

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



---

Geschäfts-Nr.: HE190541-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichter Roland Schmid, Präsident sowie der Gerichtsschreiber  
Dr. Benjamin Büchler

## Urteil vom 27. Dezember 2019

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_ AG ...,**

Gesuchstellerin

gegen

1. **B. \_\_\_\_\_ Funds AG,**
2. **C. \_\_\_\_\_ Immobilien AG,**
3. **D. \_\_\_\_\_ Immobilien AG,**
4. **B. \_\_\_\_\_ Anlagestiftung,**

Gesuchsgegnerinnen

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1/1-5 S. 2)

"[1/1] Gewöhnliches einfaches Miteigentum.

Das Grundbuchamt E. \_\_\_\_\_ sei im Sinne von Art. 961 ZGB (sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei) einstweilen anzuweisen, zugunsten des Gesuchstellers und zulasten des Grundstücks des Gesuchsgegners [1] ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 2, Kalanderplatz 3, 4, 5, 6, 7, 7a, 7b, 8, 9, 10, 11, 12, F. \_\_\_\_\_-gasse ..., ..., G. \_\_\_\_\_-strasse ..., H. \_\_\_\_\_-strasse ..., ..., ..., für eine Pfandsumme von Fr. 43000.00 nebst Zins zu 5 % seit 07.11.2019.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners [1].

[1/2] Gewöhnliches einfaches Miteigentum.

Das Grundbuchamt E. \_\_\_\_\_ sei im Sinne von Art. 961 ZGB (sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei) einstweilen anzuweisen, zugunsten des Gesuchstellers und zulasten des Grundstücks des Gesuchsgegners [2] ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 13, Kalanderplatz 3, 4, 5, 6, 7, 7a, 7b, 8, 9, 10, 11, 12, F. \_\_\_\_\_-gasse ..., ..., G. \_\_\_\_\_-strasse ..., H. \_\_\_\_\_-strasse ..., ..., ..., für eine Pfandsumme von Fr. 43000.00 nebst Zins zu 5 % seit 07.11.2019.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners [2].

[1/3] Gewöhnliches einfaches Miteigentum.

Das Grundbuchamt E. \_\_\_\_\_ sei im Sinne von Art. 961 ZGB (sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei) einstweilen anzuweisen, zugunsten des Gesuchstellers und zulasten des Grundstücks des Gesuchsgegners [3] ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 14, Kalanderplatz 3, 4, 5, 6, 7, 7a, 7b, 8, 9, 10, 11, 12, F. \_\_\_\_\_-gasse ..., ..., G. \_\_\_\_\_-strasse ..., H. \_\_\_\_\_-strasse ..., ..., ..., für eine Pfandsumme von Fr. 43000.00 nebst Zins zu 5 % seit 07.11.2019.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners [3].

[1/4] Gewöhnliches einfaches Miteigentum.

Das Grundbuchamt E. \_\_\_\_\_ sei im Sinne von Art. 961 ZGB (sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei) einstweilen anzuweisen, zugunsten des Gesuchstellers und zulasten des Grundstücks des Gesuchsgegners [4] ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 15, Kalanderplatz 3, 4, 5, 6, 7, 7a, 7b, 8, 9, 10, 11, 12, F. \_\_\_\_\_-gasse ..., ..., G. \_\_\_\_\_-strasse ..., H. \_\_\_\_\_-strasse ..., ..., ..., für eine

Pfandsumme von Fr. 43000.00 nebst Zins zu 5 % seit 07.11.2019.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners [4].

[1/5] Gewöhnliches einfaches Miteigentum.

Das Grundbuchamt E. \_\_\_\_\_ sei im Sinne von Art. 961 ZGB (sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei) einstweilen anzuweisen, zugunsten des Gesuchstellers und zulasten des Grundstücks des Gesuchsgegners [1] ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 16, Kalanderplatz 3, 4, 5, 6, 7, 7a, 7b, 8, 9, 10, 11, 12, F. \_\_\_\_\_-gasse ..., ..., G. \_\_\_\_\_-strasse ..., H. \_\_\_\_\_-strasse ..., ..., ..., für eine Pfandsumme von Fr. 43000.00 nebst Zins zu 5 % seit 07.11.2019.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners [1]."

### **Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

1. Mit Eingabe vom 24. Dezember 2019 (überbracht) stellte die Gesuchstellerin ein Gesuch um Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten auf den obgenannten Grundstücken der Gesuchsgegnerinnen (act. 1/1-5).
2. Das Gesuch richtet sich gegen vier Gesuchsgegnerinnen. Diese sind jeweils Alleineigentümer von einem oder zwei (Gesuchsgegnerin 1) Miteigentumsanteilen am Stammgrundstück. Bei den Gesuchsgegnerinnen handelt es sich um einfache Streitgenossen, zumal jeweils die verdinglichten Miteigentumsanteile (GBBl. 15, 14, 13, 2 und 17) belastet werden sollen, an welchen die Gesuchsgegnerinnen jeweils Alleineigentum haben (act. 4/15). Eine notwendige Streitgenossenschaft würde nur dann bestehen, wenn Miteigentum an dem zu belastenden Grundstück besteht (RAINER SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3. Aufl., N 1364 ff.).

Die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts im Rahmen eines Massnahmeverfahrens erfordert das Glaubhaftmachen der Eintragungsvoraussetzungen, insbesondere der geleisteten Arbeiten und der offenen Forderungen des Bauunternehmers. Aus den Ausführungen der Gesuchstellerin ergeben sich behauptete Leistungen im Umfang von Gesamthaft

CHF 43'000.– (act. 2; act. 4/11). Daraus ergibt sich aber, dass der Gesuchstellerin höchstens eine Pfandsumme in dieser Höhe zustehen kann. Die Gesuchstellerin beantragt aber eine Eintragung dieser Summe auf jedem der fünf Miteigentumsanteile. Ein Anspruch auf ein Pfandrecht von insgesamt CHF 215'000.– erscheint aber aufgrund der eigenen Darstellung der Gesuchstellerin nicht glaubhaft. Aus diesem Grund ist das Gesuch abzuweisen.

3. Da sich die Gesuchstellerin nicht juristisch vertreten lässt, ist aber nicht davon auszugehen, dass sie das nämliche Pfandrecht mehrfach eintragen lassen möchte. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sie ihre Begründungspflichten falsch eingeschätzt und deshalb keine (erforderliche) Aufteilung der Pfandsumme auf die einzelnen verdinglichten Miteigentumsanteile vorgenommen hat. In Anwendung von Art. 56 ZPO wäre der Gesuchstellerin die Möglichkeit zur Verbesserung ihres Gesuchs zu geben. Aus prozessökonomischen Gründen ist dies vorliegend jedoch nicht angebracht. Bei einfachen Streitgenossen müssen die Zuständigkeitsvoraussetzungen gemäss Art. 6 ZPO für sämtliche Streitgenossen erfüllt sein (vgl. dazu ROLAND SCHMID, Das Verfahren vor Handelsgericht: aktuelle prozessuale Probleme, in: ZZZ 2017/2018, S. 150). Bei einer Aufteilung der Pfandsumme - wobei aufgrund des einfachen Miteigentums eine prozentuale Aufteilung im Vordergrund steht - dürfte gegen keine der Gesuchsgegnerinnen ein Pfandrecht von mehr als CHF 30'000.– beantragt werden. Die Streitwertgrenze von Art. 6 ZPO würde demnach nicht erfüllt und das Handelsgericht wäre für eine Klage und entsprechend auch eine vorsorgliche Massnahme nicht zuständig und auf ein verbessertes Gesuch wäre nicht einzutreten. Da der vorliegende Entscheid nur bezüglich der Eintragung der gesamten Pfandsumme auf jedem Miteigentumsanteil eine Sperrwirkung entfalten kann und somit ein neues, im Sinne des Gesagten verbessertes Gesuch auch bei Abweisung des vorliegenden Gesuchs gestellt werden kann, würde eine zusätzliche Fristansetzung lediglich unnötigen Aufwand darstellen.

4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Gesuchstellerin kostenpflichtig. Die Gerichtskosten sind in Anwendung von § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG sowie unter Berücksichtigung des

Äquivalenzprinzips auf CHF 400.– festzusetzen und der Gesuchstellerin aufzuerlegen. Den Gesuchsgegnerinnen ist mangels Aufwand keine Parteientschädigung zuzusprechen.

**Das Einzelgericht erkennt:**

1. Das Gesuch der Gesuchstellerin wird abgewiesen.
2. Die Kosten werden festgesetzt auf CHF 400.–.
3. Die Kosten werden der Gesuchstellerin auferlegt.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsgegnerinnen unter Beilage von Doppeln von act. 1/1-5, act. 2 und act. 4/1-15.
5. 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 215'000.–.

Zürich, 27. Dezember 2019

Handelsgericht des Kantons Zürich  
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Benjamin Büchler