

Tribunal fédéral – 5A_1102/2025
I^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 18 février 2025

Bundesgericht – 5A_1102/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 18. Februar 2025

Hypothèque légale des
artisans et entrepreneurs
Bauhandwerkerpfandrecht

Inscription provisoire d'une
hypothèque légale des
artisans et entrepreneurs ;
fardeau de l'allégation ;
répartition du gage sur
plusieurs immeubles
*Vorläufige Eintragung eines
Bauhandwerkerpfandrecht ;
Substanziierungslast ;
Verteilung des Pfandrechts
auf mehrere Grundstücke*

art. 798, 837 ss, 961 CC ;
55, 56 CPC
Art. 798, 837 ff., 961 ZGB ;
55, 56 ZPO



Inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 837 ss, 961 CC) – Rappel des principes (consid. 3.1-3.2). **Fardeau de l'allégation** (art. 55 CPC) – Rappel des principes (consid. 3.3).

Répartition du gage sur plusieurs immeubles (art. 798 CC) – En cas de travaux portant sur plusieurs biens, l'hypothèque légale doit être exercée sous la forme d'un gage partiel grevant chaque bien à hauteur de la fraction de la créance dont le propriétaire est redevable. Il incombe donc aux artisans et entrepreneurs de tenir une comptabilité précise et séparée pour chaque immeuble, détaillant les travaux effectués, les matériaux fournis et le prix unitaire appliqué, même s'ils ont convenu de forfaits ou de prix fixes avec leurs clients. Les faits essentiels à la compréhension de la répartition provisoire du montant du gage entre les différents immeubles doivent être allégués. Lors d'une procédure d'inscription provisoire, l'entrepreneur est autorisé à ajouter une marge de sécurité allant jusqu'à 20 % du montant garanti (consid. 3.4). Le Tribunal fédéral n'exclut pas que des circonstances exceptionnelles empêchent une telle répartition ; quiconque invoque de telles circonstances doit les alléguer et les prouver en temps utiles (consid. 4.7). En l'espèce, l'entrepreneur n'a pas fourni d'explications compréhensibles quant à la méthode de ventilation du gage entre les deux immeubles concernés ; son renvoi à une pièce ne permettait pas non plus d'éclairer ce calcul (consid. 4).

Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 837 ff., 961 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1-3.2). **Behauptungs- und Substanziierungslast** (Art. 55 ZPO) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.3).

Verteilung des Pfandrechts auf mehrere Grundstücke (Art. 798 ZGB) – Bei Arbeiten an mehreren Grundstücken ist das Bauhandwerkerpfandrecht als Teilpfandrecht auszuüben, wobei jedes Grundstück im Umfang des auf den jeweiligen Eigentümer entfallenden Forderungsanteils belastet wird. Handwerker und Unternehmer sind daher verpflichtet, für jedes Grundstück eine getrennte Abrechnung zu führen, in der die ausgeführten Arbeiten, die gelieferten Materialien und die angewandten Einheitspreise im Einzelnen aufgeführt werden, selbst wenn mit den Auftraggebern Pauschalpreise oder Festpreise vereinbart wurden. Die für das Verständnis der provisorischen Aufteilung der Pfandsumme auf die verschiedenen Grundstücke wesentlichen Tatsachen sind zu substanziieren. Im Verfahren der vorläufigen Eintragung ist dem Unternehmer ein Sicherheitszuschlag von bis zu 20 % der Pfandsumme gestattet (E. 3.4). Das Bundesgericht schliesst nicht aus, dass ausserordentliche Umstände eine solche Aufteilung verunmöglichen; wer sich auf solche Umstände beruft, hat diese rechtzeitig zu behaupten und zu beweisen (E. 4.7). Im vorliegenden Fall hat der Unternehmer keine nachvollziehbaren Erklärungen zur Methode der Aufteilung des Pfandrechts auf die beiden betroffenen Grundstücke geliefert; auch der Verweis auf eine Beilage vermochte diese Berechnung nicht zu erhellen (E. 4).

Besetzung
Bundesrichter Bovey, Präsident,
Bundesrichter Hartmann, Josi,
Gerichtsschreiberin Lang.

Verfahrensbeteiligte
A. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Werner Rechsteiner,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Oliver Bucher und/oder
Rechtsanwalt Dr. Matthias Brunner,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Bauhandwerkerpfandrecht (vorläufige Eintragung),

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Appenzell I.Rh., Präsidium, vom 18. November 2025
(KE 14-2025).

Sachverhalt:

A.

Die A. AG führte gestützt auf einen Werkvertrag mit der B. AG auf den Grundstücken Nrn. xxx und yyy in U. (AI) Gipsarbeiten aus. Diese beiden aneinandergrenzenden Grundstücke stehen im Eigentum der B. AG.

B.

B.a. Am 24. April 2025 reichte die A. AG beim Bezirksgericht Appenzell Innerrhoden gegen die B. AG ein Gesuch um vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten auf den genannten Grundstücken ein: auf dem Grundstück Nr. xxx für eine Pfandsumme von Fr. 384'104.80 und auf dem Grundstück Nr. yyy für eine Pfandsumme von Fr. 1'418'771.--, jeweils nebst Verzugszins seit dem 17. April 2025. Weiter beantragte sie, ihr sei Frist zur Klage auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte anzusetzen. Das Bezirksgericht wies das Gesuch am 18. Juni 2025 mangels Substanziierung kostenfällig ab.

B.b. Dagegen reichte die A. AG am 30. Juni 2025 beim Kantonsgericht Appenzell Innerrhoden Berufung ein und bestätigte ihre Gesuchsbegehren. Das Kantonsgericht verfügte am 4. Juli 2025 die superprovisorische Vormerkung der beantragten Bauhandwerkerpfandrechte. Mit Entscheid vom 18. November 2025 (eröffnet am 20. November 2025) wies es die Berufung ab und das zuständige Grundbuchamt an, die superprovisorisch vorgemerkten Bauhandwerkerpfandrechte zu löschen. Die Prozesskosten auferlegte es der A. AG.

C.

Gegen diesen Entscheid führt die A. AG (Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 18. Dezember 2025 Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht. Sie beantragt unter Kosten- und Entschädigungsfolge die Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz und hält im Übrigen ihre Gesuchsbegehren aufrecht. Eventualiter verlangt sie die Rückweisung der Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz. Weiter

beantragt sie im Sinne einer vorsorglichen Massnahme, das zuständige Grundbuchamt sei anzuweisen, die superprovisorisch vorgemerkten Pfandrechte nicht zu löschen, und hinsichtlich der ihr vorinstanzlich auferlegten Prozesskosten sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Das Bundesgericht hiess mit Präsidialverfügung vom 22. Dezember 2025 den Antrag auf vorsorgliche Massnahmen superprovisorisch gut und bestätigte diesen Entscheid am 23. Januar 2026, nachdem es der B. AG (Beschwerdegegnerin) und der Vorinstanz Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben hatte. Gleichzeitig wies es das Gesuch um aufschiebende Wirkung (betreffend die Kosten- und Entschädigungsfolgen im angefochtenen Entscheid) ab.

Am 23. Dezember 2025 gelangt die Beschwerdeführerin erneut an das Bundesgericht und unterrichtet dieses über zwischenzeitliche Entwicklungen bei der Beschwerdegegnerin.

Es wurden die Akten des kantonalen Verfahrens, jedoch keine Vernehmlassungen zur Sache selbst eingeholt.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerde richtet sich gegen den Entscheid (Art. 90 BGG; **BGE 137 III 589** E. 1.2.2) eines oberen kantonalen Gerichts, das auf Rechtsmittel hin ein Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts kantonal letztinstanzlich abgewiesen hat (Art. 75 Abs. 1 und 2 BGG). Das ist eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) vermögensrechtlicher Natur. Der für die Beschwerde in Zivilsachen erforderliche Streitwert ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG). Die Beschwerdeführerin, die mit ihren Anträgen vor Vorinstanz unterlegen ist, ist zur Beschwerde legitimiert (Art. 76 BGG). Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 42 Abs. 1, Art. 100 Abs. 1 BGG) ist einzutreten, soweit sie zulässige und genügend begründete Rügen enthält (vgl. E. 2 unten). Dies gilt jedoch nicht für die am 23. Dezember 2025 und damit verspätet (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 2 Bst. a BGG) eingereichte Beschwerdeergänzung (inkl. Beilage).

2.

2.1. Entscheide im Zusammenhang mit der vorläufigen Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB) gelten als vorsorgliche Massnahmen im Sinn von Art. 98 BGG (Urteil 5A_353/2025, 5A_478/2025 vom 2. Oktober 2025 E. 2.1 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin kann vor Bundesgericht daher nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte rügen. Für alle Vorbringen betreffend die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 143 II 283** E. 1.2.2). Das bedeutet, dass die Eingabe an das Bundesgericht die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten muss, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen. Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (**BGE 142 III 364** E. 2.4; **134 II 244** E. 2.2; **133 II 396** E. 3.2).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Eine Berichtigung oder Ergänzung der Sachverhaltsfeststellungen - einschliesslich der vorinstanzlichen Feststellungen über den Ablauf des kantonalen Verfahrens (Prozesssachverhalt; s. dazu **BGE 140 III 16** E. 1.3.1) - kommt nur in Frage, wenn die kantonale Instanz verfassungsmässige Rechte, insbesondere das Willkürverbot (Art. 9 BV), verletzt hat (**BGE 133 III 585** E. 4.1). Dafür gilt wiederum das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG. Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (**BGE 133 III 393** E. 7.1, 585 E. 4.1).

Den Anforderungen an eine Sachverhaltsrüge genügt die Beschwerdeführerin von vornherein nicht, wenn sie ihren Ausführungen ihre eigene Darstellung des Sachverhalts, insbesondere des Prozesssachverhalts, voranstellt, ohne anzugeben, ob und inwieweit die Vorinstanz diesbezüglich den Sachverhalt verfassungswidrig, insbesondere willkürlich, festgestellt haben soll. Gleiches gilt für die

Planausschnitte und Fotografien, welche die Beschwerdeführerin in die Beschwerdeschrift einkopiert hat und auf die sie sich erstmals im bundesgerichtlichen Verfahren beruft. Darauf ist im Folgenden nicht abzustellen.

3.

Der Streit dreht sich um die Frage, welche Substanziierungsanforderungen im Verfahren um vorsorgliche Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gelten, wenn aufgrund eines einzigen Werkvertrags bzw. eines einheitlichen Bauprojekts pfandberechtigte Arbeiten auf mehreren Grundstücken ausgeführt werden und die Pfandsumme folglich nach Massgabe des Werts der auf ihnen ausgeführten Arbeiten auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen ist.

3.1. Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB können Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben, für ihre Forderungen an diesem Grundstück ein gesetzliches Grundpfandrecht errichten lassen. Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB).

3.2. Das Gericht bewilligt die Vormerkung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, nachdem der Ansprecher seine Berechnigung glaubhaft gemacht hat (Art. 961 Abs. 3 ZGB). Für die Angelegenheit gilt das summarische Verfahren (Art. 249 Bst. d Ziff. 5 ZPO). An die Glaubhaftmachung, wie sie Art. 961 Abs. 3 ZGB verlangt, werden weniger strenge Anforderungen gestellt, als es diesem Beweismass sonst entspricht (**BGE 137 III 563 E. 3.3** mit Hinweisen). Aufgrund der besonderen Interessenlage darf die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen erscheint oder höchst unwahrscheinlich ist; im Zweifelsfall, bei unklarer oder unsicherer Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung dem ordentlichen Richter zu überlassen (**BGE 102 Ia 81 E. 2b/bb; 86 I 265 E. 3; Urteil 5A_203/2023 vom 30. August 2023 E. 4.1.2; je mit Hinweisen**).

3.3. Von den Anforderungen an die Glaubhaftmachung im Sinn von Art. 961 Abs. 3 ZGB sind die Anforderungen an die Tatsachenbehauptung und -substanziierung zu unterscheiden (vgl. Urteil 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024 E. 4.3.2). Das herabgesetzte Beweismass entbindet die antragstellende Partei nicht davon, ihre Tatsachendarstellung zu substanziieren: Nach Art. 55 Abs. 1 ZPO haben unter der Geltung der Verhandlungsmaxime die Parteien dem Gericht die Tatsachen darzulegen, auf die sie ihre Begehren stützen, und die Beweismittel anzugeben. Welche Tatsachen wie weit zu behaupten und zu substanziieren sind, damit sie unter die massgeblichen Bestimmungen des materiellen Rechts subsumiert werden können, bestimmt das materielle Bundesrecht. Mit anderen Worten hat die ein Recht in Anspruch nehmende Partei im Prozess jene (anspruchsbegründenden) Tatsachen zu behaupten, die unter die massgeblichen Normen zu subsumieren sind (**BGE 139 III 13 E. 3.1.3.1**). Der Behauptungslast ist Genüge getan, wenn der (behauptete) Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die verlangte Rechtsfolge zulässt (Urteil 4A_132/2022 vom 18. Juli 2022 E. 2.1). Diese Anforderung gilt unabhängig von der Art des Verfahrens, in welchem ein Anspruch geltend gemacht wird, namentlich auch im Summarverfahren (vgl. Urteil 5A_280/2021 vom 17. Juni 2022 E. 3.4.3). Erst wenn genügend substanzierte Behauptungen vorliegen, ist zu prüfen, ob diese glaubhaft gemacht sind (vgl. Urteile 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.3 ff.; 4A_38/2020 vom 22. Juli 2020 E. 6.2.2; 4A_445/2019 vom 18. Februar 2020 E. 4.2 und 4.4; 4A_442/2019 vom 4. Februar 2020 E. 2.2.4).

3.4. Bei Arbeiten auf mehreren Grundstücken muss das gesetzliche Grundpfandrecht in der Form eines auf jedem einzelnen Grundstück lastenden Teilpfandes für den Bruchteil der Forderung, für die der Eigentümer haftet, verlangt werden (siehe Art. 798 Abs. 2 ZGB). Es ist daher Aufgabe der Handwerker oder Unternehmer, für jedes Grundstück eine genaue Abrechnung der ausgeführten Arbeiten und des

gelieferten Materials sowie des angewendeten Einheitspreises - auch wenn sie mit den Auftraggebern Global- oder Pauschalpreise vereinbart hatten - zu führen und sie getrennt in Rechnung zu stellen, sobald sie beendet sind. Denn der Umfang der mit dem Grundpfandrecht sicherzustellenden Forderung muss genau quantifiziert und beziffert werden. Eine abstrakte Aufteilung der Gesamtheit der Kosten auf die Grundstücke beziehungsweise deren Aufteilung auf der Grundlage z.B. des Umfangs der Grundstücke ist grundsätzlich unzulässig (**BGE 146 III 7** E. 2.1.2; Urteil 5A_924/2014 vom 7. Mai 2015 E. 4.1.3.1 mit Hinweisen). Die dem Unternehmer obliegende Substanziierungsobliegenheit erstreckt sich somit auch auf Tatsachen und Umstände, aus denen sich die Aufteilung des Gesamtwerkpreises auf die beteiligten Grundstücke ergibt. Dabei muss schlüssig nachvollzogen werden können, welche Arbeiten zu welchem Wert auf welchem Grundstück ausgeführt worden sind. Die Grundeigentümer verschiedener Grundstücke müssen sich grundsätzlich nicht gefallen lassen, dass ihr Grundstück mit einer höheren Pfandsumme belastet wird, als es dem Wert der darauf vorgenommenen Arbeiten entspricht. Immerhin gewährt die Praxis insofern Erleichterungen, als der gesuchstellenden Partei im Verfahren um vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten zugestanden wird, zu den den einzelnen Grundstücken nachvollziehbar zugewiesenen Pfandsummen eine Sicherheitsmarge von bis zu 20 % aufzurechnen (zit. Urteil 5A_924/2014 E. 4.1.4; Urteil 5A_933/2014 vom 16. April 2015 E. 3.3.2). Dass ein strikter Nachweis der prozentualen Aufteilung letztlich im Summarverfahren nicht geführt werden kann, ändert aber nichts daran, dass wenigstens die tatsächlichen Gesichtspunkte zu nennen sind, welche für die (vorläufige) Aufteilung der Pfandsumme auf die verschiedenen Grundstücke wesentlich sind und die Schätzung nachvollziehbar machen.

4.

4.1. Nach den Feststellungen der Vorinstanz hat die Beschwerdeführerin in ihrem Gesuch einzig behauptet, die Arbeiten bezögen sich auf zwei Grundstücke und entfielen im Umfang von Fr. 1'418'771.-- auf die Parzelle Nr. yyy und im Umfang von Fr. 384'104.80 auf die Parzelle Nr. xxx. Im Übrigen habe sie auf Gesuchsbeilage 40 verwiesen, der eine prozentuale Aufteilung des Gesamtrechnungsbetrags zu entnehmen sei, ohne dass daraus aber hervorgehe, wie diese Aufteilung zustande gekommen sei. In ihrer Replik habe die Beschwerdeführerin lediglich bekräftigt, die Aufteilung sei aus Gesuchsbeilage 40 ersichtlich. Zusätzlich habe sie als Beweismittel die Gesuchsbeilagen 43-46 genannt. Die Gesuchsbeilage 40 sei indes weder selbsterklärend noch nachvollziehbar. Die Gesuchsbeilage 46 werde in der Rechtschrift zwar genannt, aber nicht zur Erläuterung der Berechnung gemäss Gesuchsbeilage 40. Bei dieser Ausgangslage habe die Beschwerdegegnerin die Angaben auch nicht substantiiert bestreiten können. Immerhin habe diese bemängelt, dass die Beschwerdeführerin nicht ansatzweise dargelegt habe, weshalb und inwiefern sich ihre Arbeiten auf zwei Grundstücke beziehen würden, welche Werke auf den jeweiligen Grundstücken überhaupt betroffen seien und welche vertraglichen Arbeiten sie auf den jeweiligen Grundstücken zu erbringen gehabt und auch erbracht habe. Trotz dieser Bestreitung habe sich die Beschwerdeführerin in ihrer Replik nicht zur Aufteilung der Gesamtsumme auf die Grundstücke geäußert. Sie habe lediglich das "Ausmass Zusammenfassungen Akonto 10-13" und die Schlussrechnung (Gesuchsbeilagen 43-46) eingereicht.

4.2. Die Beschwerdeführerin bestreitet zunächst, dass die Gesuchsbeilage 40 nicht nachvollziehbar sei. Die Gesamtleistung sei darin aufgeteilt. Diese Aufteilung sei begründet und es sei belegt, dass der Hauptteil auf die Parzelle Nr. yyy und der restliche Teil auf die Parzelle Nr. xxx entfalle. Indem die Vorinstanz das Gegenteil festhalte, stelle sie den Sachverhalt willkürlich fest. Damit erhebt die Beschwerdeführerin keine hinreichende Sachverhaltsrüge. Dass sich aus diesem Beweismittel keine Aufteilung ergäbe, hat die Vorinstanz nicht behauptet. Für sie war vielmehr entscheidend, dass unklar blieb, wie die behauptete Aufteilung zustande gekommen war. Die Beschwerdeführerin legt nun aber nicht dar, inwiefern die Aufteilung über die nackte Prozentzahl hinaus "begründet" und "belegt" sein soll. Das gilt auch, soweit sie sich dazu auf zusätzliche Beweismittel beruft. So behauptet sie nur, die mit der Replik eingereichten Ausmasse, die Schlussrechnung, die Auszüge aus dem Geoportal und die unterzeichneten Regierapporte würden die Aufteilung belegen, ohne auszuführen, inwiefern dies

zutrifft. Hinsichtlich der Ausmasse führt sie immerhin aus, diese wiesen die Position, eine Kurzbeschreibung, die Einheit, die Bezeichnung des Raums, die Totalmenge, den Preis sowie die Menge gemäss Werkvertrag aus. Dass daraus aber auch die prozentuale Aufteilung auf die beide Grundstücke abzuleiten wäre, zeigt sie nicht auf. Mit ihren pauschalen Behauptungen bleibt sie eine Erklärung schuldig, inwiefern diese Beweismittel den behaupteten Aufteilungsschlüssel ohne weiteres zu erklären vermöchten. Eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung ist damit nicht ausgewiesen.

4.3. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass sie allein auf Gesuchsbeilage 40 verwiesen hat, um die Aufteilung der Pfandsumme auf die beiden Grundstücke zu begründen. Sie wirft der Vorinstanz allerdings überspitzten Formalismus (Art. 29 Abs. 1 BV) vor, weil sie die übrigen bekannten Beweismittel (Auszüge aus dem Geoportal, Ausmasse, Schlussrechnung) nicht beachtet habe. Die Vorinstanz stützte ihre Beurteilung auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Substanziierung von Behauptungen mittels Aktenverweisen. Danach hat die behauptungsbelastete Partei ihren Substanziierungsobliegenheiten nach Art. 55 ZPO grundsätzlich in den Rechtsschriften nachzukommen. Ausnahmsweise ist es zulässig, zur Substanziierung auf Aktenstücke zu verweisen, sofern diese selbsterklärend sind, keinen Interpretationsspielraum lassen und die erforderlichen Informationen enthalten. Der Verweis in der Rechtsschrift muss ein bestimmtes Aktenstück nennen. Es genügt somit nicht, dass in den Beilagen die verlangten Informationen in irgendeiner Form vorhanden sind (**BGE 144 III 519** E. 5.2.1.2; Urteil 4A_401/2021 vom 11. Februar 2022 E. 4.3.2). Weder setzt sich die Beschwerdeführerin mit dieser Rechtsprechung auseinander noch erläutert sie, inwiefern deren Befolgung im vorliegenden Fall auf überspitzten Formalismus hinausliefe. Nachdem die Beschwerdeführerin aber ohnehin nicht aufzuzeigen vermochte, dass sich die erforderlichen Behauptungen aus den fraglichen Beweismitteln ergeben (vgl. oben E. 4.2), bleibt der behauptete Verfahrensfehler so oder so ohne Einfluss auf den Verfahrensausgang, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist (vgl. oben E. 2.2).

4.4. Weiter beanstandet die Beschwerdeführerin, dass die Vorinstanz ihre Anträge auf Edition des Gutachtens von C. und dessen Einvernahme als Zeuge abgewiesen habe, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle (Art. 29 Abs. 2 BV). Die Vorinstanz hielt dazu fest, eine mangelnde Substanziierung könne nicht durch die beantragte Edition des Gutachtens behoben werden. Diese Erwägung beruht auf der Rechtsprechung, wonach das Beweisverfahren nicht dazu dienen darf, fehlende Behauptungen zu ersetzen. Vielmehr ist die Obliegenheit zur Substanziierung dem Beweisverfahren vorgelagert und hat dieses gleichsam zu ermöglichen (vgl. Urteile 5D_7/2025 vom 19. Dezember 2025 E. 3.2.5; 4A_38/2020 vom 22. Juli 2020 E. 6.2.2). Damit setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander, weshalb darauf nicht einzutreten ist (vgl. oben E. 2.1).

4.5. Die Vorinstanz hat es abgelehnt, das erst im Berufungsverfahren eingereichte "Ausmass Zusammenfassung Schlussrechnung mit Aufteilung zu Grundstück xxx oder yyy" zu berücksichtigen, da damit unzulässige neue Tatsachen behauptet würden. Die Beschwerdeführerin meint, die Vorinstanz habe damit Art. 317 Abs. 1 ZPO falsch angewendet, da erst der unerwartete Entscheid der Vorinstanz Anlass dazu gegeben habe, die neuen Unterlagen unter höchstem Zeitdruck zusammenzustellen und einzureichen. Damit macht die Beschwerdeführerin keine Verfassungsverletzung geltend, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist (vgl. oben E. 2.1).

4.6. Hilfsweise beruft sich die Beschwerdeführerin darauf, die Vorinstanz hätte sie gestützt auf die richterliche Fragepflicht gemäss Art. 56 ZPO auf die angeblich fehlende Substanziierung ihrer Vorbringen hinweisen müssen. Darin erblickt die Beschwerdeführerin zugleich eine Verletzung ihres Anspruchs auf ein faires Verfahren nach Art. 29 Abs. 1 BV.

Der Verhandlungsgrundsatz (Art. 55 Abs. 1 ZPO) und die damit einhergehende Verantwortung der Parteien werden durch die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO abgemildert. Nach dieser Bestimmung gibt das Gericht einer Partei durch entsprechende Fragen Gelegenheit zur Klarstellung und Ergänzung, wenn ihr Vorbringen unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig ist. Die Fragepflicht soll verhindern, dass eine Partei aufgrund offensichtlich mangelhafter Tatsachenvorbringen und Beweisanträge ihres Rechts verlustig geht. Sie darf aber nicht

dazu dienen, prozessuale Nachlässigkeiten der Parteien auszugleichen. Weder darf das Gericht die Parteien auf Tatsachen aufmerksam machen, die sie ausser Acht gelassen haben, noch ihnen helfen, den Fall besser darzulegen, oder ihnen treffende Argumente vorschlagen, mit denen sie obsiegen können (zum Ganzen: **BGE 146 III 413** E. 4.2 mit zahlreichen Hinweisen). Die gerichtliche Fragepflicht steht somit im Spannungsfeld zum Grundsatz der Waffengleichheit, eines Teilaspekts des Rechts auf ein faires Verfahren (**BGE 133 I 1** E. 5.3.1), auf das sich die Beschwerdeführerin beruft. Es gilt zu vermeiden, dass durch die Ausübung der gerichtlichen Fragepflicht eine Partei einseitig bevorzugt und damit der Grundsatz der Waffengleichheit verletzt wird. Bei anwaltlich vertretenen Parteien hat die richterliche Fragepflicht nur eine sehr eingeschränkte Tragweite (zum Ganzen Urteile 4A_200/2023 vom 16. Juni 2023 E. 4.4.1; 4A_446/2020 vom 8. März 2021 E. 7.3.1; 4A_375/2015 vom 26. Januar 2016 E. 7.1, nicht publ. in: **BGE 142 III 102**; je mit Hinweisen). Gestützt auf diese Rechtsprechung hielt die Vorinstanz fest, die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin habe sich der Anforderungen an rechtsgenügende Behauptungen und Beweisangebote bewusst sein müssen. Es habe daher kein Anlass dazu bestanden, ihr zum Nachteil der Gegenpartei zu helfen. Zudem habe das Bezirksgericht einen zweiten Schriftenwechsel durchgeführt und der Beschwerdeführerin damit Gelegenheit gegeben, die erforderlichen Angaben zu ergänzen. Diesen Erwägungen der Vorinstanz setzt die Beschwerdeführerin allein entgegen, dass die gerichtliche Fragepflicht "sehr wohl" verletzt sei. Damit vermag sie keine Verfassungsverletzung aufzuzeigen. Wie die Vorinstanz zudem festgestellt hat und die Beschwerdeführerin selbst vorbringt, hat die Beschwerdegegnerin die fehlende Substanziierung der Vorbringen bereits in der Gesuchsantwort moniert (vgl. oben E. 4.1). Damit musste der Beschwerdeführerin bewusst sein, dass sich das Gericht mit dieser Frage auseinandersetzen würde. Weshalb es in dieser Situation noch eines zusätzlichen Hinweises seitens des Gerichts bedurft hätte, erklärt die Beschwerdeführerin nicht und ist auch nicht ersichtlich (vgl. Urteil 4A_724/2016 vom 19. Juli 2017 E. 4.1). Soweit auf die Rüge überhaupt eingetreten werden kann, erweist sie sich als unbegründet.

4.7. Schliesslich ist die Beschwerdeführerin der Auffassung, die Aufschlüsselung der Bauleistungen auf die einzelnen Grundstücke sei ihr unzumutbar gewesen, da sich die Räume z.T. über mehrere Grundstücke erstreckt hätten, sie keine Pläne zur Verfügung gehabt und ihr die Beschwerdegegnerin den Zugang zum Grundstück verwehrt habe. Indem die Vorinstanz überhöhte Anforderungen stelle, verletze sie Art. 837 Abs. 1. Ziff. 3 ZGB. Sie meint, im Verfahren um provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts komme es allein darauf an, dass die Gesamtforderung ausgewiesen sei, weshalb das Pfandrecht im Zweifelsfall einzutragen sei, ohne dass weitere Angaben zur Aufteilung der Pfandsummen erforderlich wären. Wie bereits dargelegt, trifft dies nicht zu (vgl. oben E. 3.3 f.). Das Bundesgericht hat zwar nicht ausgeschlossen, dass bestimmte Umstände die pfandberechtigte Partei davon entbinden können, über die einzelnen Bauleistungen auf den betroffenen Grundstücken gesondert Buch zu führen (Urteil 5A_682/2010 vom 24. Oktober 2011 E. 3.3). Solche Ausnahmen sind allerdings nur mit grosser Zurückhaltung anzunehmen. Wer sich auf solche Umstände beruft, hat sie rechtzeitig zu behaupten und zu beweisen (**BGE 146 III 7** E. 4.1.1). Zu diesem Zweck stützt sich die Beschwerdeführerin allerdings auf Sachverhaltselemente, welche die Vorinstanz nicht festgestellt hat, ohne diesbezüglich eine Sachverhaltsrüge zu erheben. Darauf kann folglich nicht abgestellt werden (vgl. oben E. 2.2). Zudem behauptet die Beschwerdeführerin - mit Ausnahme ihrer angeblichen Verweisung von der Baustelle - nicht, dass sie diese Tatsachen bereits vor dem Bezirksgericht geltend gemacht hat. Ohnehin zeigt die Beschwerdeführerin keine Verfassungsverletzung auf, die mit dieser angeblichen Rechtsverletzung verbunden wäre. Der apodiktische Hinweis, dass "damit" auch der Anspruch auf ein faires Verfahren nach Art. 29 Abs. 1 BV verletzt sei, reicht dazu nicht aus. Ihre Rügen erweisen sich als unbegründet, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.

5.

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig. Sie hat die Gerichtskosten zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerin, die allein zum Gesuch um Anordnung der aufschiebenden Wirkung Stellung genommen hat, hat hierfür Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 15'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Kantonsgericht Appenzell I.Rh., Präsidium, und dem Grundbuch- und Erbschaftsamt Appenzell, mitgeteilt.

Lausanne, 18. Februar 2026

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Die Gerichtsschreiberin: Lang