

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



---

Geschäfts-Nr.: HE240064-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie Gerichtsschreiberin Livia Schlegel

## Urteil vom 13. Juni 2024

in Sachen

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

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur., LL.M. X. \_\_\_\_\_

gegen

**B. \_\_\_\_\_ SICAV,**  
Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- "1. Das Grundbuchamt C.\_\_\_\_\_ sei richterlich anzuweisen, auf dem sich im Eigentum der Beklagten befindlichen Grundstück Kataster 1, Plan 2, Grundbuchblatt 3, EGRID CH 4, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ -strasse, ein Pfandrecht zu Gunsten der Klägerin im Betrag von **CHF 90'000.00** zuzüglich Zins zu 5 % seit 26. Dezember 2023, im Betrag von **CHF 83'999.90** zuzüglich Zins zu 5 % seit 22. April 2024 sowie im Betrag von **CHF 81'066.10** zuzüglich Zins zu 5 % seit 22. Mai 2024 superprovisorisch und vorläufig einzutragen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zu Lasten der Beklagten."

**Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin machte ihr Gesuch mit Eingabe vom 22. Mai 2024 hierorts anhängig (act. 1, 2 und 3/2-22). Mit Verfügung vom 27. Mai 2024 (act. 4) wurde dem Gesuch einstweilen mit Ausnahme eines Teils des Zinses superprovisorisch entsprochen und das Grundbuchamt C.\_\_\_\_\_ ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin angewiesen, das Pfandrecht im beantragten Betrag (Zins nicht im vollen beantragten Umfang) vorläufig einzutragen. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist zur schriftlichen Stellungnahme bis am 18. Juni 2024 angesetzt. Mit Eingabe vom 4. Juni 2024 (act. 8) verzichtete die Gesuchsgegnerin auf eine Stellungnahme, ohne den Anspruch auf definitive Eintragung anzuerkennen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Sachverhalt

2.1. Vorab ist festzuhalten, dass ein Verzicht auf eine Stellungnahme nicht mit der Anerkennung des (vorsorglichen) Anspruchs gleichgesetzt werden kann. Entsprechend bleibt zu prüfen, ob der geltend gemachte Anspruch besteht. Gemäss den schlüssigen, unbestritten gebliebenen Vorbringen der Gesuchstellerin ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

2.2. Die Gesuchstellerin schloss am 20. Juli 2023 mit der F.\_\_\_\_\_ AG einen Werkvertrag betreffend Plättli Boden- und Wandbeläge für das G.\_\_\_\_\_ in C.\_\_\_\_\_. Eigentümerin des Grundstücks ist die Gesuchsgegnerin, die B.\_\_\_\_\_ SI-CAV (act. 1 Rz. 12 f.; act. 3/10). Der Werkvertrag sieht eine Vergütung nach tatsächlichem Ausmass mit Ausmassurkunde vor (act. 1 Rz. 23; act. 3/10 S. 8). Gemäss effektiven Ausmass per 2. Februar 2024 betragen die offenen Forderungen total CHF 235'636.20 (inkl. MwSt., act. 3/18), worin die Nachträge 1, 2 und 4 (act. 3/19-21; act. 1 Rz. 23) enthalten sind. Zusätzlich sind Regiearbeiten im Betrag von total CHF 19'429.80 offen (act. 1 Rz. 24; 3/22).

2.3. Die letzten Hauptarbeiten erfolgten vom 29. Januar bis am 2. Februar 2024 durch die Arbeiter H.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ der Gesuchstellerin (act. 1 Rz. 15-17; act. 3/6-8).

### 3. Rechtliche Grundlagen

3.1. Gemäss Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB kann eine vorläufige Eintragung vorgemerkt werden zur Sicherung des Anspruchs auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts "für die Forderungen der 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". Nach Art. 839 Abs. 2 ZGB hat die Eintragung des Pfandrechts bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen.

3.2. Im vorläufigen Eintragungsverfahren gilt das Beweismass der Glaubhaftmachung (Art. 961 Abs. 3 ZGB; Art. 261 Abs. 1 ZPO). Nach allgemeiner Ansicht ist das Beweismass in diesem Verfahren gegenüber anderen Arten vorsorglicher Massnahmen allerdings besonders stark herabgesetzt (BGE 137 III 563 E. 3.3; SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2021, Rz. 1533 ff.). An die Glaubhaftmachung dürfen folglich keine besonderen Anforderungen gestellt werden (Urteil des Bundesgerichts 5P.221/2003 vom 12. September 2003,

E. 3.2.1). Die vorläufige Eintragung darf nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheint (BGE 86 I 265, E. 3; Urteil des Bundesgerichts 5A\_933/2014 vom 16. April 2015, E. 3.3.2). Im Zweifelsfall ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung über Bestand und Umfang des Pfandrechtes dem ordentlichen Gericht vorzubehalten. Dies gilt insbesondere bei unklarer oder unsicherer Rechtslage (BGE 102 Ia 81 E. 2b/bb; 86 I 265 E. 3; Urteil des Bundesgerichts 5A\_280/2021 vom 17. Juni 2022, E. 3.1).

#### 4. Pfandberechtigung

4.1. Bei den von der Gesuchstellerin erstellten Plattenbelägen handelt es sich um pfandberechtigte Arbeiten. Die offene Forderung gemäss Werkvertrag von total CHF 235'636.20 wird durch das effektive Ausmass und die Nachträge belegt (act. 3/18 und 3/19-21). Die zusätzlichen Regiearbeiten im Umfang von CHF 19'429.80 sind durch die unterzeichneten Regierapporte ebenfalls belegt, und es ist glaubhaft, dass diese pfandberechtigt sind (act. 3/22).

4.2. Für die die vom 29. Januar bis 2. Februar 2024 vorgenommenen Arbeiten (Boden verlegen etc.) wurde glaubhaft dargelegt, dass diese Vollendungsarbeiten darstellten (act. 1 Rz. 15 f.; act. 3/6-8). Mit der superprovisorischen Eintragung des Pfandrechts am 28. Mai 2024 (vgl. act. 7) wurde somit die viermonatige Eintragsfrist gewahrt.

#### 5. Verzugszinsen

5.1. Die Gesuchstellerin macht für den Betrag von CHF 90'000.– Verzugszinsen seit 26. Dezember 2023, da die entsprechende Akontorechnung vom 27. Oktober 2023 (act. 3/11) innert 60 Tagen zahlbar gewesen sei (act. 1 Rz. 18 und 30; act. 3/10 Ziff. 5.5; act. 3/11). Für den Betrag von CHF 83'999.90 verlangt sie Verzugszinsen seit 22. April 2024, die entsprechende Rechnung datiert vom 20. Februar 2024 (act. 1 Rz. 18 und 30; act. 3/13). Im Rahmen der vorsorglichen Eintragung ist gerade noch glaubhaft, dass die Zahlungsfristen effektiv an den genannten

Daten endeten und es sich dabei jeweils um Verfalltage handelte (vgl. Art. 102 Abs. 2 OR), ab welchen Verzugszinsen geschuldet sind (Art. 104 OR).

5.2. Betreffend die Restforderung von CHF 81'066.10 verlangt die Gesuchstellerin Verzugszinsen seit 22. Mai 2024, das heisst ab Einreichung des Gesuchs. Wie bereits mit Verfügung vom 27. Mai 2024 (act. 4) festgehalten, handelt es sich bei der Gesuchsgegnerin nicht um ihre Vertragspartnerin – die F.\_\_\_\_\_ AG –, welche folglich durch das Gesuch nicht gemahnt werden konnte. Entsprechend ist für die Restforderung kein Verzugszins geschuldet.

## 6. Fristansetzung zur Prosequierung

Der Gesuchstellerin ist sodann Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Die Prosequierungsfrist ist praxisgemäss auf 60 Tage festzulegen, allfällige Gerichtsferien sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu berücksichtigen (BGE 143 III 554 E. 2.5.2). 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.

## 7. Kosten- und Entschädigungsfolgen

7.1. 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 255'066.– auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 7'500.– festzusetzen ist.

7.2. Über den Pfandanspruch der Gesuchstellerin ist noch nicht definitiv entschieden. Es wird im ordentlichen Verfahren festzustellen sein, ob die Gesuchstellerin endgültig obsiegt. Daher rechtfertigt es sich, im vorliegenden Verfahren ledig-

lich 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 Gesuchstellerin zu beziehen, wobei der endgültige Entscheid des Gerichts im ordentlichen Verfahren vorbehalten bleibt.

7.3. Auch der Entscheid betreffend die Entschädigungsfolgen ist dem ordentlichen Verfahren vorbehalten. Mangels Antrag der Gesuchsgegnerin ist ihr für den Fall, dass die Gesuchstellerin ihren Anspruch nicht prosequieren sollte, keine Parteientschädigung für das vorliegende Verfahren zuzusprechen (BGE 139 III 334 E. 4.3).

#### **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 27. Mai 2024 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 3, EGRID CH 4, E.\_\_\_\_\_ -strasse, D.\_\_\_\_\_, für die Pfandsummen von
  - CHF 90'000.– nebst Zins zu 5% seit 26. Dezember 2023;
  - CHF 83'999.90 nebst Zins zu 5% seit 22. April 2024 und
  - CHF 81'066.10.
2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 13. August 2024 angesetzt, um eine Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Bei Säumnis kann die Gesuchsgegnerin den vorläufigen Eintrag (Dispositiv-Ziffer 1) löschen lassen.
3. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 7'500.–.  
Weitere Kosten (insbesondere Kosten des Grundbuchamts C.\_\_\_\_\_) bleiben vorbehalten.

4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden von der Gesuchstellerin bezogen. Vorbehalten bleibt der endgültige Entscheid des Gerichts im nachfolgenden ordentlichen Verfahren. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin 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. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin innert Frist gemäss Dispositiv-Ziffer 2 die Klage nicht anhängig macht, wird der Gesuchsgegnerin keine Parteientschädigung zugesprochen.
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 255'066.–.

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

Zürich, 13. Juni 2024

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH  
Einzelgericht

Gerichtsschreiberin:

Livia Schlegel