

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240124-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie Gerichtsschreiberin Dr. Isabel Geissberger

Urteil vom 8. Oktober 2024

in Sachen

A. _____ GmbH,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt X. _____

gegen

B. _____ AG,

Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- " 1. Das Grundbuchamt Zürich C._____ sei im Sinne von Art. 961 einstweilen anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin ein Pfandrecht auf der Liegenschaft Kat. Nr. 1, Plan 2, C._____, GBBl. 3, D._____-strasse 4, ... Zürich für eine Pfandsomme von Fr. 180'840.50 nebst Zins zu 5 % seit 25.07.2024, vorläufig im Grundbuch Zürich-C._____ einzutragen.
2. Die Eintragung gemäss Ziffer 1 sei mit einer superprovisorischen Massnahme gemäss Art. 265 ZPO ohne vorgängige Anhörung der Gesuchsgegnerin vorzunehmen und das Grundbuchamt anzuweisen, das beantragte Bauhandwerkerpfandrecht vorzumerken.
3. Der Gesuchstellerin sei nach Bestätigung der dringlichen Verfügung, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheids auf vorläufige Eintragung, Frist zur Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts anzusetzen.

unter Kosten- und Entschädigungsfolge der Gesuchsgegnerin"

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 25. Juli 2024 (elektronisch) stellte die Gesuchstellerin beim Einzelgericht des Handelsgerichts das vorstehend aufgeführte Begehren (act. 1–3/1–6, 8–9). Mit Verfügung vom 26. Juli 2024 wurde das Grundbuchamt Zürich 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. 5). Die Gesuchsgegnerin reichte mit Eingabe vom 5. September 2024 innert erstreckter Frist ihre Gesuchsantwort ein (act. 11; act. 12/1–4), welche der Gesuchstellerin zugestellt wurde (Prot. S. 4). Diese liess sich nicht vernehmen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Sachverhalt

2.1 Die Gesuchstellerin begehrt die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für verschiedene Bautätigkeiten an der streitgegenständlichen Liegenschaft, die sie im Auftrag der Mieterin erbracht habe (act. 1 Rz. III. 1.; act. 11 Rz. 1).

2.2 Die Gesuchsgegnerin ist die Alleineigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks (act. 11 Rz. 1; act. 3/2) und bestreitet, dass die letzten Arbeiten innert der vorausgesetzten Viermonatsfrist geleistet worden seien (act. 11 Rz. 2).

3. Voraussetzungen

3.1 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).

3.2 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).

3.3 Das vorliegend anwendbare reduzierte Beweismass der Glaubhaftmachung führt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung indessen nicht dazu, dass auch die Anforderungen an die Behauptungs- und Substantiierungslast herabgesetzt sind.

Müssen die behaupteten Tatsachen in einem solchen Verfahren wegen des reduzierten Beweismasses nicht strikte bewiesen werden, sondern lediglich glaubhaft gemacht werden, so folgt allein daraus keineswegs, dass überhaupt keine Beweisabnahme stattfände und in der Folge – als Voraussetzung der Beweisabnahme – auch das Erfordernis eines hinreichend detaillierten Tatsachenvortrags entfielen (Urteile des BGer 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024 E. 4.3.2 und 5A_280/2021 vom 17. Juni 2022 E. 3.4.3.).

4. Frist

4.1 Die Gesuchstellerin stellt sich auf den Standpunkt, dass sich aus der gesellschaftsinternen Korrespondenz vom 25. und 26. März 2024 ergebe, dass vom 25. März bis und mit am 28. März 2024 noch diverse Arbeiten auf dem streitgegenständlichen Grundstück erledigt worden seien. Ausserdem seien bis zum 30. März 2024 die Arbeiten fertiggestellt und die Aufräumarbeiten auf der Baustelle erledigt worden. Demnach seien die Arbeiten am 30. März 2024, im Zweifelsfall am 28. März 2024 vollendet worden (act. 1 Rz. II. 2).

4.2 Die Gesuchsgegnerin bestreitet, dass die letzten Arbeiten innerhalb der viermonatigen Frist vor superprovisorischer Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts erfolgt seien. Die eingereichten Chatverläufe seien teils undatiert, unklar hinsichtlich Absender und Empfänger und würden keinen eindeutigen Zusammenhang zur betroffenen Liegenschaft aufweisen. Es sei zudem nicht ersichtlich, wann das im Chatverlauf enthaltene Foto aufgenommen worden sei. Auch seien die handschriftlichen Notizen weder visiert noch ausreichend erläutert worden (act. 11 Rz. 2).

4.3 Nach Art. 839 Abs. 2 ZGB hat die Eintragung bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung beginnt die Frist dann, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrags bilden, ausgeführt sind. Von den geschuldeten Arbeiten sollen jene auszunehmen sein, also keine Vollendungsarbeiten mehr sein, die geringfügig, nebensächlich oder nur der Ausbesserung oder Vervollkommnung dienen, nicht aber jene, die für

die Werkvollendung unerlässlich sind (BGE 125 III 113 E. 2b; Urteile des BGer 5A_144/2024 vom 22.5.2024 E. 4.1 und 5A_109/2022 vom 15.9.2022 E. 2.2).

4.4 Die Gesuchstellerin erwähnt einzig konkret, dass bis zum 30. März 2024 "Arbeiten fertiggestellt" und "Aufräumarbeiten auf der Baustelle erledigt" worden seien. Bei Arbeiten, die lediglich noch der Vervollkommnung dienen, wie Aufräumarbeiten, handelt es sich um geringfügige Arbeiten, die nicht fristauslösend wirken. Der Gesuchstellerin gelingt es daher nicht, darzutun, dass letzte fristauslösende Arbeiten bis zum 30. März 2024 geleistet worden sind.

4.5 Die Gesuchstellerin behauptet zudem, dass vom 25. März 2024 bis und mit am 28. März 2024 "diverse Arbeiten" auf dem streitgegenständlichen Grundstück erbracht worden seien. Aus dem Tatsachenvortrag der Gesuchstellerin ergibt sich nicht, welche Vollendungsarbeiten sie konkret zwischen dem 25. März 2024 und dem 28. März 2024 erbracht haben soll. Das reduzierte Beweismass des Glaubhaftmachens führt nicht dazu, dass Behauptungen weniger substantiiert werden müssten (vgl. vorstehend Ziff. 3.3). Der Tatsachenvortrag der Gesuchstellerin erweist sich daher als unsubstantiiert. Selbst wenn von einem genügend substantiierten Tatsachenvortrag auszugehen wäre, ergäbe sich auch aus der von der Gesuchstellerin offerierten Geschäftskorrespondenz nicht, um welche Vollendungsarbeiten es sich gehandelt haben soll bzw. wann diese vorgenommen worden sein sollen. Bei der von der Gesuchstellerin offerierten Geschäftskorrespondenz handelt es sich nämlich um einen Whatsapp Chatverlauf mit Fotos eines Dokuments und diversen Fotos eines Notizblockes mit handschriftlichen Notizen darauf (vgl. act. 3/6). Weder aus dem Foto des Dokuments noch aus den Fotos des Notizblockes ergeben sich die Art der Arbeiten bzw. der Zeitpunkt der Leistungen. Es handelt sich dabei vermutlich um die Auflistung der Mitarbeiter und deren Zuordnung zu Baustellen bzw. zu Transportfahrzeugen. Die Art der Arbeiten bzw. der Zeitpunkt ihrer Verrichtung wird daraus in keiner Weise ersichtlich. Wie die Gesuchsgegnerin zu Recht vorbringt (act. 11 Rz. 2), ist dabei zudem kein Zusammenhang zur streitgegenständlichen Liegenschaft ersichtlich. Eine genauere Einteilung – so wie es die Gesuchstellerin behauptet (act. 1 Rz. II. 2.) – lässt sich daraus auch

nicht ableiten. Folglich legt die Gesuchstellerin nicht substantiiert dar, welche Arbeiten bis wann und wo geleistet wurden, mithin fristauslösend waren.

4.6 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es der Gesuchstellerin nicht gelingt, darzulegen, dass sie vom 25. März 2024 bis und mit am 28. März 2024 bzw. bis zum 30. März 2024 Vollendungsarbeiten, die fristauslösende Wirkung entfalten, geleistet hat. Damit fehlt es an der Einhaltung der Viermonatsfrist und sind die weiteren Anspruchsvoraussetzungen nicht mehr zu prüfen.

4.7 Im Ergebnis ist das Gesuch abzuweisen. Das Grundbuchamt ist anzuweisen, das mit Verfügung vom 26. Juli 2024 vorläufig im Grundbuch eingetragene Pfandrecht nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist zu löschen.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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 180'840.50 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung des Äquivalenzprinzips und von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 5'500.– festzusetzen ist.

5.2 Die Gesuchsgegnerin ist nicht anwaltlich vertreten und begründet ihren sinn gemässen Antrag auf Entschädigung nicht weiter (vgl. act. 11 S. 2); daher ist ihr keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen (vgl. Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO; BGE 139 III 334 E. 4.3).

Das Einzelgericht erkennt:

1. Das Gesuch wird abgewiesen.
2. Das Grundbuchamt Zürich-C._____ wird angewiesen, das aufgrund der Verfügung des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 26. Juli 2024 vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist vollumfänglich zu löschen

auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 3, Plan 2, EGRID CH5

D. _____-strasse 4, ... Zürich,

für eine Pfandsumme von CHF 180'840.50 nebst Zins zu 5 % seit 25. Juli 2024.

3. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 5'500.–.
Allfällige noch nicht in Rechnung gestellte weitere Kosten bleiben vorbehalten.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden der Gesuchstellerin auferlegt.
5. Der Gesuchsgegnerin wird keine Umtriebsentschädigung zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an das Grundbuchamt Zürich-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 180'840.50.

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

Zürich, 8. Oktober 2024

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. Isabel Geissberger