

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



---

Geschäfts-Nr.: HE240151-O

U/pz

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

## Urteil vom 30. September 2024

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ GmbH,**

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X.\_\_\_\_\_

gegen

**B.\_\_\_\_\_ AG,**

Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- " 1. Das Grundbuchamt Zürich-C.\_\_\_\_\_ sei im Sinne von Art. 961 ZGB, sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei, einstweilen anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin, Liegenschaft Kat. Nr. 1, Plan 2, C.\_\_\_\_\_, GBBI. 3, D.\_\_\_\_\_ -strasse 4, ... Zürich, zugunsten der Gesuchstellerin ein Pfandrecht für eine Pfandsumme von CHF 194'735.80, nebst 5% Zins seit dem 05.06.2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
2. Das Grundbuchamt Zürich-C.\_\_\_\_\_ sei mit superprovisorischer Verfügung und damit ohne Anhörung der Gegenpartei im Sinne von Art. 265 Abs. 1 ZPO anzuweisen, das in Ziffer 1 beantragte Bauhandwerkerpfandrecht sofort im Grundbuch vorzumerken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin."

**Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

1. Mit Eingabe vom 3. September 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 4. September 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. 4). Mit Eingabe vom 25. September 2024 teilte die Gesuchsgegnerin innert Frist mit, dass sie sich nicht gegen die vorsorgliche Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts wehre, sie sich aber einer Klage um definitive Eintragung mit Nachdruck widersetzen werde (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 von der Gesuchsgegnerin als Generalunternehmerin mit dem Umbau von zehn Wohnungen auf der streitgegenständlichen, im Eigentum der Gesuchsgegnerin stehenden Liegenschaft beauftragt worden sei. Die Gesuchstellerin habe mit Schreiben vom 4. Oktober 2023 die Fertigstellung des Innenausbaus von zwei Wohnungen im zweiten Obergeschoss und mit Schreiben vom 23. Oktober 2023 die Erweiterung des Auftrags auf die übrigen acht Wohnungen für CHF 35'000.– pro Wohnung sowie einen Zuschlag von CHF 35'000.– für die beiden Maisonettwohnungen bestätigt. Das Auftragsvolumen habe damit CHF 385'000.– zuzüglich Aufwand und Auslagen gemäss Preisliste vom 4. Oktober 2023 betragen. Zudem habe ihr die Gesuchsgegnerin während der Arbeitsausführung Zusatzaufträge an der streitgegenständlichen Liegenschaft über total CHF 127'713.80 erteilt. Diese seien von der Gesuchstellerin laufend ausgeführt worden. Mit Schreiben vom 5. Juni 2024 habe die Gesuchstellerin ihre Arbeiten im Betrag von insgesamt CHF 638'641.30 (inkl. 8.1 % MwSt.) der Gesuchsgegnerin in Rechnung gestellt. Abzüglich der acht Akon-

tozahlungen durch die Gesuchsgegnerin über total CHF 443'905.50 (inkl. MwSt.) ergebe sich eine ausstehende Forderung über CHF 194'735.80 (act. 1 II. Ziff. 3, III. Ziff. 1 f. und 4). Diese Ausführungen blieben unbestritten. Damit ist glaubhaft, dass die Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin pfandgeschützte Arbeiten ausgeführt hat. Gestützt auf die glaubhaften Ausführungen der Gesuchstellerin resultiert – unter Berücksichtigung der geleisteten Akontozahlungen – eine offene (pfandberechtigte) Forderung der Gesuchstellerin von CHF 194'735.80 (inkl. MwSt.) nebst Verzugszins zu 5 % seit 5. Juni 2024.

3.2 Zur Wahrung der Eintragsfrist führt die Gesuchstellerin aus, dass in ihrem Auftrag am 3. Juni 2024 auf allen Etagen der streitgegenständlichen Liegenschaft die Verteildosen-Abdeckungen ersetzt, Halterungen erstellt und angepasst sowie im Keller Gerümpel und Material sortiert und entsorgt worden seien. Am 4. Juni 2024, an dem wiederum Gerümpel und Material aus dem Keller sortiert und entsorgt worden sei, habe die Gesuchstellerin ihre Arbeit eingestellt, weil die Gesuchsgegnerin die (neunte) Akontorechnung vom 6. Mai 2024 in Höhe von CHF 67'022.– trotz gegenteiliger Versprechen nicht bezahlt habe (act. 1 II. Ziff. 4, III. Ziff. 3). Auch dies blieb unbestritten. Es ist daher glaubhaft, dass die Eintragsfrist mit der am 4. September 2024 erfolgten Eintragung im Grundbuch gewahrt ist.

3.3 Nach dem Gesagten ist die superprovisorische Eintragung des Pfandrechts auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin zu bestätigen.

4. Der Gesuchstellerin ist sodann Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung der Pfandrechte gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Die Prosequenzfrist 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 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). Beim vorliegenden Streitwert von CHF 194'735.80 ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 5'500.– festzusetzen. 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 keine Parteientschädigung zuzusprechen.

#### **Das Einzelgericht erkennt:**

1. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt Zürich-C. \_\_\_\_\_ wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 4. September 2024 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 3 einzuleitenden Prozesses  
auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, Plan 2, C. \_\_\_\_\_, GBBL 3, D. \_\_\_\_\_-strasse 4, ...  
Zürich,  
für eine Pfandsumme von CHF 194'735.80 nebst Zins zu 5 % seit 5. Juni 2024.

2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 2. Dezember 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 wird festgesetzt auf CHF 5'500.–. 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, sowie 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 194'735.80.

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

Zürich, 30. September 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich  
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Alain Rutschmann