

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE150314-O

U/ee

Mitwirkend: Oberrichter Dr. George Daetwyler, Vizepräsident, sowie Gerichtsschreiberin Claudia Feier

Urteil vom 5. August 2015

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. X._____

gegen

B._____ GmbH,

Beklagte

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- " 1.1. Es sei das Grundbuchamt C._____ richterlich anzuweisen, auf den Grundstücken D._____ Grundbuchblätter 1...-12... (Stammgrundstück Grundbuch D._____ Blatt ..., Liegenschaft, Kataster ..., Unterdorf, D._____) ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von Fr. 79'184.05 zuzüglich Zins zu 5 % aus Fr. 54'805.55 seit 1. Januar 2015 sowie Zins zu 5 % aus Fr. 9'378.50 seit Klageanmeldung, verteilt auf die einzelnen Stockwerkeinheiten entsprechend deren Wertquoten, zu Gunsten der Gesuchstellerin vorläufig vorzumerken.
- 1.2. Eventualiter: Es sei das Grundbuchamt C._____ richterlich anzuweisen, auf den nachfolgenden Stockwerkeigentumsanteilen Grundbuchblätter 1...-12... (Stammgrundstück Grundbuch D._____ Blatt ..., Liegenschaft, Kataster ..., Unterdorf, D._____) Bauhandwerkerpfandrechte wie folgt vorläufig im Grundbuch einzutragen:
- GBBI 1... (108/1000): Fr. 8'551.90
 - GBBI 2... (108/1000): Fr. 8'551.90
 - GBBI 3... (108/1000): Fr. 8'551.90
 - GBBI 4... (108/1000): Fr. 8'551.90
 - GBBI 5... (113/1000): Fr. 8'947.80
 - GBBI 6... (113/1000): Fr. 8'947.80
 - GBBI 7... (161/1000): Fr. 12'748.60
 - GBBI 8... (161/1000): Fr. 12'748.60
 - GBBI 9... (5/1000): Fr. 395.90
 - GBBI 10... (5/1000): Fr. 395.90
 - GBBI 11... (5/1000): Fr. 395.90
 - GBBI 12... (5/1000): Fr. 395.90
- zuzüglich Zins zu 5 % seit Klageanmeldung.
- 1.3. Subeventualiter: Es sei, sofern das Gesuch um eine anteilmässige Aufteilung der Pfandsumme entsprechend den einzelnen Wertquoten der Grundstücke gemäss Ziff. 1.1/1.2 abgewiesen werden sollte, auf den Grundstücken D._____ Grundbuchblätter 1...-12... (Stammgrundstück Grundbuch D._____ Blatt ..., Liegenschaft, Kataster ..., Unterdorf, D._____) ein Bauhandwerkerpfandrecht für die gesamte Pfandsumme von Fr. 79'184.05 zuzüglich Zins zu 5% aus Fr. 54'805.55 seit 1.

Januar 2015 sowie Zins zu 5% aus Fr. 9'378.50 seit Klageanmeldung gleichmässig auf die einzelnen Stockwerkeinheiten bzw. Grundstücke zu Gunsten der Gesuchstellerin vorläufig vorzumerken, d.h. im Betrag von jeweils Fr. 6'598.67.

- 2.1. Es sei das Grundbuchamt C._____ richterlich anzuweisen, auf den Grundstücken D._____ Grundbuchblätter 13...-21... (Stammgrundstück Grundbuch D._____ Blatt ..., Liegenschaft, Kataster ..., Unterdorf, D._____) ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von Fr. 99'912.- zuzüglich Zins zu 5% aus Fr. 58'632.35 seit 1. Januar 2015 sowie Zins zu 5% aus Fr. 41'279.65 seit Klageanmeldung, verteilt auf die einzelnen Stockwerkeinheiten entsprechend deren Wertquoten, zu Gunsten der Gesuchstellerin vorläufig vorzumerken.
- 2.2. Eventualiter: Es sei das Grundbuchamt C._____ richterlich anzuweisen, auf den nachfolgenden Stockwerkeigentumsanteilen Grundbuchblätter 13...-21... (Stammgrundstück Grundbuch D._____ Blatt ..., Liegenschaft, Kataster ..., Unterdorf, D._____) Bauhandwerkerpfandrechte wie folgt vorläufig im Grundbuch einzutragen:
 - GBBI 13... (155/1000): Fr. 15'486.35
 - GBBI 14... (128/1000): Fr. 12'788.70
 - GBBI 15... (155/1000): Fr. 15'486.35
 - GBBI 16... (128/1000): Fr. 12'788.70
 - GBBI 17... (224/1000): Fr. 22'380.30
 - GBBI 18... (192/1000): Fr. 19'183.10
 - GBBI 19... (6/1000): Fr. 599.50
 - GBBI 20... (6/1000): Fr. 599.50
 - GBBI 21... (6/1000): Fr. 599.50zuzüglich Zins zu 5% seit Klageanmeldung.
- 2.3. Subeventualiter: Es sei, sofern das Gesuch um eine anteilmässige Aufteilung der Pfandsumme entsprechend den einzelnen Wertquoten der Grundstücke gemäss Ziff. 2.1/2.2 abgewiesen werden sollte, auf den Grundstücken D._____ Grundbuchblätter 13...-21... (Stammgrundstück, Grundbuch D._____ Blatt ..., Liegenschaft, Kataster ..., Unterdorf, D._____) ein Bauhandwerkerpfandrecht für die gesamte Pfandsumme von Fr. 99'912.- zuzüglich Zins zu 5% aus Fr. 58'632.35 seit 1. Januar 2015 sowie Zins zu 5% aus Fr. 41'279.65 seit Klageanmeldung gleichmässig auf die einzelnen Stockwerkeinheiten bzw. Grundstücke zu Gunsten der Gesuchstellerin vorläufig vorzumerken, d.h. im Betrag von jeweils Fr. 11'101.33.

3. Es sei über die Rechtsbegehren gemäss Ziff. 1./2. superprovisorisch zu befinden.
4. Es sei der Gesuchstellerin, gerechnet ab Rechtskraft des Befehlsentscheides betreffend die vorläufige Vormerkung eine angemessene Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte gemäss Ziff. 1. und 2. hievor zu Lasten der Grundstücke der Gesuchsgegnerin einzureichen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin.
Eventualiter: Es sei der Kostenentscheid unter Vorbehalt des Entscheides durch den ordentlichen Richter auszufallen. "

Erwägungen:

1. Die Klägerin verlangte mit Eingabe vom 8. Juli 2015 (Datum Poststempel) die superprovisorische Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten gemäss oben genannten Rechtsbegehren (act. 1). Das Gesuch um superprovisorische Eintragung wurde mit Verfügung vom 9. Juli 2015 gutgeheissen und der Beklagten wurde Frist angesetzt, um zum klägerischen Begehren Stellung zu nehmen (act. 4). Die Beklagte reichte innert Frist und bis dato keine Stellungnahme ein.
2. Gestützt auf die Eingabe der Klägerin und die eingereichten Unterlagen (act. 1, act. 3/2-13) erscheint als glaubhaft bzw. ist unbestritten geblieben, dass die Klägerin gestützt auf einen Werkvertrag mit der Beklagten auf den Grundstücken der Beklagten im Sinne von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB Arbeit und Material geliefert hat. Ebenso ist die Höhe der Pfandsumme und deren Aufteilung auf die Stockwerkeigentumseinheiten glaubhaft bzw. unbestritten, wobei zu beachten ist, dass den Eventualrechtsbegehren (Ziff. 1.2 und 2.2) zu folgen war/ist, da die Aufteilung der Pfandsumme auf die einzelnen Stockwerkeinheiten nicht Sache des Gerichts ist. Sodann ist zu berücksichtigen, dass die Ermittlung der Teilpfandsummen regelmässig sehr schwierig ist und der Nachweis der effektiven Bauleistungen für jedes einzelne Grundstück sorgfältige, kostspielige und zeitraubende Nachforschungen erfordert (vgl. SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3. Aufl., N 848), weshalb im Rahmen der provisorischen Eintragung keine allzu strengen Anforderungen an die Aufteilung zu stellen sind. Die Aufteilungen

in den Ziffern 1.2 und 2.2 des Rechtsbegehrens ist daher ausreichend. Da die letzten Arbeiten nach unbestrittenen Angaben der Klägerin am 13. März 2015 erbracht wurden, wurde die Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB eingehalten. Die einstweilige Anweisung ans Grundbuchamt C._____ gemäss Verfügung vom 9. Juli 2015 ist daher zu bestätigen.

3. Sodann ist der Klägerin Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Beklagte anzuheben. Die Prosequierungsfrist ist praxismässig auf 60 Tage festzulegen, wobei allfällige Gerichtsferien bei der Fristansetzung berücksichtigt werden. Eine Verlängerung dieser Frist ist möglich, bedarf aber eines gesonderten und begründeten Gesuches (Art. 144 Abs. 2 ZPO); dieses würde in einem kostenpflichtigen Nachverfahren behandelt. Als zureichende Gründe für eine Fristerstreckung gemäss Art. 144 Abs. 2 ZPO werden nur entweder die Zustimmung der Gegenpartei oder von der Partei nicht vorhersehbare oder nicht beeinflussbare Hinderungsgründe anerkannt.

4. Die Höhe der Gerichtsgebühr wird nach der Gebührenverordnung des Obergerichts bestimmt (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Es ist von einem Streitwert von CHF 179'096.– auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 5'000.– festzusetzen ist.

Über den Pfandanspruch der Klägerin ist noch nicht definitiv entschieden. Es wird im ordentlichen Verfahren festzustellen sein, ob die Klägerin endgültig obsiegt. Daher rechtfertigt es sich, im vorliegenden Verfahren lediglich eine einstweilige Kostenregelung zu treffen. Gemäss Praxis des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich sind die Gerichtskosten im Verfahren betreffend die vorläufige Eintragung des Pfandrechts von der Klägerin zu beziehen, wobei der endgültige Entscheid des Gerichts im ordentlichen Verfahren vorbehalten bleibt.

Auch der Entscheid betreffend die Entschädigungsfolgen ist dem ordentlichen Verfahren vorbehalten. Die Festsetzung einer Parteientschädigung an die Beklag-

te für den Fall des Nicht-Prosequierens erübrigt sich, da der Beklagten im vorliegenden Verfahren kein wesentlicher Aufwand entstanden ist.

Das Einzelgericht erkennt:

1. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt C._____ wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 9. Juli 2015 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 1... (108/1000 Miteigentum an GBBI. ...), Unterdorf, D._____, für eine Pfandsumme von CHF 8'551.90 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015; auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 2... (108/1000 Miteigentum an GBBI.), Unterdorf, D._____, für eine Pfandsumme von CHF 8'551.90 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015; auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 3... (108/1000 Miteigentum an GBBI. ...), Unterdorf, D._____, für eine Pfandsumme von CHF 8'551.90 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015; auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 4... (108/1000 Miteigentum an GBBI. ...), Unterdorf, D._____, für eine Pfandsumme von CHF 8'551.90 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015; auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 5... (113/1000 Miteigentum an GBBI. ...), Unterdorf, D._____, für eine Pfandsumme von CHF 8'947.80 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015; auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 6... (113/1000 Miteigentum an GBBI. ...), Unterdorf, D._____, für eine Pfandsumme von CHF 8'947.80 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 7... (161/1000 Miteigentum an GBBI. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 12'748.60 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli
2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 8... (161/1000 Miteigentum an GBBI. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 12'748.60 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli
2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 9... (5/1000 Miteigentum an GBBI. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 395.90 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 10... (5/1000 Miteigentum an GBBI. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 395.90 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 10... (5/1000 Miteigentum an GBBI. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 395.90 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 11... (5/1000 Miteigentum an GBBI. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 395.90 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 13... (155/1000 Miteigentum an GBBI. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 15'486.35 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli
2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBI. 14... (128/1000 Miteigentum an GBBI. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 12'788.70 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli
2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBl. 15... (155/1000 Miteigentum an GBBl. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 15'486.35 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli
2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBl. 16... (128/1000 Miteigentum an GBBl. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 12'788.70 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli
2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBl. 17... (224/1000 Miteigentum an GBBl. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 22'380.30 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli
2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBl. 18... (192/1000 Miteigentum an GBBl. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 19'183.10 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli
2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBl. 19... (6/1000 Miteigentum an GBBl. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 599.50 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBl. 20... (6/1000 Miteigentum an GBBl. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 599.50 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015;

auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBl. 21... (6/1000 Miteigentum an GBBl. ...),
Unterdorf, D._____,
für eine Pfandsumme von CHF 599.50 nebst Zins zu 5 % seit 8. Juli 2015.

2. Der Klägerin wird – auch unter Berücksichtigung allfälliger Gerichtsferien – eine Frist bis 14. Oktober 2015 angesetzt, um eine Klage auf definitive Ein-

tragung des Pfandrechts gegen die Beklagte anzuheben. Bei Säumnis kann die Beklagte den vorläufigen Eintrag (Dispositiv-Ziffer 1) löschen lassen.

3. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 5'000.–.
Allfällige weitere Kosten (insbesondere Rechnung des Grundbuchamtes) bleiben vorbehalten.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden von der Klägerin bezogen. Vorbehalten bleibt der endgültige Entscheid des Gerichts im nachfolgenden ordentlichen Verfahren. Für den Fall, dass die Klägerin innert Frist gemäss Dispositiv-Ziffer 2 die Klage nicht anhängig macht, werden ihr die Kosten definitiv auferlegt.
5. Die Regelung der Entschädigungsfolgen wird dem Gericht im nachfolgenden ordentlichen Verfahren vorbehalten.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Grundbuchamt C._____.
7. Eine bundesrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid ist innerhalb von 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 179'096.–.

Die gesetzlichen Fristenstillstände gelten *nicht* (Art. 46 Abs. 2 BGG).

Zürich, 5. August 2015

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiberin:

Claudia Feier