

Tribunal fédéral – 5A_745/2021
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 26 avril 2022

Hypothèque légale des
artisans et entrepreneurs
Bauhandwerkerpfandrechts



Bundesgericht – 5A_745/2021
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 26. April 2022

**Maxime des débats et
caractère réformatoire de
l'appel**
*Verhandlungsgrundsatz,
Reformcharakter der
Berufung*

Art. 55 et 318 CPC
Art. 55 et 318 ZPO

Maxime des débats, fardeaux de l'allégation et de la contestation (rappel des principes) –
(consid. 2 et 3.3) ; renvoi à une pièce (consid. 2.2.3).

En matière d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, lorsque la partie demanderesse a établi des rapports journaliers, comportant des inscriptions manuscrites aisément lisibles et précisant quand et pour quelle maison ou pour quel terrain quels travaux ont été entrepris, il incombe à la défenderesse de contester avec précision les travaux, ce qu'elle n'a pas fait dans le cas d'espèce (consid. 2.3.2 et 3.4). Il en est de même s'agissant de l'allégation du délai de quatre mois pour obtenir l'inscription de l'hypothèque ; dans la décision, un renvoi aux pièces est également possible, lorsqu'elle motive séparément que le délai est respecté pour chaque immeuble (consid. 2.4-2.4.3).

Pour prouver l'existence des différents travaux litigieux, plusieurs centaines de pages de pièces justificatives étaient nécessaires avec notamment tous les métrés individuels. Intégrer ces éléments dans l'acte aurait massivement augmenté son volume, sans pour autant fournir davantage d'informations au tribunal ou à la partie adverse et aurait donc équivalu à un véritable travail à vide. En l'occurrence l'acte comprend néanmoins les faits qui sont allégués, du moins dans leurs grandes lignes, de sorte que l'on se trouve précisément dans le cas où une multitude d'informations individuelles sont nécessaires, que le transfert des informations dans une annexe ne constitue pas un alourdissement, mais peut au contraire faciliter aussi bien la lisibilité du mémoire juridique que l'accès aux informations correspondantes (consid. 2.4.4.2).

Caractère réformatoire de l'appel – L'instance d'appel décide selon son appréciation si elle rend une décision réformatrice ou cassatoire. Elle ne peut toutefois prendre une décision réformatrice que si elle est en état de statuer. La procédure est en état d'être jugée lorsque le tribunal dispose de tous les éléments pour statuer sur le bien-fondé ou le mal-fondé de la prétention invoquée ou pour rendre une décision de non-entrée en matière. En outre, la procédure prescrite par la loi doit avoir été menée en bonne et due forme. Les bases factuelles nécessaires à l'appréciation de la prétention litigieuse doivent être disponibles et les parties doivent avoir eu la possibilité de s'exprimer sur toutes les questions pertinentes pour la décision. Aucune demande de preuve formulée conformément à la procédure ne doit rester ouverte sur des questions litigieuses pertinentes pour la décision. Aux yeux du législateur, un renvoi doit en principe être l'exception, sous peine de prolonger inutilement le procès (consid. 4.3.2.1).

Même lorsque le Tribunal de première instance a rejeté la demande pour un défaut de l'allégation, le Tribunal cantonal qui considère que l'allégation de la demanderesse est suffisante peut réformer la décision et rendre une décision au fond.

Verhandlungsgrundsatz, Behauptungs und Bestreitungspflicht ; Verweis auf eine Beilage – Wenn die klagende Partei eines Bauhandwerkerpfandrechts Tagesberichte mit leicht lesbaren handschriftlichen Eintragungen erstellt hat, aus denen hervorgeht, wann und für welches Haus oder Grundstück welche Arbeiten vorgenommen wurden, obliegt es der beklagten Partei, die Arbeiten genau zu bestreiten, was sie im vorliegenden Fall nicht getan hat (E. 2.3.2 und 3.4). Dasselbe gilt bezüglich der Behauptung der viermonatigen Frist für die Eintragung der Hypothek; ein Verweis auf

die Unterlagen ist ebenfalls möglich, wenn sie separat begründet, dass die Frist für jedes Gebäude eingehalten wurde (E. 2.4-2.4.3).

Um die Existenz der verschiedenen strittigen Arbeiten zu beweisen, waren mehrere hundert Seiten an Belegen erforderlich, insbesondere mit allen individuellen Aufmaßen. Eine Integration dieser Elemente in die Urkunde hätte deren Umfang massiv erhöht, ohne dem Gericht oder der Gegenpartei mehr Informationen zu liefern, und wäre daher einer echten Leerlaufarbeit gleichgekommen. Im vorliegenden Fall enthält die Urkunde jedoch den Sachverhalt, der behauptet wird, zumindest in groben Zügen, so dass gerade in dem Fall, in dem eine Vielzahl von Einzelinformationen erforderlich ist, die Auslagerung der Informationen in einen Anhang keine Überfrachtung darstellt, sondern im Gegenteil sowohl die Lesbarkeit des Rechtsschriftsatzes als auch den Zugang zu den entsprechenden Informationen erleichtern kann (E. 2.4.4.2).

Reformatorischer Charakter der Berufung - Die Berufungsinstanz entscheidet nach eigenem Ermessen, ob sie eine reformatorische oder kassatorische Entscheidung trifft. Sie kann jedoch nur dann eine reformierende Entscheidung treffen, wenn sie verhandlungsfähig ist. Urteilsfähig ist ein Verfahren, wenn das Gericht über alle Elemente verfügt, um über die Begründetheit oder Unbegründetheit des geltend gemachten Anspruchs zu entscheiden oder einen Nichteintretensentscheid zu fällen. Zudem muss das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt worden sein. Die für die Beurteilung des strittigen Anspruchs erforderlichen Tatsachengrundlagen müssen vorhanden sein und die Parteien müssen die Möglichkeit gehabt haben, sich zu allen entscheidungsrelevanten Fragen zu äussern. Es darf kein verfahrenskonform gestellter Beweisantrag zu entscheidungsrelevanten Streitfragen offen bleiben. In den Augen des Gesetzgebers sollte eine Rückverweisung grundsätzlich die Ausnahme sein, da sonst das Verfahren unnötig verlängert würde (E. 4.3.2.1).

Selbst wenn das erstinstanzliche Gericht die Klage wegen eines Behauptungsmangels abgewiesen hat, kann das kantonale Gericht, das die Behauptung der Klägerin für ausreichend hält, die Entscheidung abändern und eine Entscheidung in der Sache treffen.

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter von Werdt, Bovey,
Gerichtsschreiberin Lang.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Josef Schaller,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Werner Wild,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 1. Juli 2021 (1B 20 4).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die B. AG hat mit der C. GmbH zwei Werkverträge zum einen für Erdarbeiten (Aushub), zum anderen für Baumeisterarbeiten betreffend die Gesamtüberbauung D. abgeschlossen.

A.b. Am 23. November 2017 ersuchte die B. AG um vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten auf verschiedenen Grundstücken dieser Gesamtüberbauung, die alle im Eigentum der A. stehen. Nachdem das Bezirksgericht Willisau die Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte superprovisorisch anordnete, bewilligte es auch die provisorische Eintragung und setzte der B. AG Frist bis zum 12. Oktober 2018, um dem Grundbuchamt Luzern West entweder den Ausweis vorzulegen, dass sich die Parteien über die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts geeinigt haben oder den Anspruch auf definitive Eintragung gerichtlich geltend zu machen.

A.c. Die von der B. AG am 12. Oktober 2018 erhobene Klage auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte wies das Bezirksgericht am 29. November 2019 ab. Entsprechend wies es das Grundbuchamt an, die provisorisch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte zu löschen.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob die B. AG am 17. Januar 2020 Berufung. Mit Entscheid vom 1. Juli 2021 (versandt am 15. Juli 2021) hob das Kantonsgericht Luzern den Entscheid des Bezirksgerichts auf und wies es das Grundbuchamt an, Bauhandwerkerpfandrechte im Gesamtumfang von Fr. 3'308'004.95 (beantragt waren Bauhandwerkerpfandrechte von insgesamt Fr. 3'765'269.95) definitiv einzutragen.

C.

C.a. Mit Eingabe vom 14. September 2021 gelangt die A. (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, der Entscheid des Bezirksgerichtes zu bestätigen und die Klage vom 12. Oktober 2018 abzuweisen. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz, eventuell an das Bezirksgericht, zurückzuweisen.

In prozessualer Hinsicht ersucht die Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

C.b. Die B. AG (Beschwerdegegnerin) liess sich zum Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung innert Frist nicht vernehmen, während die Vorinstanz auf eine Stellungnahme verzichtete. Da die definitiven Eintragungen unter Löschung der provisorischen Eintragungen bereits erfolgt waren, erteilte der Präsident der urteilenden Abteilung mit Verfügung vom 13. Oktober 2021 der Beschwerde in dem Sinn die aufschiebende Wirkung, als dass der Beschwerdegegnerin für die Dauer des bundesgerichtlichen Verfahrens jegliche Inkasso- und Vollstreckungshandlungen untersagt wurden.

C.c. Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten, in der Sache jedoch keine Vernehmlassungen eingeholt.

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 die definitive Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten und damit eine vermögensrechtliche Zivilsache im Sinne von Art. 72 Abs.

1 BGG befunden hat. Die Streitwertgrenze ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. b BGG) eingereichte Beschwerde ist zulässig.

1.2.

1.2.1. Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es befasst sich aber nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden (Art. 42 Abs. 2 BGG). In der Beschwerdebegründung ist daher in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid rechtswidrig sein soll. Die Begründung muss sachbezogen sein und sich auf den Streitgegenstand beziehen und beschränken; die beschwerdeführende Partei hat in gezielter Auseinandersetzung mit den für das Ergebnis des angefochtenen Entscheids massgeblichen Erwägungen plausibel aufzuzeigen, welche Rechte bzw. Rechtsnormen die Vorinstanz verletzt haben soll. Sie soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (**BGE 143 II 283** E. 1.2.2; **142 III 364** E. 2.4; **142 I 99** E. 1.7.1; **140 III 86** E. 2, 115 E. 2). Erfüllt eine Beschwerde diese Anforderungen nicht, ist darauf nicht einzutreten.

Strengere Anforderungen gelten, wenn die Verletzung verfassungsmässiger Rechte geltend gemacht wird. Das Bundesgericht prüft deren Verletzung nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; Rügeprinzip). Es prüft nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen, während es auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid nicht eintritt (**BGE 142 III 364** E. 2.4; **140 III 264** E. 2.3).

1.2.2. Diesen Anforderungen wird die Beschwerde in weiten Teilen nicht gerecht. So zitiert die Beschwerdeführerin mehrfach und seitenlang einerseits Erwägungen der Erstinstanz und andererseits ihre eigenen vorinstanzlichen Ausführungen, wobei sie jeweils noch hinzufügt, an diesen festzuhalten bzw. diese zu "erneuer[n] und aufrecht[zu]erhalten". Zum Teil begründet sie ihre Behauptungen schlicht mit einem Verweis auf bestimmte Stellen in ihren vorinstanzlichen Eingaben. Dies genügt den Begründungsanforderungen nicht, setzt sich die Beschwerdeführerin mit den vorinstanzlichen Erwägungen auf diese Art und Weise doch bereits denkllogisch nicht auseinander. Auf die entsprechenden Ausführungen wird daher nicht weiter eingegangen. Den Anforderungen an das Rügeprinzip schliesslich kommt die Beschwerdeführerin namentlich im Hinblick auf die Rüge der Verletzung des Grundsatzes eines fairen Verfahrens und der Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben nicht nach. Darauf wird nicht eingetreten.

1.3.

1.3.1. Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (Art. 9 BV), oder würden auf einer anderen Bundesrechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Es gilt das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG.

Was eine Prozesspartei im kantonalen Verfahren vorgetragen bzw. wie sie sich geäussert hat, ist eine Frage des (Prozess-) Sachverhalts und daher den geschilderten Beschränkungen unterworfen. Demgegenüber ist als Rechtsfrage grundsätzlich frei zu prüfen, ob ein Parteivorbringen unter den gegebenen Umständen als (hinreichende) Substanziierung bzw. Bestreitung zu gelten hat (Urteil 5A_747/2020 vom 29. Juni 2021 E. 3.2.4).

1.3.2. Die Beschwerdeführerin legt den Sachverhalt an verschiedenen Stellen aus ihrer Sicht dar. Soweit diese Ausführungen von den Feststellungen der Vorinstanz abweichen, ohne dass (wirksame) Willkürklagen erhoben werden, sind sie unbeachtlich. Wenn die Beschwerdeführerin sodann auf den in ihren vorinstanzlichen Rechtsschriften dargestellten Sachverhalt verweist und ausführt, "die davon abweichenden willkürlichen Annahmen des Kantonsgerichtes Luzern" bzw. die Sachverhaltsdarstellungen und Schilderungen der Beschwerdegegnerin, soweit nicht ausdrücklich anerkannt, würden bestritten und zurückgewiesen, stellt dies keine wirksame Sachverhaltsrüge dar und ist unbeachtlich.

2.

Zunächst ist die Frage zu beantworten, ob die Vorinstanz zu Recht von einer rechtsgenügenden Substanziierung durch die Beschwerdegegnerin ausgegangen ist.

2.1. Die Erstinstanz hatte die Klage um definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte mangels Substanziierung (sowohl der Einhaltung der Viermonatsfrist als auch der Pfandsummen) abgewiesen. Die Vorinstanz erachtete die Substanziierung hingegen mehrheitlich als genügend und hiess die Klage daher überwiegend gut.

2.2. Nach dem Verhandlungsgrundsatz (Art. 55 Abs. 1 ZPO) haben die Parteien diejenigen Tatsachen zu behaupten, auf die sie ihre Ansprüche stützen, sowie die dazugehörigen Beweismittel anzugeben (**BGE 144 III 519** E. 5.1). Inwieweit Tatsachen zu behaupten und zu substantzieren sind, ergibt sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei (**BGE 144 III 519** E. 5.2.1.1; **127 III 365** E. 2b; Urteil 4A_350/2020 vom 12. März 2021 E. 6.2.1).

2.2.1. 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 (**BGE 136 III 322** E. 3.4.2; Urteil 4A_401/2021 vom 11. Februar 2022 E. 4.2.1). Immerhin muss die Tatsachenbehauptung so konkret formuliert sein, dass ein substanziiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (**BGE 136 III 322** E. 3.4.2; zit. Urteil 4A_401/2021 E. 4.2.1 mit Hinweisen). Behauptungen sind hinreichend, wenn sie unter der Annahme, sie seien bewiesen, einen Sachverhalt ergeben, den das Gericht den entsprechenden Gesetzesnormen zuordnen und gestützt darauf die Forderung zusprechen kann (**BGE 132 III 186** E. 8.2). Ein solchermassen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt (zit. Urteil 4A_401/2021 E. 4.2.1 mit Hinweisen; vgl. auch **BGE 127 III 365** E. 2b). Nur soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (**BGE 144 III 519** E. 5.2.1.1; **127 III 365** E. 2b).

2.2.2. Gemäss Art. 221 Abs. 1 lit. d und e ZPO muss die Klage die Tatsachenbehauptungen und die Bezeichnung der einzelnen Beweismittel zu den behaupteten Tatsachen enthalten. Zweck dieses Erfordernisses ist, dass das Gericht erkennen kann, auf welche Tatsachen sich der Kläger stützt und womit er diese beweisen will sowie die Gegenpartei weiss, gegen welche konkreten Behauptungen sie sich verteidigen muss (Art. 222 ZPO).

Entsprechend ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der Behauptungs- und Substanziierungslast im Prinzip in den Rechtsschriften nachzukommen und der blosser pauschaler Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht. Es geht darum, dass weder das Gericht noch die Gegenpartei aus den Beilagen die Sachdarstellung zusammensuchen müssen. Es ist nicht an ihnen,

Beilagen danach zu durchforsten, ob sich daraus etwas zu Gunsten der behauptungsbelasteten Partei ableiten lässt (zum Ganzen zit. Urteil 4A_401/2021 E. 4.3.1 mit Hinweisen).

2.2.3. Das bedeutet nicht, dass es nicht ausnahmsweise zulässig sein kann, seinen Substanziierungsobliegenheiten durch Verweis auf eine Beilage nachzukommen. Werden Tatsachen in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen in einer Rechtsschrift behauptet (**BGE 136 III 322** E. 3.4.2) und wird für Einzelheiten auf eine Beilage verwiesen, ist vielmehr zu prüfen, ob die Gegenpartei und das Gericht damit die notwendigen Informationen in einer Art erhalten, die eine Übernahme in die Rechtsschrift als blossen Leerlauf erscheinen lässt, oder ob der Verweis ungenügend ist, weil die nötigen Informationen in den Beilagen nicht eindeutig und vollständig enthalten sind oder aber daraus zusammengesucht werden müssten. Es genügt nicht, dass in den Beilagen die verlangten Informationen in irgendeiner Form vorhanden sind. Es muss auch ein problemloser Zugriff darauf gewährleistet sein, und es darf kein Interpretationsspielraum entstehen. Der entsprechende Verweis in der Rechtsschrift muss spezifisch ein bestimmtes Aktenstück nennen und aus dem Verweis muss selbst klar werden, welche Teile des Aktenstücks als Parteibehauptung gelten sollen. Ein problemloser Zugriff ist gewährleistet, wenn eine Beilage selbsterklärend ist und genau die verlangten (beziehungsweise in der Rechtsschrift bezeichneten) Informationen enthält. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, kann ein Verweis nur genügen, wenn die Beilage in der Rechtsschrift derart konkretisiert und erläutert wird, dass die Informationen ohne weiteres zugänglich werden und nicht interpretiert und zusammengesucht werden müssen (zum Ganzen zit. Urteil 4A_401/2021 E. 4.3.2 mit Hinweisen). Der Verweis auf eine Beilage ist aber jedenfalls ungenügend, wenn die Beilagen für sich selbst nicht erlauben, die geltend gemachten Positionen zu prüfen und gegebenenfalls substantiiert zu bestreiten und die Beilagen in den Rechtsschriften nicht hinreichend konkretisiert und erläutert werden (Urteil 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.1 mit Hinweis).

2.3. Zu prüfen ist also, ob die Vorinstanz zu Recht von der Einhaltung der Viermonatsfrist ausgegangen ist bzw. ob sie die diesbezüglichen Substanziierungsanforderungen zu Recht für erfüllt gehalten hat.

2.3.1. Sie führt diesbezüglich aus, die Beschwerdegegnerin habe - nachdem die Beschwerdeführerin eingewandt hatte, die Bauarbeiten seien seit längerem eingestellt - nicht die einzelnen Arbeiten aufgezählt, sondern in ihrer Replik auf die Tagesrapporte für die einzelnen Grundstücke verwiesen, welche sie dem Gericht als Sammelbeleg geordnet eingereicht habe. Die Aufzählung der vielen Positionen in der Replik hätte deren Seitenzahl und damit deren Umfang massiv erhöht. Die einzelnen Arbeiten seien in den Rapporten pro Tag und Grundstück klar aufgeführt und es sei daher für die Beschwerdeführerin - trotz der handschriftlichen Notizen, wofür zum Lesen etwas mehr Zeit benötigt werde - erkennbar gewesen, welche Arbeiten die Beschwerdegegnerin als Vollendungsarbeiten aus den beiden Werkverträgen behauptete. Sie hätte problemlos die vorgetragenen Arbeiten bestreiten können, was sie aber in ihrer Duplik nicht gemacht habe. Sie habe lediglich eingewendet, die Beschwerdegegnerin habe Dokumente nach der superprovisorischen Eintragung ihrer Bauhandwerkerpfandrechte ab Dezember 2017 erstellt, welche weder den Nachweis von wertvermehrenden Arbeiten parzellenscharf auf den einzelnen Grundstücken belegten noch nachweisen würden. Mangels Bestreitung sei die Einhaltung der viermonatigen Eintragungsfrist dargetan.

2.3.2. Die Beschwerdeführerin bringt nichts Konkretes vor gegen diese Ausführungen bzw. setzt sich mit diesen nicht (substantiiert und den Begründungsanforderungen entsprechend, E. 1.2.1) auseinander, weshalb sie bereits deshalb Bestand haben. Sie wiederholt lediglich mehrmals, die Beschwerdegegnerin unterlasse es, die jeweiligen wertvermehrenden Forderungspositionen nach Art und Umfang genau zu umschreiben (zur Frage der genügenden Substanziierung der Pfandsumme siehe E. 2.4). Bezüglich der Einhaltung der Frist lässt sich ihrer schwer verständlich gegliederten Beschwerdeschrift einzig entnehmen, die "teilweise handschriftlich" erstellten Belege würden weit mehr als nur ein mühsames Nachsuchen nach sich ziehen bzw. "sogar handschriftlich abgefasste

Belege" hätten geprüft werden müssen, was kein problemloses Lesen sei und dass die Auslegung der Vorinstanz willkürlich und rechtswidrig sei und Art. 55, 221 und 57 ZPO verletze. Dies stellt jedoch keine Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen dar. Eine angebliche Verletzung der Begründungspflicht wird nicht näher dargelegt, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Eine solche ist denn auch nicht ersichtlich.

Ohnehin ist die Vorinstanz bundesrechtskonform davon ausgegangen, dass die Übernahme der in **den Tagesrapporten geschilderten einzelnen Arbeiten in die Replik einem reinen Leerlauf gleichgekommen wäre. Aus den Tagesrapporten ergibt sich gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen - die die Beschwerdeführerin nicht (substanziert) bestreitet bzw. mit welchen sie sich nicht (genügend) auseinandersetzt - insbesondere, wann und für welches Haus bzw. für welches Grundstück welche Arbeiten vorgenommen wurden. Die handschriftlichen Einträge in den Tagesrapporten sind im Übrigen ohne Weiteres lesbar.**

Mit den Ausführungen der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführerin die einzelnen Arbeiten nicht bestreite, setzt sich diese ebenfalls nicht auseinander, weshalb es bei den diesbezüglichen vorinstanzlichen Feststellungen bleibt. Lediglich pauschal behauptet die Beschwerdeführerin, sie habe gar nicht substantiiert bestreiten können, weil die Beschwerdegegnerin nicht substantiiert behauptet habe, und die Vorinstanz habe dem Umstand keine Beachtung geschenkt, dass sie nicht in einer vertraglichen Beziehung mit der Beschwerdegegnerin stehe, weshalb es ihr nicht möglich gewesen sei, substantiierte Bestreitungen vorzutragen. Diese Behauptungen laufen ins Leere, nachdem die Vorinstanz - was von der Beschwerdeführerin unwidersprochen bleibt - festgestellt hat, dass jene die einzelnen Arbeiten überhaupt nicht bestritten hat und die Beschwerdeführerin keine offensichtlich unrichtige bzw. willkürliche Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz aufzuzeigen vermag.

2.3.3. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz bundesrechtskonform von der Einhaltung der Viermonatsfrist ausgegangen ist.

2.4. Folglich ist zu prüfen, ob die Vorinstanz auch für die Substanziierung der einzelnen Pfandsummen für die einzelnen Grundstücke zu Recht von einer genügenden Substanziierung mittels Verweisen auf Beilagen ausgegangen ist.

2.4.1. Die Vorinstanz verweist für die Zulässigkeit dieses Vorgehens auf ihre Ausführungen betreffend die Viermonatsfrist und führt ferner bezüglich der einzelnen Grundstücke aus, dass die Belege für den Leser nachvollziehbar seien, die Beschwerdegegnerin ihre Forderung in den Grundzügen rechtsgenüglich aufgeführt habe und die Aufzählung der in den jeweiligen Belegen aufgeführten Positionen in der Replik deren Umfang massiv vergrössert hätte, wobei weder die Gegenpartei noch das Gericht durch die Aufzählung in der Replik mehr Informationen erhalten hätten. Folglich hätte es einen blossen Leerlauf dargestellt, alle Positionen in der Replik nochmals aufzuführen.

2.4.2. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit diesen Ausführungen der Vorinstanz erneut nicht (substanziert) auseinander, sondern rügt eine Verletzung der Begründungspflicht. Da die Vorinstanz von der Begründung der Erstinstanz abweiche, hätte sie dies ausführlich begründen müssen. Indem sie aber überhaupt nur auf ihre Erwägungen bezüglich der Viermonatsfrist verweise, habe sie die Anforderungen an die Begründungspflicht nicht erfüllt. Inwiefern eine Ausnahmesituation vorliege, habe die Vorinstanz nicht begründet. Auch habe sie sich mit verschiedenen Einwendungen der Beschwerdeführerin nicht auseinandergesetzt.

2.4.3. Die Rüge der Beschwerdeführerin ist offensichtlich unbegründet: **Die Vorinstanz verweist nicht lediglich auf ihre Ausführungen im Zusammenhang mit der Viermonatsfrist, sondern begründet für jedes Grundstück gesondert, weshalb der Verweis auf die Beilagen genügt (E. 2.4.1).** Im Übrigen folgt aus dem Anspruch auf Begründung gemäss Art. 29 Abs. 2 BV nicht, dass auf jedes einzelne Vorbringen eingegangen werden muss. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die

betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Ob diese Anforderungen erfüllt sind, beurteilt sich anhand des Ergebnisses des Entscheides, das im Urteilspruch zum Ausdruck kommt und das allein die Rechtsstellung der betroffenen Person berührt. Die Begründung ist also nicht an sich selbst, sondern am Rechtsspruch zu messen (zum Ganzen **BGE 146 II 335** E. 5.1; **145 III 324** E. 6.1; **143 III 65** E. 5.2). Diesen Anforderungen wird der angefochtene Entscheid ohne Weiteres gerecht.

2.4.4. Schliesslich ist die Vorinstanz bundesrechtskonform von einer genügenden Substanziierung durch den Verweis auf die Beilagen ausgegangen.

2.4.4.1. Die Beschwerdegegnerin hat in ihrer Replik für jedes einzelne Haus bzw. Grundstück aufgeführt, welche Arbeiten ausgeführt wurden, welche Gesamtsumme noch offen ist und woraus diese Gesamtsumme sich zusammensetzt. Dazu verwies sie auf eine detaillierte Übersicht in den Beilagen. Sie erklärte sodann die weiteren Beilagen zum Gesamttotal aller Parzellen und die Übersichten zu den Gesamttotalen der einzelnen Arten von Arbeiten bzw. Werkverträgen (Aushub und Baumeister), wobei sie auch die Gesamtsumme dieser Arbeiten (Aushub und Baumeister) angab und für Details auf eine weitere Beilage verwies (die einzelnen Ausmasse). Sie umschrieb ausserdem in ihrer Rechtsschrift, welche Arbeiten unter den verschiedenen Ausmassen ausgeführt worden seien und wie sich die Summen zusammensetzten.

2.4.4.2. Zu Recht führt die Vorinstanz daher aus, die Übernahme der einzelnen Arbeiten - immerhin mehrere hundert Seiten an Belegen, denn die Beschwerdegegnerin hat unter anderem die einzelnen Ausmasse alle beigelegt - hätte den Umfang der Replik massiv vergrössert, ohne dabei dem Gericht oder der Gegenpartei mehr Informationen zu liefern, und wäre daher einem eigentlichen Leerlauf gleichgekommen. Dass die Beschwerdeführerin nicht Vertragspartei der Werkverträge ist, ändert daran ebensowenig wie der Zeitraum, der ihr zur Verfassung ihrer Duplik zur Verfügung stand. Die Beilagen enthalten die in der Replik bezeichneten Informationen und die Tatsachen sind mindestens in ihren wesentlichen Zügen bzw. Umrissen in der Replik selbst behauptet. Gerade in einem solchen Fall, in dem eine Vielzahl von Einzelinformationen nötig sind, stellt die Auslagerung der Informationen in eine Beilage keine Erschwerung dar, sondern kann sowohl die Lesbarkeit der Rechtsschrift als auch den Zugriff auf die entsprechenden Informationen erleichtern (Urteil 5A_837/2019 vom 8. Mai 2020 E. 4.2).

2.4.4.3. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin, die Beschwerdegegnerin hätte in den Rechtsschriften konkret die Art und Ausgestaltung der geleisteten Arbeit, ausgedrückt in Kubik- und/oder Quadratmeterpreisen, aufgelistet in den entsprechenden Baukostenpositionen und den vereinbarten Wert und Preis gemäss den Werkverträgen darlegen müssen und die Belege seien nicht selbsterklärend, laufen damit ebenso ins Leere wie die Rüge, die Ausmasse beschrieben weder konkrete Zuweisungen von Arbeiten zu den einzelnen Grundstücken noch gestützt auf welche Vertragspositionen diese tatsächlich auch erbracht worden sein sollen. Wie die Vorinstanz verbindlich festgestellt hat, sind die Ausmasse visiert bzw. genehmigt und ist daraus ersichtlich, aus welchen konkreten Arbeits- und Materialkosten sich die aufgeführten (Gesamt) Kosten zusammensetzen. Auch ergibt sich aus den Ausmassen, auf welches Haus und damit Grundstück sie sich jeweils beziehen. Im Übrigen hat bereits die Vorinstanz in Bezug auf den Einwand der Beschwerdeführerin, die Beschwerdegegnerin lege nicht dar, gestützt auf welche Vereinbarungen sie welche Werte geliefert habe, ausgeführt, dies stelle keinen konkreten Einwand dar, welche der behaupteten Arbeiten weder vertraglich vereinbart noch im behaupteten Ausmass erfolgt sein sollen. Mit diesen Ausführungen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander und zeigt nicht auf, inwiefern die vorinstanzlichen Feststellungen willkürlich wären. Stattdessen kopiert sie ihre vorinstanzlichen Vorbringen zu den Unterschriften von angeblich nicht zeichnungsberechtigten Organen, welche unberücksichtigt zu bleiben haben (E. 1.2.2). Auf den Einwand, aus den Ausmassen sei zum Teil nicht ersichtlich, ob es sich um Quadratmeter-, Kubikmeter- oder allenfalls Frankenpositionen handelt, kann mangels

rechtsgenügender Begründung (E. 1.2.1) nicht eingetreten werden. Die Beschwerdeführerin führt nicht näher aus, auf welche Ausmasse sich ihre Kritik bezieht und es ist nicht Sache des Bundesgerichts, in den kantonalen Akten nach diesbezüglich passenden Aktenstellen zu suchen. Mindestens die Mehrzahl der Ausmasse scheint diese Angaben im Übrigen zu enthalten.

2.4.4.4. Was schliesslich die pauschale Behauptung angeht, die Beschwerdegegnerin habe eine rechtswidrige quotenmässige Aufteilung von Summen auf Grundstücke vorgenommen, was die Vorinstanz zu Unrecht geschützt habe, erfüllt die Beschwerdeführerin die Voraussetzungen an die Begründungsdichte (E. 1.2.1) nicht. Darauf ist nicht weiter einzugehen. Eine Verletzung der Begründungspflicht, die die Beschwerdeführerin auch in diesem Zusammenhang rügt, ist jedenfalls nicht ersichtlich.

2.4.5. Die Vorinstanz ist folglich bundesrechtskonform von einer genügenden Substanziierung der Pfandsummen ausgegangen. Eine Verletzung von Art. 55, 57, 157 und 221 ZPO liegt nicht vor und Willkür lässt sich nicht ausmachen.

3.

Entsprechend bleibt die Frage zu klären, ob die Vorinstanz die Bestreitungen der Beschwerdeführerin zu Recht als unsubstanziert qualifiziert hat.

3.1. Sie führte in Bezug auf die einzelnen Grundstücke jeweils aus, die Beschwerdeführerin habe die behaupteten Arbeiten nicht rechtsgenügend bestritten. Weder habe sie vorgetragen, dass und wenn ja welche dieser Arbeiten nicht vertraglich vereinbart gewesen seien, noch, dass die Ausmasse der Arbeiten oder die abgerechneten Kosten unzutreffend seien. In der Folge prüfte die Vorinstanz gewisse allgemeine Einwände und verwarf diese (beispielsweise den Einwand, erstellte Belege seien nicht unterzeichnet oder die in einem anderen Verfahren geltend gemachten Rechnungen seien von der beantragten Pfandsumme abzuziehen).

3.2. Die Beschwerdeführerin bestreitet vor Bundesgericht nicht, die behaupteten Arbeiten entgegen den Feststellungen der Vorinstanz nicht konkret bestritten zu haben. Die diesbezügliche vorinstanzliche Feststellung bezeichnet sie zwar als aktenwidrig, begründet dies aber damit, sie habe klarerweise ausgeführt, dass eine konkrete Bestreitung in Folge fehlender Angaben zur Höhe der erbrachten Leistungen in Bezug auf die einzelnen Werkverträge und zu vertraglichen Vereinbarungen, Quadratmeter-, Kubikmeter- oder Einzelstückpreisen gar nicht möglich sei. Ausserdem habe die Beschwerdeführerin festgehalten, dass die Ausmasse "grundsätzlich und masslich bestritten" seien. Für Bestreitungen gälten keine hohen Hürden, weshalb lediglich klar sein müsse, welche Positionen bestritten seien. Die Erwägung der Vorinstanz, die Beschwerdeführerin habe die Möglichkeit gehabt, die Arbeiten im Einzelnen sowohl bezüglich Ausmass, Preis als auch mit Hinweis auf die Werkverträge zu bestreiten, sei willkürlich. Damit werde Art. 8 ZGB verletzt.

3.3. Bestreitungen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen des Klägers damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss (vgl. Art. 222 Abs. 2 ZPO). Der Grad der Substanziierung einer Behauptung beeinflusst insofern den erforderlichen Grad an Substanziierung einer Bestreitung; je detaillierter einzelne Tatsachen eines gesamten Sachverhalts behauptet werden, desto konkreter muss die Gegenpartei erklären, welche dieser einzelnen Tatsachen sie bestreitet. Je detaillierter mithin ein Parteivortrag ist, desto höher sind die Anforderungen an eine substanziierte Bestreitung. Diese sind zwar tiefer als die Anforderungen an die Substanziierung einer Behauptung; pauschale Bestreitungen reichen indessen nicht aus. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten und konkreten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird (**BGE 141 III 433** E. 2.6 mit Hinweisen). Eine hinreichende Bestreitung lässt die behauptungsbelastete Partei erkennen, welche ihrer Behauptungen

sie weiter zu substantzieren und welche Behauptungen sie schliesslich zu beweisen hat. Dagegen ist die beweisbefreite Partei grundsätzlich nicht gehalten, darzutun, weshalb eine bestrittene Behauptung unrichtig sei (vgl. **BGE 117 II 113** E. 2; Urteil 4A_350/2020 vom 12. März 2021 E. 6.2.1 mit Literaturhinweisen). Die Obliegenheit, substantziiert zu bestreiten, bedeutet mithin nicht, dass Positionen, zu denen die beweisbefreite Partei keine konkreten Einwände erheben konnte, als akzeptiert zu gelten hätten. Dies würde auf eine Umkehr der Behauptungs- und Beweislast hinauslaufen (zum Ganzen: zit. Urteil 4A_401/2021 E. 4.2.2).

3.4. Wie die Vorinstanz festgestellt hat, bestritt die Beschwerdeführerin die ausgeführten Arbeiten nicht konkret. Nachdem diese Arbeiten durch die Beschwerdegegnerin einzeln aufgeführt wurden (zur genügenden Substantzierung in den Beilagen siehe E. 2.4), wäre es somit an der Beschwerdeführerin gelegen, diese nicht lediglich pauschal zu bestreiten. Wie detailliert die Bestreitung in der konkreten Situation, in der die Beschwerdeführerin als Drittpfandigentümerin in keinem Vertragsverhältnis zur Bauhandwerkerin steht, sein muss, kann angesichts dieser rein pauschal erfolgten und damit ungenügenden Bestreitung offen bleiben. Die Vorinstanz durfte folglich in Übereinstimmung mit Bundesrecht von einer mangelhaften Bestreitung ausgehen und musste daher keine weiteren Beweise abnehmen. Inwiefern die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz bundesrechtswidrig sein sollen, tut die Beschwerdeführerin nicht dar. Soweit die Beschwerdeführerin erneut eine Verletzung der Begründungspflicht erblickt, trifft diese Rüge offensichtlich nicht zu. Eine Verletzung von Art. 55 und 221 ZPO liegt ebensowenig vor wie eine willkürliche Beweiswürdigung bzw. eine Verletzung von Art. 157 ZPO oder Art. 8 ZGB. Wenn die Beschwerdeführerin ausserdem kritisiert, sie habe rechtsgenügend vorgetragen, dass die Beschwerdegegnerin zweimal Forderungen in der gleichen Höhe verlangt habe (in zwei unterschiedlichen Verfahren), so setzt sie sich mit den Ausführungen der Vorinstanz, die darauf mangels Begründung nicht eingetreten ist, nicht auseinander und erfüllt ihre Begründungspflicht (E. 1.2.1) nicht.

4.

Schliesslich bleibt der Einwand zu prüfen, die Vorinstanz hätte nicht reformatorisch entscheiden, sondern wenn überhaupt die Sache zur neuen Entscheidung an die Erstinstanz zurückweisen müssen.

4.1. Die Vorinstanz führt aus, nachdem sich die Parteien vor der Erstinstanz zweimal umfassend hätten äussern können sei der relevante Sachverhalt erstellt und sie könne direkt entscheiden.

4.2. Die Beschwerdeführerin rügt diesbezüglich, die Vorinstanz habe den Sachverhalt willkürlich festgestellt. Sie habe sich nicht umfassend äussern können, insbesondere nicht zweimal. Die Klage sei völlig ungenügend substantziiert gewesen, weshalb sich die Beschwerdeführerin wenn überhaupt dann nur einmal konkreter zu (ebenfalls nicht substantziiert) vorgetragenen Forderungen habe äussern können. Damit sei letztlich auch Art. 318 ZPO verletzt, denn die Voraussetzungen für einen Entscheid des Kantonsgerichts über die Sache seien nicht gegeben gewesen. Die Erstinstanz habe die Klage mangels Substantzierung abgewiesen, weshalb in dieser Hinsicht gar kein erstinstanzlicher Entscheid vorliege. Die Vorinstanz habe erstmalig entschieden. Ausserdem habe die Erstinstanz einen wesentlichen Teil der Klage nicht beurteilt. Die Vorinstanz habe mit diesem Vorgehen Mitwirkungs- und Verfahrensrechte der Beschwerdeführerin massiv verletzt, insbesondere den Grundsatz des fairen Verfahrens und ihr rechtliches Gehör sowie die Rechtsweggarantie. Die Vorinstanz hätte sie über eine mögliche reformatio in peius aufklären und ihr eine Nachfrist ansetzen müssen, um eine umfassende Stellungnahme abzugeben.

4.3. Die Rügen der Beschwerdeführerin verfangen nicht:

4.3.1. Die Erstinstanz hat die Klage abgewiesen. Inwiefern kein materieller Entscheid vorliegen soll, erschliesst sich nicht. Ebensowenig ist verständlich, weshalb die Vorinstanz - nachdem die Beschwerdegegnerin Berufung ergriffen hatte - die Beschwerdeführerin auf eine mögliche reformatio

in peius hätte hinweisen und dieser zusätzlich zur Berufungsantwort eine Frist zur umfassenden Stellungnahme hätte einräumen müssen. Dass die Beschwerdegegnerin ihre in der Klage vorgebrachten Behauptungen in der Replik, nach entsprechenden Einwänden der Beschwerdeführerin, nachsubstanziiert hat, ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin konnte sich entsprechend zweimal äussern (Klageantwort und Duplik). Willkür in der Sachverhaltsfeststellung lässt sich nicht ausmachen.

4.3.2.

4.3.2.1. Ob die Berufungsinstanz einen reformatorischen oder kassatorischen Entscheid fällt, entscheidet sie nach ihrem Ermessen. Reformatorisch kann sie aber nur bei gegebener Spruchreife entscheiden. Spruchreif ist das Verfahren dann, wenn das Gericht über sämtliche Entscheidungsgrundlagen verfügt, um über die Begründetheit oder Unbegründetheit des geltend gemachten Anspruchs zu befinden oder einen Nichteintretensentscheid zu erlassen. Überdies muss das vom Gesetz vorgeschriebene Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden sein. Die erforderlichen tatsächlichen Grundlagen zur Beurteilung des strittigen Anspruches müssen vorhanden sein und die Parteien müssen Gelegenheit gehabt haben, sich zu allen entscheidenerheblichen Fragen zu äussern. Es dürfen keine prozesskonform gestellten Beweisanträge zu entscheidenerheblichen strittigen Fragen offen sein (zum Ganzen: **BGE 144 III 394** E. 4.3.2.2). Bei der Überprüfung derartiger Ermessensentscheide schreitet das Bundesgericht nur ein, wenn die kantonale Instanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (**BGE 132 III 97** E. 1; Urteil 5A_424/2018 vom 3. Dezember 2018 E. 4.2). **Eine Rückweisung soll in den Augen des Gesetzgebers grundsätzlich die Ausnahme sein, da der Prozess sonst unnötig verlängert wird** (Urteil 5A_786/2021 vom 18. März 2022 E. 5.1).

4.3.2.2. Die Vorinstanz ist in Bezug auf die Pfandsummen für die einzelnen Grundstücke jeweils bundesrechtskonform davon ausgegangen, die Beschwerdeführerin habe diese nicht rechtsgenügend bestritten (E. 3). Sie hatte daher keine weiteren Beweise abzunehmen, die Sache erwies sich als spruchreif und sie durfte bundesrechtskonform reformatorisch entscheiden. Eine Verletzung der Begründungspflicht, wie sie die Beschwerdeführerin (auch) in diesem Zusammenhang rügt, ist ebensowenig ersichtlich wie eine Verletzung von Art. 318 und 57 ZPO oder eine willkürliche Beweiswürdigung. Wenn die Beschwerdeführerin ausführt, sie habe aufgrund der Abweisung der Klage keine Veranlassung bzw. rechtliche Möglichkeit gehabt, die für sie negativen Erwägungen der Erstinstanz anzufechten (Ablehnung betreffend Verzicht auf Bauhandwerkerpfandrechte und Rechtsmissbrauch sowie Leistung einer hinreichenden Sicherheit) so ist ihr entgegenzuhalten, dass sie diese Einwendungen auch im Berufungsverfahren hätte aufrecht erhalten können. Dies hat sie offensichtlich zwar getan, ihre Rüge jedoch nicht hinreichend begründet, weshalb die Vorinstanz auf diese Fragen nicht weiter eingegangen ist. Darin ist - entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin - keine Verletzung der Begründungspflicht zu erkennen.

5.

Die Beschwerde ist aus den genannten Gründen abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist mangels entschädigungspflichtigen Aufwands keine zuzusprechen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 25'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, und dem Grundbuchamt Luzern-West mitgeteilt.

Lausanne, 26. April 2022

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Die Gerichtsschreiberin: Lang