheid vom 24./25. Januar 2024 zu Gunsten der Gesuchstellerin angeordnete Vormerkung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem auf die Gesuchsgegnerin eingetragenen selbständigen und dauernden Recht Nr. ____X, Plan Nr. *, O.2.*____, zulasten Grundstück Nr. ____Y, Baurecht bis 31. Dezember 2100, Recht zur Erstellung eines Gebäudes für Wohnzwecke mit teilweiser gewerblicher Nutzung, Baurechtsfläche ___ m2, 25. August 2017, Beleg ____, Mutation Nr. ___,

im Grundbuch O.1._____

für den Betrag von CHF 216'867.96, zuzüglich 5 % Verzugszins seit dem 7. November 2023,

zu löschen.

2. Die Gerichtskosten in Höhe von CHF 12'000.- gehen vollumfänglich zu Lasten der Klägerin und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 10'000.- verrechnet.

Die Differenz zum geleisteten Kostenvorschuss von CHF 2'000.- wird der Klägerin mittels separatem Schreiben in Rechnung gestellt.

Die grundbuchamtlichen Kosten gehen zu Lasten der Klägerin und werden ihr vom Grundbuchamt der Region Maloja separat in Rechnung gestellt.

3. Die Klägerin wird verpflichtet, die Beklagte mit CHF 19‘207.-, inkl. Spesen und MwSt., ausseramtlich zu entschädigen.

4. [Rechtsmittelbelehrung]

5. [Mitteilungen]

Für das Regionalgericht Maloja:

Vorsitzender Aktuariat

lic. iur. Giacometti MLaw Züger