

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240104-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie Gerichtsschreiber Alain Rutschmann

Urteil vom 25. Juli 2024

in Sachen

A. _____ AG,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____,

gegen

B. _____ SICAV,

Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- " 1. Das Grundbuchamt C._____ sei richterlich anzuweisen, zulasten des Grundstücks LIG Kat. Nr. 1 (Plan 2, Blatt 3, E-GRID CH 4) zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 108'100.00 nebst Zins zu 5% auf CHF 32'430.00 ab 11.03.2024 sowie zu 5% auf CHF 75'670.00 ab 11.06.2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
2. Die Anweisung sei superprovisorisch (d.h. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei) zu verfügen und dem Grundbuchamt C._____ unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Mit Eingabe vom 9. Juli 2024 (Datum Poststempel) stellte die Gesuchstellerin beim Einzelgericht des Handelsgerichts das vorstehend aufgeführte Begehren (act. 1; act. 2; act. 3/2-13). Mit Verfügung vom 10. Juli 2024 wurde das Grundbuchamt C._____ angewiesen, das beantragte Pfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig im Grundbuch einzutragen. Zudem wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um zum Begehren Stellung zu nehmen (act. 4). Innert Frist teilte die Gesuchsgegnerin mit, sie verzichte auf eine Stellungnahme, behalte sich indessen alle Einreden, Bestreitungen und Einwendungen für den Fall vor, dass die Gesuchstellerin eine Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts erheben sollte (act. 8).

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, dass sie gestützt auf einen Vertrag mit der D._____ AG (Generalunternehmerin der Gesuchsgegnerin) sechs Trennwände inkl. Schienen geliefert und fachgemäss im "Haus ..." auf dem im Rechtsbegehren genannten Grundstück der Gesuchsgegnerin installiert habe. Hierfür habe sie gegenüber der D._____ AG eine offene Forderung in Höhe von CHF 108'100.– (inkl. MwSt.). Nach Ablauf der Verfalltage vom 10. März 2024 für die Bezahlung von CHF 32'430.– und vom 10. Juni 2024 für die Vergütung von CHF 75'670.– befinde sich die D._____ AG in Verzug (act. 1 Rz. 11 ff., 27 f.). Diese Ausführungen blieben unbestritten. Damit ist glaubhaft, dass die Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin sechs Trennwände inkl. Schienen eingebaut hat. Bei diesen Arbeiten handelt es sich um pfandgeschützte Arbeiten. Glaubhaft ist weiter, dass die Gesuchstellerin gestützt auf den Werkvertrag mit der D._____ AG eine offene (Werklohn-) Forderung von CHF 108'100.– (inkl. MwSt.) und Anspruch auf Verzugszinsen zu 5 % auf CHF 32'430.– seit dem 11. März 2024 und auf CHF 75'670.– seit dem 11. Juni 2024 hat.

3.2 Zur Wahrung der Eintragsfrist führt die Gesuchstellerin aus, sie habe die Trennwände letztmals am 22. März 2024 vor Ort montiert (act. 1 Rz. 14 f., 26.). Auch dies blieb unbestritten. Es ist daher glaubhaft, dass die Eintragsfrist mit der am 10. Juli 2024 (act. 7) 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 Friststreckung 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 108'100.– auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 4'500.– 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 jedoch nicht prosequieren sollte, ist der Gesuchsgegnerin mangels Antrag (act. 8) 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 10. Juli 2024 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBI. 3, EGRID CH 4, E._____, F._____-strasse, C._____, für eine Pfandsumme von CHF 108'100.– nebst Zins zu 5 % auf CHF 32'430.– seit 11. März 2024 und auf CHF 75'670.– ab 11. Juni 2024.
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 4'500.–. 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. 8 und act. 9, 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 108'100.–.

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

Zürich, 25. Juli 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Alain Rutschmann