

Bundesgericht – 5A_86/2021
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 2. November 2021

Intégration de la norme SIA
118 en tant que Conditions
générales du contrat
Einbeziehung der SIA-Norm
118 als Allgemeine
Vertragsbedingungen

Art. 93 CPC ; SIA 118
Art. 93 ZPO ; SIA 118

Intégration de la norme SIA 118 dans le contrat d'entreprise – rappel des principes. La validité des conditions générales préformulées, dont fait partie la norme SIA 118, est limitée par la règle de l'insolite. Selon cette dernière, sont exclues d'une acceptation globale des conditions générales du contrat toutes les clauses inhabituelles dont l'existence n'a pas été signalée séparément à la partie qui donne son accord. Le caractère inhabituel s'apprécie du point de vue de celui qui donne son consentement au moment de la conclusion du contrat. Il faut notamment tenir compte du fait que la personne qui donne son consentement est ou non au fait des affaires et de la branche : moins elle a d'expérience des affaires ou de la branche, plus une clause aura de chances d'être inhabituelle pour elle. Ainsi, des clauses usuelles dans la branche peuvent être inhabituelles pour une personne étrangère à la branche, mais pas pour une personne connaissant la branche. La connaissance de la branche ou l'expérience commerciale n'exclut toutefois pas nécessairement le caractère inhabituel. Même pour une personne connaissant la branche ou ayant de l'expérience dans les affaires, une clause des conditions générales peut, dans certaines circonstances, être inhabituelle. La règle de l'insolite est un instrument de la doctrine du consensus ; elle concrétise le principe de la confiance, qui vise à protéger la bonne foi dans les relations commerciales et ne vise pas en premier lieu à protéger la partie la plus faible ou inexpérimentée contre la partie la plus forte ou expérimentée (consid. 3.1.1).

Fardeau de la preuve de l'intégration. La simple invocation d'un fait négatif, en l'occurrence l'absence d'expérience invoquée par le maître, n'oblige pas l'entrepreneur à prouver l'expérience de son cocontractant, à défaut de quoi le fardeau de la preuve serait renversé. L'entrepreneur peut ainsi se limiter à contester l'inexpérience de son cocontractant (fardeau de la contestation), ce qui impose une obligation à ce dernier de prouver le fait dont il déduit un droit, à savoir l'application de la règle de l'insolite en sa faveur (consid. 3.1.5.2).

Compensation et prétentions reconventionnelles. Le maître de l'ouvrage invoque la compensation avec la prétention en paiement en raison des défauts liés à l'exécution défectueuse. L'entrepreneur invoque la réception de la chose selon la norme SIA 118 et la reconnaissance du décompte final sans avis de défaut pour contester la prétention en dommages-intérêts lié aux défauts reconnus par expertise judiciaire. Le Tribunal ne peut pas limiter son examen aux prétentions du demandeur mais doit examiner l'entier des prétentions reconventionnelles invoquées en compensation (consid. 3.2).

Valeur litigieuse. Il n'est pas critiquable que les instances cantonales additionnent les valeurs litigieuses des prétentions invoquées en paiement de l'ouvrage et en inscription définitive de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour le calcul de la valeur litigieuse, dans la mesure où les questions juridiques peuvent différer, notamment sur le respect du délai de 4 mois (consid. 5.3).

Aufnahme der SIA-Norm 118 in den Werkvertrag - Grundsätze. Die Geltung vorformulierter allgemeiner Geschäftsbedingungen, zu denen auch die SIA-Norm 118 zählt wird durch die Ungewöhnlichkeitsregel eingeschränkt. Danach sind von einer global erklärten Zustimmung zu allgemeinen Vertragsbedingungen alle ungewöhnlichen Klauseln ausgenommen, auf deren Vorhandensein die zustimmende Partei nicht gesondert aufmerksam gemacht worden ist. Die Ungewöhnlichkeit beurteilt sich aus der Sicht des Zustimmungenden im Zeitpunkt des unter Berücksichtigung des Einzelfalls. Zu berücksichtigen ist unter anderem, ob der Zustimmungende geschäfts- und branchenkundig ist: Je weniger geschäfts- oder branchenerfahren er ist, umso eher wird eine Klausel für ihn ungewöhnlich sein. So können branchenübliche Klauseln für einen

Branchenfremden ungewöhnlich sein, für einen Branchenkenner demgegenüber nicht. Branchenkenntnis oder Geschäftserfahrung schliesst aber die Ungewöhnlichkeit nicht zwingend aus. Auch für einen Branchenkundigen oder Geschäftserfahrenen kann eine AGB-Klausel unter Umständen ungewöhnlich sein. Die Ungewöhnlichkeitsregel ist ein Instrument der Konsenslehre; sie konkretisiert das Vertrauensprinzip, das den Schutz von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr bezweckt und nicht primär darauf abzielt, die schwächere oder unerfahrene Partei vor der stärkeren oder erfahreneren zu schützen (E. 3.1.1).

Die bloße Berufung auf eine negative Tatsache, in diesem Fall die vom Meister angeführte Unerfahrenheit, verpflichtet den Unternehmer nicht dazu, die Erfahrung seines Vertragspartners zu beweisen, da andernfalls die Beweislast umgekehrt würde. Der Bauunternehmer kann sich somit darauf beschränken, die Unerfahrenheit seines Vertragspartners zu bestreiten (Bestreitungslast), was dem Vertragspartner eine Pflicht auferlegt, die Tatsache zu beweisen, aus der er ein Recht ableitet, nämlich die Anwendung der Insolvenzregel zu seinen Gunsten (E. 3.1.5.2).

Der Bauherr beruft sich auf die Aufrechnung mit dem Zahlungsanspruch aufgrund von Mängeln, die mit der mangelhaften Ausführung zusammenhängen. Der Bauunternehmer beruft sich auf die Abnahme der Sache nach der SIA-Norm 118 und die Anerkennung der Schlussabrechnung ohne Mängelanzeige, um den Schadenersatzanspruch im Zusammenhang mit den durch Gerichtsgutachten anerkannten Mängeln zu bestreiten. Das Gericht darf seine Prüfung nicht auf die Ansprüche des Klägers beschränken, sondern muss alle zur Verrechnung geltend gemachten Gegenansprüche prüfen (E. 3.2).

Es ist nicht zu beanstanden, dass die kantonalen Instanzen für die Berechnung des Streitwerts die Streitwerte der geltend gemachten Ansprüche auf Bezahlung des Werks und auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zusammenrechnen, da die Rechtsfragen unterschiedlich sein können, insbesondere was die Einhaltung der 4-Monats-Frist betrifft (E. 5.3).

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter Marazzi, von Werdt, Schöbi, Bovey,
Gerichtsschreiber Monn.

Verfahrensbeteiligte

A. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Rolf Müller,
Beschwerdeführerin,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Markus Dörig und Rechtsanwältin Stefanie Theiler,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Werkvertrag; definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts,

Beschwerde gegen den Beschluss und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer,
vom 9. Dezember 2020 (LB200023-O/U).

Sachverhalt:

A.

A.a. Im September 2011 schloss B. als Bauherr mit der A. AG je einen Werkvertrag über verputzte Aussenwärmedämmung und innere Gipsarbeiten an seiner Liegenschaft Grundbuch Blatt xxx, Kat.-Nr. yyy, C.strasse zzz in U. (ZH). Beide Werkverträge haben dieselben Allgemeinen Bedingungen (AGB) als integralen Bestandteil und unterstehen laut diesen Bedingungen der SIA-Norm 118 sowie den speziellen Bedingungen und Messvorschriften des SIA, soweit diese durch die AGB oder durch den Vertrag nicht abgeändert oder ergänzt werden. Ausgearbeitet wurden die Werkverträge vom Architekten D., der B. als Bauleiter vertrat. Die Schlussrechnungen der A. AG für die erwähnten Arbeiten belaufen sich auf Fr. 46'272.35 (verputzte Aussenwärmedämmung) und Fr. 34'288.15 (innere Gipsarbeiten). Diese beiden Schlussrechnungen wurden durch den Bauleiter D. geprüft und mit Datum vom 18./20. September 2013 unterzeichnet.

A.b. Die Parteien sind darüber entzweit, ob aus den besagten Arbeiten Werklohnforderungen ausstehen. Die A. AG liess deshalb auf B.s Grundstück provisorisch für eine Pfandsumme von Fr. 80'560.50 zuzüglich Zins von 5 % seit dem 8. November 2013 ein Bauhandwerkerpfandrecht eintragen. In seinem diesbezüglichen Urteil vom 2. Dezember 2013 setzte das Bezirksgericht Horgen der A. AG eine Frist von 60 Tagen ab Rechtskraft des Urteils, um Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts zu erheben.

B.

B.a. Mit Klage vom 17. Februar 2014 ersuchte die A. AG das Bezirksgericht Horgen, B. zu verurteilen, ihr Fr. 34'288.15 zuzüglich Zins von 5 % seit 5. September 2013, Fr. 46'272.35 zuzüglich Zins von 5 % seit 28. Juli 2013 und Fr. 1'000.-- zuzüglich Zins von 5 % seit 5. September 2013 zu bezahlen (Antrag Ziffer 1). Soweit vor Bundesgericht noch streitig, stellte sie zudem das Begehren, das Grundbuchamt Horgen anzuweisen, das vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht für die erwähnte Pfandsumme zuzüglich Zins (s. Bst. A.b) definitiv im Grundbuch einzutragen (Antrag Ziffer 3). Weiter beantragte die Klägerin, den Beklagten zur Erstattung der Verfahrenskosten der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts von Fr. 2'500.-- gemäss Urteil des Bezirksgerichts Horgen vom 2. Dezember 2013 zu verpflichten (Antrag Ziffer 4) und sie für das Verfahren zur vorläufigen Vormerkung des Bauhandwerkerpfandrechts mit Fr. 4'642.50 zu entschädigen (Antrag Ziffer 5). B. schloss auf Abweisung der Klage. Gegenüber dem Forderungsbegehren erklärte er die Verrechnung mit den Kosten für die Ersatzvornahme, dem Mangelfolgeschaden (inkl. Zins) und dem Minderungsbetrag. Weiter beantragte er festzustellen, dass das provisorisch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht zu Unrecht besteht, und verlangte dessen Löschung im Grundbuch.

B.b. Mit Urteil vom 21. April 2020 wies das Bezirksgericht die Forderungsklage und das Begehren um definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ab und trug dem Grundbuchamt auf, die provisorische Eintragung des Pfandrechts zu löschen. Die auf Fr. 52'126.90 bestimmten Gerichtskosten (einschliesslich der Kosten des Massnahmeverfahrens) auferlegte es der Klägerin; ausserdem verurteilte es die Klägerin zu einer Parteientschädigung von Fr. 29'148.-- (zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer). Die A. AG erhob darauf Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich. Dieses beschloss, auf das Begehren betreffend die Zahlung von Fr. 1'000.-- zuzüglich Zins von 5 % seit 5. September 2013 (s. Bst. B.a) nicht einzutreten, und bestätigte im Übrigen das bezirksgerichtliche Urteil. Der Entscheid datiert vom 9. Dezember 2020 und wurde tags darauf versandt.

C.

C.a. Mit Beschwerde vom 29. Januar 2021 wendet sich die A. AG (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt, den Beschluss und das Urteil des Obergerichts vollumfänglich aufzuheben, und hält an ihren Klagebegehren (Bst. B.a) fest. Eventualiter sei die Sache zur Durchführung weiterer Erhebungen und/oder zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

C.b. Vom Bundesgericht dazu eingeladen, sich zur Beschwerde zu äussern, beantragt B. (Beschwerdegegner), die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (Beschwerdeantwort vom 6. Mai 2021). Das Obergericht erklärte, auf eine Vernehmlassung zu verzichten (Schreiben vom 20. April 2021). Die Eingaben wurden der Beschwerdeführerin zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zur Kenntnis gebracht.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die als oberes Gericht auf Rechtsmittel hin (Art. 75 BGG) über vermögensrechtliche Zivilsachen im Sinne von Art. 72 Abs. 1 BGG befunden hat. Die Streitwertgrenze ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 52 BGG; Urteil 4D_30/2009 vom 1. Juli 2009 E. 1.1, nicht publ. in: **BGE 135 I 221**). Die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 Bst. c BGG) eingereichte Beschwerde ist zulässig.

1.2. Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit die Beschwerdeführerin vom Beschwerdegegner auch vor Bundesgericht noch Fr. 1'000.-- zuzüglich Zins von 5 % seit 5. September 2013 fordert (Rechtsbegehren Ziffer 2.c). Bezüglich dieses Begehrens, auf das bereits die Vorinstanz nicht eintrat (s. Sachverhalt Bst. B.b), fehlt es an der vorgeschriebenen Begründung (Art. 42 Abs. 1 BGG).

2.

Im ordentlichen Beschwerdeverfahren sind vor Bundesgericht in rechtlicher Hinsicht alle Rügen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig. Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es urteilt mit freier Kognition und kann eine Beschwerde daher auch aus anderen als den geltend gemachten Gründen gutheissen oder den Entscheid mit einer Begründung bestätigen, die von jener der Vorinstanz abweicht (Motivsubstitution; vgl. **BGE 140 II 86** E. 2 mit Hinweisen). Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Zum vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt gehören nicht nur die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, sondern auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG), das heisst willkürlich (vgl. **BGE 140 III 264** E. 2.3; **135 III 127** E. 1.5 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen (Urteil 5A_374/2010 vom 9. Juli 2010 E. 1). In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; **BGE 135 I 19** E. 2.2.2).

3.

Der Streit dreht sich zur Hauptsache um die Vergütungsforderungen aus den beiden Werkverträgen, zu deren Durchsetzung die Beschwerdeführerin eine Leistungsklage erhebt.

3.1. Anlass zur Beschwerde gibt zunächst die vorinstanzliche Erkenntnis, dass Art. 154 Abs. 3 der SIA-Norm 118 als AGB-Bestimmung gestützt auf die Ungewöhnlichkeitsregel im konkreten Fall nicht anwendbar sei, der Bauleiter die Schlussrechnung aus dem Vertrag über verputzte Aussenwärmedämmung im Betrag von Fr. 46'272.35 und jene aus dem Vertrag über innere Gipserarbeiten im Betrag von Fr. 34'288.15 also nicht verbindlich für den Beschwerdegegner habe genehmigen können.

3.1.1. Die Geltung vorformulierter allgemeiner Geschäftsbedingungen, zu denen auch die SIA-Norm 118 zählt (Urteil 4A_368/2020 vom 9. Februar 2021 E. 3.1 mit Hinweisen), wird durch die

Ungewöhnlichkeitsregel eingeschränkt. Danach sind von einer global erklärten Zustimmung zu allgemeinen Vertragsbedingungen alle ungewöhnlichen Klauseln ausgenommen, auf deren Vorhandensein die zustimmende Partei nicht gesondert aufmerksam gemacht worden ist (Urteil 4A_499/2018 vom 10. Dezember 2018 E. 3.3.3). Die Abrede, mit der die Parteien vorformulierte Vertragsbedingungen zum Inhalt ihres Vertrags erheben, kann eine ausdrückliche oder stillschweigende sein; oft ergibt sie sich aus einem blossen Verweis auf die betreffenden Bedingungen (Urteil 4A_106/2015 vom 27. Juli 2015 E. 5.1). Als global übernommen gelten vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Partei nach allgemeiner Erfahrung nicht liest, nicht zur Kenntnis nimmt oder in ihrer Tragweite nicht versteht (**BGE 119 II 443** E. 1a; **109 II 452** E. 4; Urteil 4C.282/2003 vom 15. Dezember 2003 E. 3.1 mit Hinweisen).

Die Ungewöhnlichkeit beurteilt sich aus der Sicht des Zustimmenden im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (**BGE 138 III 411** E. 3.1; **135 III 1** E. 2.1; **119 II 443** E. 1a; **109 II 452** E. 5b; Urteil 4A_475/2013 vom 15. Juli 2014 E. 5.1, nicht publ. in: **BGE 140 III 404**; je mit Hinweisen) unter Berücksichtigung des Einzelfalls (**BGE 135 III 1** E. 2.1; **119 III 443** E. 1.a). Zu berücksichtigen ist unter anderem, ob der Zustimmende geschäfts- und branchenkundig ist: Je weniger geschäfts- oder branchenerfahren er ist, umso eher wird eine Klausel für ihn ungewöhnlich sein. So können branchenübliche Klauseln für einen Branchenfremden ungewöhnlich sein, für einen Branchenkenner demgegenüber nicht (**BGE 138 III 411** E. 3.1; **119 II 443** E. 1a; **109 II 452** E. 5b). Branchenkenntnis oder Geschäftserfahrung schliesst aber die Ungewöhnlichkeit nicht zwingend aus. Auch für einen Branchenkundigen oder Geschäftserfahrenen kann eine AGB-Klausel unter Umständen ungewöhnlich sein. Die Ungewöhnlichkeitsregel ist ein Instrument der Konsenslehre; sie konkretisiert das Vertrauensprinzip, das den Schutz von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr bezweckt und nicht primär darauf abzielt, die schwächere oder unerfahrene Partei vor der stärkeren oder erfahreneren zu schützen (Urteil 4A_499/2018 vom 10. Dezember 2018 E. 3.3.2 und 3.3.3 mit Hinweisen). Die Ungewöhnlichkeitsregel kommt freilich nur dann zur Anwendung, wenn neben der subjektiven Voraussetzung der fehlenden Branchenerfahrung die betreffende Klausel auch objektiv beurteilt einen geschäftsfremden Inhalt aufweist. Dies ist dann zu bejahen, wenn sie zu einer wesentlichen Änderung des Vertragscharakters führt oder in erheblichem Masse aus dem gesetzlichen Rahmen des Vertragstypus fällt. Je stärker eine Klausel die Rechtsstellung des Vertragspartners beeinträchtigt, desto eher ist sie als ungewöhnlich zu qualifizieren (**BGE 138 III 411** E. 3.1; **135 III 1** E. 2.1). Das Bundesgericht prüft die Anwendung der Ungewöhnlichkeitsregel als Rechtsfrage frei (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist dabei aber an die vorinstanzlichen Feststellungen über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden (**BGE 138 III 411** E. 3.4 mit Hinweisen).

An der so verstandenen Ungewöhnlichkeitsregel kann - je nach den konkreten Umständen - die Vertragsgeltung von Art. 154 Abs. 3 der SIA-Norm 118 scheitern. In einem älteren Entscheid befand das Bundesgericht, dass diese vorformulierte Vertragsklausel, der zufolge die Bauleitung zur Genehmigung der Schlussrechnung des Unternehmers bevollmächtigt ist, nach objektiven Massstäben als geschäftsfremd zu gelten habe (**BGE 109 II 452** E. 5b). Auch subjektiv betrachtet müsse ein branchenfremder, "einmaliger" Bauherr nicht damit rechnen, dass die Bauleitung aufgrund der SIA-Norm 118 befugt ist, ihn durch die Anerkennung der Schlussrechnung zur Zahlung des vom Unternehmer damit geforderten Betrages zu verpflichten (**BGE 109 II 452** E. 5c).

3.1.2. Im konkreten Fall stellt die Vorinstanz als unbestritten fest, dass das Regelwerk der SIA-Norm 118 - soweit nicht durch den Vertrag oder die AGB abgeändert bzw. ergänzt - durch den Verweis in den AGB "als Ganzes übernommen worden" sei. "Global" übernehmen heisse so viel wie "umfassend" oder (hier) "als Ganzes" übernehmen, dies im Unterschied zu einer Übernahme bloss einzelner Bestimmungen eines ganzen Regelwerks. Bei einer Globalübernahme eines ganzen Regelwerks stelle sich nur die Frage, ob die einzelnen Bestimmungen den Parteien bekannt waren bzw. bekannt sein mussten und ob allenfalls einzelne Bestimmungen des Regelwerks nicht anzuwenden sind, weil sie trotz Übernahme "in globo" nicht als vereinbart gelten können.

In der Folge verwirft die Vorinstanz den Einwand der Beschwerdeführerin, wonach sich der Beschwerdegegner nicht auf die Ungewöhnlichkeit von Art. 154 Abs. 3 der SIA-Norm 118 berufen könne, weil für die Behauptung, dass er branchenfremd oder bauunerfahren sei, jegliche Beweisofferten fehlen würden. Sie hält der Beschwerdeführerin entgegen, im Rahmen ihrer Bestreitung nicht den geringsten Anhaltspunkt geliefert zu haben, wo denn der Beschwerdegegner schon früher einmal Bauherr gewesen sei. Wer geltend mache, die Gegenseite sei schon einmal als Bauherr in Erscheinung getreten, habe diese allgemeine Aussage, wo umstritten, zu konkretisieren. Dies gelte auch, wo die Behauptungslast die Gegenseite treffe, es also an dieser liege vorzubringen, dass sie über keinerlei Erfahrung in Bausachen verfüge. Werde dieses Negativum vom Behauptungsbelasteten vorgebracht, so treffe den Bestreitenden insofern eine Substanziierungslast beim Bestreiten, als er angeben müsste, wann und wo denn die Gegenseite schon einmal Erfahrung (en) in Bausachen gemacht hat. Mangels rechtsgenügender Bestreitung sei das Bezirksgericht daher nicht gehalten gewesen, über die Frage, ob der Beschwerdegegner über Erfahrung in Bausachen verfüge, Beweis zu erheben. Darüber hinaus stellt das Obergericht klar, dass sich die Bauerschaft des Beschwerdegegners auch nicht allein aus seiner guten Ausbildung und aus seiner beruflichen Position noch aus dem Umstand ableiten lasse, dass er die Abnahmen der Arbeiten von seiner Ehefrau ausführen liess.

3.1.3. Die Beschwerdeführerin wirft dem Obergericht vor, willkürlich zu ignorieren, dass sie die Globalübernahme der SIA-Norm 118 durch den Beschwerdegegner, das heisst die ungelesene Übernahme des Regelwerks, bestritten habe. Wie sich aus ihrer Berufung ergebe, habe sie schon vor der Vorinstanz reklamiert, dass eine ungelesene Globalübernahme und insbesondere die Unkenntnis des umstrittenen Art. 154 der SIA-Norm 118 vom Beschwerdegegner nicht behauptet, geschweige denn substantiiert, begründet oder bewiesen worden sei. Dass der Beschwerdegegner die Globalübernahme implizit behauptet habe, sei eine willkürliche Annahme der Vorinstanz. Diese hätte prüfen müssen, ob der Beschwerdegegner zum Vertragszeitpunkt oder jedenfalls vor Anerkennung der Schlussrechnungen durch den Bauleiter von Art. 154 der SIA-Norm 118 wusste bzw. diese Klausel rechtzeitig gelesen und die Vollmacht rechtzeitig entzogen hat. In der Folge legt die Beschwerdeführerin dar, weshalb der Beschwerdegegner um die Tragweite von Art. 154 der SIA-Norm 118 gewusst haben müsse. So habe der Bauleiter angegeben, bis nach Bezug des Hauses, also "wohl auch" nach der Unterzeichnung der hier umstrittenen Schlussrechnungen, Schlussrechnungen und Ausmasse anderer Unternehmer kontrolliert und unterzeichnet zu haben. Weiter habe der Beschwerdegegner eingeräumt, dem Bauleiter die Vollmacht gegenüber anderen Handwerkern entzogen bzw. beschränkt zu haben, was er nicht getan hätte, wenn ihm nicht klar gewesen wäre, dass der Bauleiter ihn zur Zahlung von Schlussrechnungen verpflichten konnte. Mit der Behauptung, er habe die Vollmacht des Bauleiters zur verpflichtenden Anerkennung der Schlussrechnungen mit Schreiben vom 12. September 2013 widerrufen, habe der Beschwerdegegner zugegeben, von der Vertretungsbefugnis des Bauleiters gemäss Art. 154 der SIA-Norm 118 schon drei Monate vor der (im September 2013 erfolgten) Anerkennung der Schlussrechnungen gewusst zu haben. Damit sei "in vielerlei Hinsicht erstellt", dass der Bauleiter den Beschwerdegegner mit seiner Prüfung und Unterschrift der Schlussrechnung gültig zur Zahlung der Schlussrechnungen verpflichtete. Schliesslich argumentiert die Beschwerdeführerin, die Anerkennung der eingeklagten Forderung sei auch gestützt auf Ziffer 38 der Werkverträge erfolgt; diese Klausel sehe ausdrücklich vor, dass die Bauleitung die geleisteten Arbeiten und Lieferungen anerkennen kann, was "selbstredend" die Anerkennung des Gesamtausmasses und "letzten Endes" der Schlussrechnungen einschliesse. Auf den Werkvertrag selbst sei die Ungewöhnlichkeitsregel "ganz sicher nicht" anzuwenden.

Bezüglich des Streits um die Frage, ob der Beschwerdegegner branchenfremd oder bauunerfahren sei, wirft die Beschwerdeführerin dem Obergericht zwei wesentliche Irrtümer vor. Erstens treffe es nicht zu, dass sich der beweispflichtige Beschwerdegegner mit der blossen Behauptung der negativen Tatsache begnügen durfte. Betreffend die Behauptung, er habe nie zuvor gebaut und keine Ahnung von der Baubranche, wäre ihm zuzumuten gewesen, Zeugenbefragungen aus seinem Umkreis oder wenigstens seine Beweisaussage anzubieten. Zweitens wehrt sich die Beschwerdeführerin gegen den

Vorhalt der ungenügend substantiierten Bestreitung. Zumindest sinngemäss habe sie geltend gemacht, dass das sehr grosse Projektvolumen die Branchenvertrautheit des Beschwerdegegners belege. Weiter habe sie darauf hingewiesen, dass die Abnahme der Arbeiten durch die Ehefrau des Beschwerdegegners erfolgt sei, was ebenfalls Branchenvertrautheit indiziere, denn wer keine Ahnung vom Bauen habe, vertraue die Abnahme einer beachtlich grossen Baute nicht einem Laien, sondern einem Fachmann an. Schliesslich habe sie auch die berufliche Stellung des Beschwerdegegners und dessen Ausbildung als Ingenieur und Betriebswirtschafter erwähnt, die vermuten liessen, dass der Beschwerdegegner in der Vergangenheit mit Bauten in Berührung gekommen war und sich Kenntnis der SIA-Norm 118 verschafft hatte, zumal er sie selbst vorgeschlagen hatte. Die Beschwerdeführerin rügt Willkür in der Sachverhaltsfeststellung und eine Verletzung der Beweisregeln. Vehement bestreitet sie, dass sie unter den gegebenen Umständen hätte behaupten müssen, wann und wo der Beschwerdegegner gebaut hat. Ihre Behauptungen im Zusammenhang mit der Bau (un) erfahrungheit des Beschwerdegegners seien ausreichend gewesen, um Zweifel an der gegnerischen Behauptung des Beschwerdegegners zu wecken, weshalb über diese Tatsache Beweis hätte abgenommen werden müssen. Das Obergericht greife dem beweisbelasteten, anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner auf unzulässige Weise unter die Arme. Während es bei ihr, der Beschwerdeführerin, die Substanziierungsschwelle bezüglich Bestreiten sehr hoch ansetze, lasse es beim Beschwerdegegner eine simple, unbewiesene Behauptung zu und bejahe im Ergebnis zu Unrecht die Anwendung der Ungewöhnlichkeitsregel.

3.1.4. Der Beschwerdegegner besteht darauf, die SIA-Norm 118 global übernommen, mithin weder gelesen noch sonstwie Kenntnis von deren Inhalt gehabt zu haben. Dies ergebe sich aus seinen vor Bezirksgericht vorgetragene Behauptungen, wonach Art. 154 der SIA-Norm 118 eine ungewöhnliche, im Vertrag nicht thematisierte Klausel sei und er als branchenfremder, einmaliger Bauherr gelten müsse, der noch nie mit SIA-Normen oder Werkverträgen zu tun gehabt habe. Was seine Bauunerfahrenheit angeht, wirft der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin vor, sich diesbezüglich mit pauschalen Bestreitungen begnügt und keinen Gegenbeweis erbracht zu haben, und schliesst sich im Übrigen hauptsächlich den vorinstanzlichen Erwägungen an.

3.1.5.

3.1.5.1. Was allein die Globalübernahme der SIA-Norm 118 angeht, ist daran zu erinnern, dass derjenige, der einen Vertragstext mit einem ausdrücklichen Verweis auf allgemeine Geschäftsbedingungen unterschreibt, in gleicher Weise gebunden ist wie derjenige, der seine Unterschrift unter den Text der allgemeinen Bedingungen selbst setzt. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin kommt es also gerade nicht darauf an, dass der Beschwerdegegner die fraglichen Bedingungen tatsächlich gelesen hat (s. BGE 109 II 452 E. 4; 108 II 416 E. 1b; Urteil 4C.427/2005 vom 4. Mai 2006 E. 2.1). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, kann sich (ausserhalb des Streits um die Ungewöhnlichkeitsregel) aber die Frage stellen, ob eine einzelne vorformulierte Vertragsbestimmung - hier Art. 154 Abs. 3 der SIA-Norm 118 - der betreffenden Partei bekannt war bzw. bekannt sein musste. Diesbezüglich vermag die Beschwerdeführerin im hiesigen Verfahren freilich nichts auszurichten. Allein mit Mutmassungen darüber, dass die Bauleitung nach der Unterzeichnung der streitigen Schlussrechnungen womöglich entsprechende Urkunden anderer Unternehmer unterzeichnete, ist nichts gewonnen. Soweit die Beschwerdeführerin ohne weitere Erklärungen insistiert, dass der Beschwerdegegner die Vertretungsbefugnisse des Bauleiters beschränkt oder ihm die Vollmacht ganz entzogen habe, bleibt ungewiss, ob davon auch die hier fragliche, in Art. 154 Abs. 3 der SIA-Norm 118 kundgegebene Vollmacht erfasst ist. Ausserdem verstrickt sich die Beschwerdeführerin in Ungereimtheiten, wenn sie sich im Zusammenhang mit dem angeblichen Widerruf der Vollmacht zur verpflichtenden Anerkennung der Schlussrechnungen darauf beruft, dass der Beschwerdegegner aufgrund seines Schreibens an die Bauleitung vom 12. September 2013 schon drei Monate vor der Anerkennung der Schlussrechnungen von der Vertretungsbefugnis des Bauleiters gewusst habe, und zugleich erklärt, dass diese Anerkennung "im September 2013

erfolgt" sei. Auch damit vermag die Beschwerdeführerin eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung nicht darzutun. Von vornherein nicht zu hören ist sie schliesslich mit dem Argument, die Bauleitung sei auch gestützt auf Art. 38 des Werkvertrags zur verbindlichen Anerkennung der Schlussrechnung befugt gewesen. Der angefochtene Entscheid äussert sich dazu nicht; dass sie dieses Argument schon im kantonalen Verfahren in den Prozess eingeführt hätte und damit nicht gehört worden wäre, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend. Das Vorbringen muss vor Bundesgericht deshalb als neu gelten. Inwiefern erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG), tut die Beschwerdeführerin nicht dar (**BGE 133 III 393** E. 3).

3.1.5.2. Bedenken erweckt hingegen die Art und Weise, wie die Vorinstanz die Bestreitungen der Beschwerdeführerin betreffend die subjektive Voraussetzung der Ungewöhnlichkeitsregel als nicht hinreichend substantiiert einstuft. **Wohl handelt es sich bei der Voraussetzung, über keine Branchenkenntnisse zu verfügen, um ein (unbestimmtes) Negativum (vgl. dazu ALEXANDRA JUNGO, in: Zürcher Kommentar, 3. Aufl., 2018, N 305 zu Art. 8 ZGB und die dort erwähnten Beispiele), weshalb die Beschwerdeführerin die dazu vorgetragenen Behauptungen des Beschwerdegegners substantiiert zu bestreiten hatte (HANS PETER WALTER, in: Berner Kommentar, 2012, N 194 und 353 zu Art. 8 ZGB). Nach der Rechtsprechung sind Bestreitungen von Tatsachenbehauptungen so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen einer Partei damit bestritten werden. Die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass der Prozessgegner weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung er beweisen muss. Pauschale Bestreitungen reichen nicht aus. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten und konkreten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird (BGE 141 III 433 E. 2.6 mit Hinweisen; s. auch Urteil 5A_710/2009 vom 22. Februar 2010 E. 2.3.1, nicht publ. in: BGE 136 III 257).** Aus alledem folgt nun aber nicht, dass die bestreitungsbelastete Beschwerdeführerin, die dem Beweis der fehlenden Erfahrung in Bausachen überdies erkennbar weniger nahe steht als der behauptungsbelastete Beschwerdegegner (vgl. C. JÜRGEN BRÖNNIMANN, Die Behauptungs- und Substanziierungslast im schweizerischen Zivilprozess, 1989, S. 180), konkrete positive Tatsachen zu einschlägigen Erfahrungen des Beschwerdegegners darzutun hat, die dessen Behauptung, vor dem Abschluss der streitgegenständlichen Werkverträge über keinerlei Erfahrung in Bausachen verfügt und zum ersten Mal gebaut zu haben (Randziffer 209 der Klageantwort vom 23. Mai 2014; s. den diesbezüglichen Verweis in Randziffer 32 der Beschwerde), geradezu widerlegen. Derartige Anforderungen an die Substanziierung der Bestreitung würden die vom materiellen Recht vorgegebene Verteilung der Beweislast auf unzulässige Weise umkehren (vgl. WALTER, a.a.O., N 342 zu Art. 8 ZGB).

Mit seinem entsprechenden Vorhalt an die Adresse der Beschwerdeführerin bevorteilt das Obergericht bundesrechtswidrig den Beschwerdegegner, der sich auf seine fehlende Bauernfahrung beruft, um nach Massgabe der Ungewöhnlichkeitsregel das Zustandekommen einer Vereinbarung von Art. 154 Abs. 3 der SIA-Norm 118 in Abrede zu stellen. **Zu Recht besteht die Beschwerdeführerin darauf, dass ihre Ausführungen hinreichend konkret gewesen seien, um die gegnerischen Behauptungen zu bestreiten. Das Obergericht übersieht Passagen im erstinstanzlichen Schriftenwechsel, auf die es hier ankommt. In Randziffer 242 ihrer Replik vom 14. Oktober 2015, in der sie sich zu Randziffer 209 der Klageantwort äussert und ausdrücklich dagegen wehrt, dass der Beschwerdegegner ein nur einmaliger Bauherr ist, beschränkt sich die Beschwerdeführerin nicht auf die von der Vorinstanz erwähnte Erklärung, dass es angesichts seiner Ausbildung und beruflichen Position gar nicht darauf ankomme, ob der Beschwerdegegner einmaliger Bauherr ist. Sie macht auch geltend, zwischen dem Beschwerdegegner und dem Bauleiter sei klar vereinbart worden, "dass der Bauleiter für ihn auch die Abrechnungen tätigen und Zahlungen anweisen würde", und dass diese Funktion dem Beschwerdegegner "deshalb bestens bekannt" gewesen sei. In Randziffer 241 der Replik, wo sie zu den gegnerischen Ausführungen betreffend die Voraussetzungen der Ungewöhnlichkeitsregel Stellung nimmt, betonte die Beschwerdeführerin, dass einer der Hauptaspekte im Zusammenhang mit der Bauleitung die finanzielle Abwicklung gegenüber den Handwerkern gewesen sei, da für die ursprünglichen Pläne ja bekanntermassen ein anderer**

Architekt zuständig gewesen sei. Auch wenn sich die Beschwerdeführerin nicht konkret dazu äussert, "wann und wo denn" der Beschwerdegegner schon einmal Erfahrungen in Bausachen gemacht hat, und für ihre Gegenbehauptungen keine Beweise offeriert, bringt sie jedenfalls im hier fraglichen Behauptungs- bzw. Bestreitungsstadium doch hinreichend klar zum Ausdruck, welche konkrete gegnerische Tatsachenbehauptung sie in Frage stellt und dass sie dem Beschwerdegegner im Sinne der erwähnten Rechtsprechung unter Vertrauensgesichtspunkten das Recht abspricht, sich auf die Ungewöhnlichkeit von Art. 154 Abs. 3 der SIA-Norm 118 zu berufen.

Entgegen der vorinstanzlichen Beurteilung kann die Behauptung des Beschwerdegegners, vor dem Abschluss der Werkverträge mit der Beschwerdeführerin über keinerlei Erfahrung mit Bausachen verfügt zu haben, somit nicht als unbestritten gelten. Was es damit auf sich hat, wird im Rahmen eines Beweisverfahrens festgestellt werden müssen. Nach dem Gesagten ist wiederum offen, ob der Beschwerdegegner die Genehmigung der beiden Schlussrechnungen durch seinen Bauleiter im Gesamtbetrag Fr. 80'560.50 (s. Sachverhalt Bst. A.a) gegen sich gelten lassen muss oder ob er sich auf die Ungewöhnlichkeit von Art. 154 Abs. 3 der SIA-Norm 118 berufen kann bzw. - falls Letzteres zu verneinen ist - welche Bewandnis es mit seinen weiteren Einwendungen hat, insbesondere mit dem geltend gemachten ausdrücklichen Widerruf der Vollmacht der Bauleitung. Angesichts dieser Ungewissheit braucht sich das Bundesgericht nicht schon heute mit den noch offenen Werkvertragsforderungen zu befassen, die sich laut Vorinstanz auf insgesamt Fr. 28'090.96 inkl. Mehrwertsteuer belaufen (Fr. 15'297.34 aus dem Werkvertrag über verputzte Aussenwärmedämmung + Fr. 12'793.62 aus dem Werkvertrag über innere Gipsarbeiten).

3.2. Zu prüfen sind im Folgenden aber die Beanstandungen betreffend die vorinstanzliche Erkenntnis, wonach dem Beschwerdegegner aus Ersatzvornahme eine Gegenforderung von Fr. 38'276.98 zusteht. Dieser Betrag stände der Klageforderung auch dann entgegen, wenn es mit dem vom Bauleiter genehmigten Betrag von Fr. 80'560.50 sein Bewenden haben sollte.

3.2.1. Dem angefochtenen Entscheid zufolge machte der Beschwerdegegner vor erster Instanz geltend, die Gipsarbeiten der Beschwerdeführerin seien mangelhaft ausgeführt worden. Es habe flächendeckend an der vereinbarten und geschuldeten Qualität "Q4" des Weissputzes gefehlt, weshalb er zur Ersatzvornahme habe schreiten müssen, wobei immer noch ein Minderwert bestehe. Die Kosten der Ersatzvornahme, den verbleibenden Minderwert sowie die Mangelfolgeschäden (Kosten für Gutachten/Experten, vorprozessuale Anwaltskosten) habe der Beschwerdegegner auf Fr. 59'305.80 beziffert und verrechnungsweise gegen die noch offene Werklohnforderung der Beschwerdeführerin geltend gemacht. Das Bezirksgericht habe die Berechtigung zur Ersatzvornahme primär gestützt auf die gutachterlichen Feststellungen in der Höhe von Fr. 38'276.98 bejaht; weil dieser Betrag die klägerische Werklohnforderung überstieg, habe es die weiteren Verrechnungsforderungen aus Minderung und Mangelfolgeschäden nicht geprüft. Das Obergericht äussert sich zunächst zum Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach eine Abnahme ihrer Gipsarbeiten stattgefunden habe und wenn schon nur unwesentliche Mängel vorgelegen hätten. Es erinnert daran, dass die mangelnde Qualität des Weissputzes laut Bezirksgericht zwar ein ästhetischer Mangel sei, der Beschwerdegegner jedoch bewusst die höchste Qualitätsstufe ("Q4") bestellt habe, weshalb die Wesentlichkeit des ästhetischen Mangels zu bejahen sei. Die erstinstanzliche Erwägung, wonach die Abnahme aufgrund dieser Mangelhaftigkeit des Werks gemäss Art. 161 Abs. 1 der SIA-Norm 118 automatisch zurückgestellt worden sei, sei nicht zu beanstanden und von der Beschwerdeführerin zu Recht auch nicht als unzutreffend gerügt worden.

Das Obergericht widerspricht auch dem Einwand der Beschwerdeführerin, das gerichtliche Gutachten sei mangelhaft und zum Beweis untauglich. Dass der Gutachter in der mündlichen Verhandlung die Qualität der Arbeiten als knapp genügend bezeichnet habe, treffe nicht zu. Vielmehr habe er bestätigt, dass die Weissputzqualität der Beschwerdeführerin nicht oder nur teilweise einem Weissputz der Qualität "Q4" entspreche. Entgegen der Beschwerdeführerin habe sich der Gutachter seine Meinung auch nicht einfach aufgrund der vorbestehenden Parteigutachten des Beschwerdegegners gebildet, sondern nebst dem Augenschein die Akten der Vorgutachter beigezogen und dies offengelegt. Nicht

gelten lässt die Vorinstanz das Vorbringen, wonach allein daraus, dass die nach der Ersatzvornahme noch verbliebenen Flächen den vereinbarten Standard nicht erreicht hätten, nicht auf die Mangelhaftigkeit der bereits überarbeiteten Flächen geschlossen werden könne. Diese Logik entferne sich zu weit von der allgemeinen Lebenserfahrung, als dass ihr noch ein Rest von Überzeugungskraft innewohnen könnte. In der Folge verwirft die Vorinstanz die These, wonach der Beweis, welche Mängel bestanden hätten, als gescheitert gelten müsse, weil das Gutachten über die angeblichen Mängel nicht substantiiert Auskunft gebe und damit als Beweismittel untauglich sei. Die Bezeichnung der geltend gemachten Mängel habe in den prozesskonform aufgestellten Parteibehauptungen über die (vor der Ersatzvornahme erfolgte) Mängelrüge des Bestellers zu erfolgen; das Gutachten diene dem Beweis der Parteibehauptungen, soweit diese prozesskonform bestritten und damit beweisbedürftig wurden. Soweit die Beschwerdeführerin argumentiere, es sei zu Unrecht nicht darüber Beweis abgenommen worden, ob eine genügend substantiierte Mängelrüge erfolgte, mache sie in der Berufung nicht geltend, diesen Einwand schon vor dem Bezirksgericht vorgebracht zu haben. Zuletzt äussert sich die Vorinstanz zum Argument, wonach das Bezirksgericht das Selbstverschulden des Beschwerdegegners infolge Planänderungen (nachträglicher Lichtinstallationen) willkürlich vollkommen ignoriert habe. Sie stellt klar, dass die Frage des Selbstverschuldens im erstinstanzlichen Entscheid nicht übersehen worden sei. Laut Bezirksgericht habe der Gutachter festgehalten, dass die Vorgehensweise der Beschwerdeführerin überhaupt nicht geeignet gewesen sei, den Qualitätsstandard "Q4" zu erzielen. Mit dieser Begründung habe das Bezirksgericht die Frage eines allfälligen Selbstverschuldens offengelassen. Die Beschwerdeführerin fechte diese erstinstanzliche Tatsachenfeststellung nicht an und äussere sich auch nicht zur daraus gezogenen rechtlichen Schlussfolgerung, weshalb sich weitere Erörterungen dazu erübrigen würden.

3.2.2. Die Beschwerdeführerin hält daran fest, dass ihre Arbeiten als abgenommen gelten müssen und sie daher von sämtlichen Mangelhaftungsansprüchen des Beschwerdegegners befreit sei. Wie sie schon vor der Vorinstanz ausgeführt habe, sei mit der Anerkennung der Schlussrechnung durch den Bauleiter sowohl eine Abnahme als auch eine Genehmigung der Arbeiten erfolgt. Die Beschwerdeführerin bestreitet, die Erwägung des Bezirksgerichts, wonach die Abnahme nach Massgabe von Art. 161 Abs. 1 der SIA-Norm 118 zurückgestellt worden sei, im Berufungsverfahren nicht als unzutreffend gerügt zu haben. Sie habe ausführlich dargetan, dass anlässlich der vom Bauleiter bestätigten Abnahme keine wesentlichen Mängel besprochen oder gerügt wurden; mithin gelte auch die Schlussfolgerung der Rückstellung der Abnahme nach Art. 161 Abs. 1 der SIA-Norm 118 als bestritten. Die Beschwerdeführerin verweist auf ihre Berufungsschrift, der zufolge anlässlich der Abnahme durch den Bauleiter höchstens unklare, unwesentliche Mängel besprochen worden seien. All diese Ausführungen würden von der Vorinstanz willkürlich und zu Unrecht ignoriert. Die Vorwürfe laufen ins Leere. Laut dem angefochtenen Entscheid ging die Beschwerdeführerin nicht ansatzweise auf die erstinstanzlichen Erwägungen ein, wonach der (ästhetische) Mangel wesentlich sei, weil bewusst die höchste Qualitätsstufe bestellt wurde. Gegen diese Feststellung über den Prozesssachverhalt kommt die Beschwerdeführerin nicht auf. Hierzu genügt es nicht, auf die Berufungsschrift zu verweisen und der Vorinstanz Willkür vorzuwerfen (s. E. 2).

Weiter rügt die Beschwerdeführerin Willkür in der Beweiswürdigung. Sie besteht darauf, dass der Gerichtsgutachter die Gipserarbeiten als "knapp genügend" eingestuft habe und sich selbst widerspreche, wenn er sie gleich danach als mangelhaft taxiere. Entgegen der Beschwerdeführerin kann allein daraus nicht gefolgert werden, dass sich der Gutachter zur Frage der Mangelhaftigkeit nicht hätte festlegen können. Dem angefochtenen Entscheid zufolge erklärte der Gutachter, die Weissputzarbeiten der Beschwerdeführerin entsprächen "nicht oder nur teilweise" dem vereinbarten Qualitätsstandard "Q4". Inwiefern die Arbeiten auch unter Anwendung dieses Qualitätsstandards als "knapp genügend" gelten müssen, tut die Beschwerdeführerin nicht dar.

In der Folge klagt die Beschwerdeführerin, das Obergericht übergehe, dass sich der gerichtliche Experte von der Qualität ihrer Arbeiten gar nicht selbst habe überzeugen können, weil zum Zeitpunkt seines Augenscheins so gut wie keine Flächen mehr übrig gewesen seien, was die Klageantwort mit detaillierten Ausführungen zur Ersatzvornahme belege. Das gerichtliche Gutachten sei erst Jahre nach

der erfolgten Ersatzvornahme, mithin zu spät erfolgt und stütze sich hauptsächlich auf die Parteigutachten, die als blosser Parteibehauptungen nicht zum Beweis taugen würden. Die vorinstanzliche Beurteilung, ihre Argumentation sei allzu weit von der allgemeinen Lebenserfahrung entfernt, tadelt sie als willkürlich. Dass ein Handwerker seine Arbeit nur auf einzelnen Flächen mangelhaft ausführe und gerade bei delikaten Ausführungsvarianten den bestellten Standard lediglich an vereinzelten Stellen verfehle, sei notorisch. Entsprechend dürfe ein Gutachter nicht von solchen Kleinflächen auf das Gesamtprojekt schliessen. Die Beschwerdeführerin gibt sich abermals damit zufrieden, dem angefochtenen Entscheid ihre eigene Beurteilung der Sach- und Rechtslage gegenüberzustellen. Allein damit ist nichts gewonnen.

Im selben Zusammenhang bemängelt die Beschwerdeführerin, dass das Gutachten keine Mängelaufzählung enthalte, sondern bloss pauschal feststelle, dass der Qualitätsstandard "Q4" nicht erreicht worden sei. Auch damit sei belegt, dass sich der Gutachter zu keinem Zeitpunkt aufgrund der eigenen Wahrnehmung eine Meinung bilden konnte. Die vorinstanzliche Erkenntnis, wonach die Bezeichnung der Mängel nicht im Gutachten, sondern in den prozesskonform aufgestellten Parteibehauptungen zu erfolgen habe, stellt die Beschwerdeführerin indessen nicht in Frage. Bloss zu behaupten, die vorinstanzliche Argumentation gehe fehl, genügt nicht. Unbehelflich ist auch der weitere Einwand der Beschwerdeführerin, sie habe in Randziffer 69 ihrer Berufung jedenfalls implizit behauptet, die genügend detaillierte Mängelrüge bereits vor erster Instanz bestritten zu haben; dies ergebe sich daraus, dass sie die Beweisbedürftigkeit der genügenden Mängelrüge angesprochen habe. Allein aus dem im Berufungsverfahren erhobenen Vorwurf, dass das Bezirksgericht das Vorliegen einer korrekten Mängelrüge nicht geprüft habe, folgt nicht zwingend auch die (implizite) Behauptung, eine hinreichend detaillierte Mängelrüge schon vor erster Instanz bestritten zu haben. Dass die Prüfung einer hinreichenden Mängelrüge vor erster Instanz (angeblich) unterblieb, könnte genauso gut darauf hindeuten, dass eine entsprechende Bestreitung in jenem Verfahren eben unterblieb. Entsprechend läuft auch der Vorwurf ins Leere, das Obergericht befasse sich nicht mit den Rechtsschriften.

Im Zusammenhang mit ihrem Standpunkt, dass ihr allfällige Mängel wegen des Selbstverschuldens des Beschwerdegegners nicht anzulasten seien, verwehrt sich die Beschwerdeführerin dagegen, die erstinstanzliche Schlussfolgerung, wonach ihre Vorgehensweise laut Gutachter zur vertragsgemässen Erfüllung untauglich gewesen sei und die Frage des Selbstverschuldens daher offenbleiben könne, im Berufungsverfahren nicht angefochten zu haben. Sie verweist auf Randziffer 70 ihrer Berufungsschrift. Dort sei die Behauptung des Gutachters erwähnt, der zufolge die Bedingungen für das Erreichen des Qualitätsstandards "Q4" "von der Ausschreibung über das Verarbeiten bis zur Abnahme zu wenig beachtet worden seien". Damit habe der Gutachter die besagte Ausführung betreffend die Tauglichkeit ihrer Vorgehensweise "ergänzt", und diese Ergänzung beinhalte das Selbstverschulden des Beschwerdegegners. Auch damit vermag die Beschwerdeführerin nichts auszurichten. Wie sich aus der besagten Stelle in ihrer Berufungsschrift ergibt, fusst ihre Argumentation auf der Überlegung, dass die Ausschreibung "definitiv Sache der Bauherrschaft und nicht des Handwerkers" sei. Ob diese (angeblichen) Aussagen des Gutachters tatsächlich in diesem Sinne zu verstehen sind, erscheint fraglich, kann aber offenbleiben. Denn so oder anders sagt allein der Umstand, dass in der Berufung die erwähnten Aussagen des Gutachters zur Sprache kommen, nichts darüber aus, ob die Beschwerdeführerin die erstinstanzliche Würdigung der gutachterlichen Einschätzung ihrer Bemühungen um den Qualitätsstandard "Q4" vor der Vorinstanz auch selbst hinreichend bestritt. Die Beschwerde ist auch in dieser Hinsicht unbegründet.

Schliesslich verweist die Beschwerdeführerin auf Randziffer 74 ihrer Berufung, wo sie geltend gemacht habe, dass die Notwendigkeit und Angemessenheit der Ersatzvornahmekosten nicht erstellt sei und die gegnerische Verrechnungsforderung auch daran scheitere. Dem Obergericht wirft sie vor, sich mit dieser Rüge "ohne Grundangabe nicht im Geringsten auseinandergesetzt" zu haben. Schon deswegen sei "der gesamte Entscheid aufzuheben". Der Vorwurf trifft nicht zu. Der angefochtene Entscheid äussert sich zu Randziffer 74 der Berufung. Die dortigen Erörterungen der Beschwerdeführerin münden in ihre Behauptung, der Experte gelange zum Schluss, dass das Werk ausgehend von den angeblichen Mängeln einen Minderwert von Fr. 5'359.90 (Gutachten) bzw. Fr. 6'800.-- (Befragung) aufweise, und in ihre Schlussfolgerung, Ersatzvornahmekosten im höheren fünfstelligen Bereich seien

bei einem solch niedrigen Minderwert nicht gerechtfertigt. Das Obergericht widerspricht der Beschwerdeführerin und stellt klar, dass es sich bei den erwähnten Beträgen um den verbleibenden (endgültigen) Minderwert nach erfolgter Ersatzvornahme handelt. Mit dieser Erkenntnis setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Im Übrigen zeigt sie auch nicht auf, inwiefern sie nach Massgabe der vertraglichen Regeln berechtigt wäre, sich dem gegnerischen Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Herbeiführung des mängelfreien Zustands mit dem Einwand zu widersetzen, der vom Beschwerdegegner veranlasste Aufwand sei nicht notwendig bzw. nicht angemessen gewesen, diesbezügliche Feststellungen die Vorinstanz mithin überhaupt erforderlich waren.

3.2.3. Bezüglich der zur Verrechnung gebrachten Forderung des Beschwerdegegners aus Ersatzvornahme in der Höhe von Fr. 38'276.98 hat es nach dem Gesagten mit dem angefochtenen Entscheid sein Bewenden. Sollte das Obergericht in seinem neuen Entscheid zum Schluss kommen, dass der Beschwerdeführerin aus den beiden Werkverträgen ein Betrag zusteht, der diese Gegenforderung übersteigt (vgl. E. 3.1), wird es auch die weiteren Verrechnungsforderungen zu prüfen haben, die der Beschwerdegegner aus Minderung und Mangelfolgeschäden geltend macht (vgl. E. 3.2.1).

4.

Nach alledem muss im hiesigen Verfahren offenbleiben, ob bzw. in welcher Höhe die Leistungsklage der Beschwerdeführerin begründet ist (E. 3.1 und 3.2). Entsprechend braucht sich das Bundesgericht auch nicht zur Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsomme von Fr. 80'560.50 zu äussern. Dass mit der (pfandgesicherten) Werklohnforderung auch der Pfandrechtsanspruch entfällt, stellt die Beschwerdeführerin zu Recht nicht in Abrede. Mit Blick auf die Erledigung des Streits um die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ist immerhin an die zusätzliche (Eventual-) Begründung des Bezirksgerichts zu erinnern, wonach die gesetzliche Eintragsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB mit Bezug auf die Arbeiten, deren Vergütung die Beschwerdeführerin mit der Eintragung des Pfandrechts sichern will, nicht eingehalten wurde. Dass die Beschwerdeführerin den erstinstanzlichen Entscheid auch in dieser Hinsicht bemängelte, wird vor Bundesgericht von keiner Seite in Abrede gestellt. Nachdem der angefochtene Entscheid ausdrücklich darauf verzichtet, sich zu den fraglichen Beanstandungen zu äussern, wird das Obergericht die Berufung der Beschwerdeführerin gegebenenfalls auch unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen haben (zu den Anforderungen an die Berufungsbegründung und zur Prüfungsbefugnis der Berufungsinstanz s. **BGE 142 III 413** E. 2.2.4 mit weiteren Hinweisen).

5.

Unabhängig vom Ausgang des hiesigen Verfahrens in der Sache beanstandet die Beschwerdeführerin den vorinstanzlichen Kostenentscheid. Anlass zur Beschwerde gibt die Berechnung des Streitwerts.

5.1. Das Bezirksgericht zählte für die Festsetzung der Gerichts- und Parteikosten die Streitwerte von Fr. 81'560.50 für die Werklohnforderungen und Fr. 80'560.50 für die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zusammen und setzte die Prozesskosten ausgehend von dieser Summe fest. Das Obergericht befand, diese Vorgehensweise liege auf der Linie seiner eigenen Praxis wie auch derjenigen des Bundesgerichts, die in der Lehre weitgehend auf Zustimmung stosse. Darauf zurückzukommen, bestehe kein Anlass. Entsprechend legte es auch dem Entscheid über die Prozesskosten des Berufungsverfahrens die Summe der beiden Streitwerte im Betrag von Fr. 162'121.- zugrunde.

5.2. Die Beschwerdeführerin pocht darauf, dass das Addieren von voneinander abhängigen/akzessorischen Streitwerten die Verfahrensgarantien der ZPO verletze, weil die Pfandsomme nichts Weiteres als die Sicherheit für die eingeklagte Forderung darstelle. Sie bestreitet, dass die Gebührenordnung der Synergie zwischen Forderungs- und Pfandeintragungsklage ausreichend Rechnung trage. Infolge der Verdoppelung des Streitwerts würden die Prozesskosten von

vornherein dermassen hoch angesetzt, dass das Endresultat "ohne Weiteres unverhältnismässig und ungerecht" erscheine. Vor diesem Hintergrund verletze die Zürcher Praxis auch das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip. Ausserdem würden Handwerker davon abgehalten, die Werklohnforderung und den Anspruch auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zusammen durchzusetzen, womit der "Zugang zum Recht" erschwert sei. Im Ergebnis hätten die Vorinstanzen die Prozesskosten ausgehend von einem Streitwert von Fr. 81'560.50 festsetzen müssen. Im Anschluss daran legt die Beschwerdeführerin dar, welche konkreten Beträge sie für die Bestimmung der Prozesskosten als angemessen erachtet.

5.3. Die Vorwürfe laufen ins Leere. Die Parteientschädigung wird nach dem kantonalen Tarif zugesprochen (Art. 105 Abs. 2 i.V.m. Art. 96 ZPO). Der kantonalen Tarifautonomie untersteht auch die Frage, welche Prozesse als vermögensrechtliche Streitigkeiten gelten und damit hinsichtlich der Festsetzung der Prozesskosten streitwertabhängig sind (Urteil 5A_945/2017 vom 20. April 2018 E. 4.2). Die Festlegung des massgeblichen Streitwerts erfolgt indes nach Massgabe von Art. 91 ff. ZPO (**BGE 139 III 195** E. 4.3 mit Hinweis). Der älteren Rechtsprechung zur Zulässigkeit der Berufung an das Bundesgericht ist zu entnehmen, dass bei der Verbindung der Forderungs- mit der Pfandklage keine Zusammenrechnung stattfindet (**BGE 106 II 22** E. 1; **55 II 39** E. 1 mit Hinweis; Urteil 4C.95/2003 vom 25. August 2003 E. 2). Mit Bezug auf die ZPO ist diese Rechtsprechung auf Zustimmung gestossen (s. Matthias Stein-Wigger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., 2016, N 10 zu Art. 93 ZPO; Martin Sterchi, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. I, 2012, N 6 zu Art. 93 ZPO). Andere Autoren sprechen sich demgegenüber für eine Zusammenrechnung von Forderungsbetrag und Pfandsumme aus (Rüegg/Rüegg, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., 2017, N 2 zu Art. 93 ZPO; Peter Diggelmann, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2. Aufl., 2016, N 1 zu Art. 93 ZPO; Rainer Schumacher, in BR/DC 2014, S. 163; kritisch Denis Tappy, in: Commentaire romand, Code de procédure civile, 2. Aufl., 2019, N 3 zu Art. 93 ZPO, der zur Vermeidung ungerechter Ergebnisse fordert, bei der Festsetzung der Prozesskosten nach Massgabe der kantonalen Tarifbestimmungen entsprechende Reduktionen vorzunehmen; vgl. zu Art. 52 BGG das Urteil 4D_30/2009 vom 1. Juli 2009 E. 1.1, nicht publ. in: **BGE 135 I 221**, sowie oben E. 1).

Es mag wohl zutreffen, dass das Pfandrecht lediglich akzessorisch zum Forderungsanspruch besteht und die geforderte Leistung (wirtschaftlich betrachtet) nur ein einziges Mal erbracht werden muss (STEIN-WIGGER, a.a.O., N 10 zu Art. 93 ZPO). Ob die gemeinsam geltend gemachten Ansprüche auf Zahlung von Werklohn und auf definitive Eintragung des Baupfandrechts nach Massgabe von Art. 93 Abs. 1 ZPO zusammenzurechnen sind oder sich gegenseitig ausschliessen, bestimmt sich jedoch nicht nach dem wirtschaftlichen Wert der kombinierten Forderungs- und Pfandklage, wie ihn der zitierte Autor verstanden haben will. Ausgangspunkt für die Bestimmung des Streitwerts sind die Rechtsbegehren, die dem Gericht klageweise zur Beurteilung unterbreitet werden (Art. 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dass sich der Streit um die obligatorische Werklohnforderung und derjenige um den dinglichen Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts teilweise um dieselben Themen drehen, ändert daran nichts. Das Leistungsbegehren auf Zahlung einer Summe Geldes als Werklohn und das Gestaltungsbegehren auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts unterscheiden sich nicht nur von ihrer Art her voneinander, sondern auch mit Bezug auf die Voraussetzungen der damit eingeklagten Ansprüche und hinsichtlich des angestrebten Ergebnisses. Auch wenn sie sich gegen dieselbe beklagte Partei richten, schliessen sich die entsprechenden Ansprüche nicht gegenseitig aus und können durchaus abweichend voneinander beurteilt werden (vgl. auch Urteil 5A_77/2018 vom 16. März 2018 E. 1.2.2). Soweit die Beschwerdeführerin darüber hinaus argumentiert, dass die Synergien einer gemeinsamen Beurteilung von Leistungs- und Gestaltungsklage im Rahmen der Anwendung des kantonalen Tarifs nicht berücksichtigt werden können und die Verbindung von Forderungs- und Pfandklage dem Gericht nicht wesentlich mehr Arbeit verursache als der Streit um die Werklohnforderung allein, begnügt sie sich damit, anhand von pauschalen Behauptungen ihre eigene Sichtweise zu präsentieren. Allein damit genügt sie den Anforderungen an die

Beschwerdebegründung nicht (Art. 42 Abs. 2 BGG). Gerade die in Baupfandprozessen oftmals anzutreffende Streitfrage, wann die Arbeit der Handwerker und Unternehmer vollendet war (Art. 839 Abs. 2 ZGB), deckt sich nicht zwingend mit den Prozessthemen im Vergütungsstreit und kann im Pfandrechtsprozess erheblichen Aufwand verursachen. Auch unter diesem Gesichtspunkt vermag die Beschwerdeführerin den angefochtenen Entscheid nicht zu erschüttern.

Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die kantonalen Instanzen die Streitwerte der geltend gemachten Ansprüche auf Zahlung des Werklohns und auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zusammenrechnen. Die Beschwerdeführerin hat die kantonalen Instanzen in ihrer Klage vom 17. Februar 2014 mit einer gehäuften Forderungs- und Pfanderrichtungsklage befasst (s. Sachverhalt Bst. B.a). Dabei bleibt es unabhängig davon, wie der Streit um die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ausgeht. Die beiden geltend gemachten Ansprüche sind deshalb gemäss Art. 93 Abs. 1 ZPO zusammenzurechnen. Allein darauf ist im neuerlichen Verfahren vor den kantonalen Instanzen somit nicht zurückzukommen, wenn in der Folge des heutigen Urteils auch über die Prozesskosten des kantonalen Verfahrens neu zu befinden ist.

6.

Zu beurteilen bleiben die Klageanträge Ziffern 4 und 5, mit denen die Beschwerdeführerin die ihr auferlegten Prozesskosten aus dem Verfahren betreffend die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zurückfordert (s. Sachverhalt Bst. B.a).

6.1. Die Beschwerdeführerin erklärt, als Folge der Gutheissung ihrer Werklohnforderungen seien "selbstredend" auch die mit den fraglichen Begehren geforderten Beträge geschuldet. Dass die Werklohnforderung besteht, rechtfertige die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts und beweise, dass das Verfahren zu dessen vorläufiger Eintragung erforderlich war. Im Übrigen verweist die Beschwerdeführerin auf die diesbezüglichen Ausführungen in ihrer Klageschrift.

6.2. Ob die vorläufige Eintragung des Pfandrechts zu Recht erfolgte, hängt nicht allein vom Bestand der Werklohnforderung, sondern auch von weiteren Voraussetzungen ab, insbesondere von der Einhaltung der viermonatigen Eintragsfrist (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Welches Schicksal dem Klagebegehren Ziffer 3 um definitive Eintragung des Pfandrechts beschieden ist, steht mit dem heutigen Urteil - gerade im Hinblick auf die erwähnte Eintragsfrist - noch nicht fest (E. 4). In dieser Situation hat die Beschwerdeführerin kein im Sinne von Art. 76 Abs. 1 Bst. b BGG schutzwürdiges Interesse daran, dass sich das Bundesgericht mit den Klageanträgen Ziffern 4 und 5 befasst. Die Befugnis zur Beschwerde setzt ein aktuelles und praktisches Interesse an der Gutheissung der gestellten Rechtsbegehren voraus (s. **BGE 131 I 153** E. 1.2). Die rechtsuchende Partei muss vor Bundesgericht eine im konkreten Fall eingetretene Verletzung ihrer Rechte geltend machen; sie kann sich nicht damit begnügen, faktisch irrelevante Rechtsfragen aufzuwerfen (Urteil 5A_845/2017 vom 14. Mai 2018 E. 3.1). Mit Bezug auf die erwähnten Begehren ist deshalb nicht auf die Beschwerde einzutreten.

7.

Im Ergebnis ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die Sache ist im Sinne der Erwägungen zur weiteren Prüfung und zu neuem Entscheid an das Obergericht zurückzuweisen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Beim gegebenen Verfahrensausgang rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Soweit aussergerichtliche Kosten entstanden sind, hat jede Partei ihre eigenen Aufwendungen für das bundesgerichtliche Verfahren selbst zu tragen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 9. Dezember 2020 wird aufgehoben. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen zu neuer Entscheidung, einschliesslich der Neuverlegung der Kosten und Parteientschädigung des vorangegangenen Verfahrens, an die Vorinstanz zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, und dem Grundbuchamt U. schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 2. November 2021

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Monn