

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240096-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie Gerichtsschreiber Lukas Bügler

## Urteil vom 24. Juli 2024

in Sachen

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

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. \_\_\_\_\_

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X2. \_\_\_\_\_

gegen

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

Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Geändertes Rechtsbegehren:**

(act. 4 S. 2)

- "1. Das Grundbuchamt C.\_\_\_\_\_ sei anzuweisen, zu Lasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin D.\_\_\_\_\_ -strasse ..., C.\_\_\_\_\_, Kat. Nr. 1, EGRID CH 2, ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin für die Pfandsumme von CHF 162'695.90 (inkl. MwSt.) vorläufig einzutragen;
2. Die Anweisung sei superprovisorisch ohne Anhörung der Gegenpartei zu verfügen und dem Grundbuchamt unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

**Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

1. Mit Eingabe vom 1. Juli 2024 stellte die Gesuchstellerin beim Einzelgericht des Handelsgerichts ein Begehren um provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsumme von CHF 146'426.31 (act. 1; act. 2; act. 3/2–11). Mit Eingabe vom gleichen Datum, der Post am 2. Juli 2024 übergeben (act. 4; act. 5/12), änderte die Gesuchstellerin ihr Gesuch, indem sie die Pfandsumme erhöhte und stellte das oben aufgeführte Begehren. Mit Verfügung vom 4. Juli 2024 wurde das Grundbuchamt C.\_\_\_\_\_ angewiesen, das geänderte, beantragte Pfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig im Grundbuch einzutragen. Zudem wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um zum Begehren Stellung zu nehmen (act. 6). Innert Frist teilte die Gesuchsgegnerin mit, sie verzichte auf eine Stellungnahme, behalte sich jedoch sämtliche Rechte und Einwände für das Hauptverfahren betreffend definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts vor (act. 10).

2.1. Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB besteht ein Anspruch 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. Der Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts richtet sich gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, auch wenn die Leistungen nicht in seinem Auftrag erbracht worden sind.

Die Eintragung ins Grundbuch hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten zu erfolgen und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet (Art. 839 Abs. 2 und 3 ZGB).

2.2. Geht es lediglich um die vorläufige Eintragung des Pfandrechts, so muss die Gesuchstellerin ihr Begehren nur *glaubhaft* machen. An die Glaubhaftmachung sind nach konstanter Lehre und Praxis keine strengen Anforderungen zu stellen: Die vorläufige Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts darf nur dann verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich ist. Im Zweifelsfall ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung über Bestand und Umfang des Pfandrechts dem ordentlichen Gericht vorzubehalten. Dies gilt insbesondere bei unklarer oder unsicherer Rechtslage (BGE 86 I 270; BGE 102 Ia 86; BGE 112 Ib 484; Entscheid des Obergerichts ZH vom 14. Februar 1980, ZR 79 Nr. 80, E. 1; SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. Zürich 2022, N 1530 ff.; ZOBL, das Bauhandwerkerpfandrecht de lege lata und de lege ferenda, ZSR 101 [1982] II Halbband, S. 158).

3.1. Die Gesuchstellerin bringt zur Begründung ihres Gesuchs vor, sie habe mit der E. \_\_\_\_\_ AG einen Subunternehmervertrag abgeschlossen. Gestützt auf diesen habe sie Glastrennwände aus Holz auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin eingebaut. Sie habe drei Akontorechnungen sowie eine Schlussrechnung gestellt über einen Gesamtbetrag von CHF 162'695.90 (inkl. MwSt.). In dieser Höhe habe sie eine offene Vergütungsforderung gegenüber der E. \_\_\_\_\_ AG (act. 1 Rz. 3 ff.; act. 4 Rz. 1 ff.). Diese Ausführungen blieben unbestritten. Damit ist glaubhaft, dass die Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin Glastrennwände aus Holz eingebaut hat. Bei diesen Arbeiten handelt es sich um pfandgeschützte Arbeiten. Glaubhaft ist weiter, dass die Gesuchstellerin gestützt auf den Werkvertrag mit der E. \_\_\_\_\_ AG einen offenen Vergütungsanspruch von CHF 162'695.90 (inkl. MwSt.) hat.

3.2. Zur Wahrung der Eintragsfrist führt die Gesuchstellerin aus, sie habe letztmals am 22. März 2024 Arbeiten vor Ort ausgeführt und dabei die Glastrennwände fertiggestellt (act. 1 S. 5 ff.). Auch dies blieb unbestritten. Es ist daher glaubhaft,

dass die Eintragsfrist mit der am 4. Juli 2024 (act. 9) erfolgten Eintragung im Grundbuch gewahrt ist. Die superprovisorische Eintragung des Pfandrechte auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin ist daher zu bestätigen.

4. Der Gesuchstellerin ist sodann Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung der Pfandrechte gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Die Prosequenzfrist ist praxismässig 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 Gesuchs (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.

5.1. 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 162'695.90 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 5'000.– festzusetzen ist. Allfällige weitere Kosten (insbesondere die Rechnung des Grundbuchamtes) sind vorbehalten.

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

5.3. Auch der Entscheid betreffend die Entschädigungsfolgen ist dem ordentlichen Verfahren vorbehalten. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin ihren Anspruch je-

doch nicht prosequieren sollte, ist der Gesuchsgegnerin mangels Antrag (act. 10) keine Parteientschädigung zuzusprechen.

**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 4. Juli 2024 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 3, EGRID CH 2, D.\_\_\_\_\_-strasse ..., C.\_\_\_\_\_, für eine Pfandsumme von CHF 162'695.90.
2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 24. September 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 5'000.–. Weitere Kosten (insbesondere Rechnung des Grundbuchamtes) bleiben vorbehalten.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden vollumfänglich von der Gesuchstellerin bezogen. Der endgültige Entscheid des Gerichts im nachfolgenden ordentlichen Verfahren bleibt vorbehalten. 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, an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels von act. 10 und act. 11, 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 162'695.90.

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

Zürich, 24. Juli 2024

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH  
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Lukas Bügler