

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240162-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie Gerichtsschreiberin Regula Blesi Keller

## Urteil vom 11. November 2024

in Sachen

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

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X1. \_\_\_\_\_

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

gegen

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

Gesuchsgegnerin

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

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- "1. Das Grundbuchamt C. \_\_\_\_\_ sei anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin und zu Lasten des Grundstücks Nr. 1, E-GRID CH 2, D. \_\_\_\_\_-strasse 3, C. \_\_\_\_\_, ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 274'368.40 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
2. Die Anweisung gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 sei superprovisorisch, d.h. sofort nach Eingang des Gesuchs und ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin, zu verfügen sowie dem Grundbuchamt C. \_\_\_\_\_ unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Gesuchsgegnerin."

**Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

1. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 1. Oktober 2024 (gleichentags überbracht) samt Beilagen machte die Gesuchstellerin das vorliegende Gesuch rechtshängig (act. 1; act. 3/1-28). Mit Verfügung vom 1. Oktober 2024 wurde dem Gesuch superprovisorisch entsprochen und das Grundbuchamt C. \_\_\_\_\_ einstweilen angewiesen, das Pfandrecht vorläufig einzutragen. Gleichzeitig wurde der (damals noch nicht vertretenen) Gesuchsgegnerin Frist zur Stellungnahme bis zum 22. Oktober 2024 angesetzt (act. 4). Die Anmeldung zur Eintragung im Grundbuch erfolgte ebenfalls am 1. Oktober 2024 (act. 5; act. 7). Mit Schreiben vom 21. Oktober 2024 wies sich neu Rechtsanwalt Y. \_\_\_\_\_ als Vertreter der Gesuchsgegnerin aus und ersuchte um Fristerstreckung (act. 8; act. 9). Mit Eingabe vom 9. November 2024 erklärte die Gesuchsgegnerin, auf eine Stellungnahme und damit eine Bestreitung der Zulässigkeit der provisorischen Eintragung zu verzichten, sich allerdings alle Einreden, Bestreitungen und Einwendungen für den Fall einer Klage auf definitive Eintragung vorzubehalten (act. 11). Die Sache ist spruchreif.

## 2. Sachverhalt

Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz in E.\_\_\_\_\_ (AG). Sie bezweckt die Entwicklung, die Herstellung, den Vertrieb, die Montage und den Handel mit ... und anderen Produkten, insbesondere ..., sowie die Erbringung von damit zusammenhängenden Dienstleistungen (act. 3/2).

Die Beklagte ist eine SICAV, eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital. Als Körperschaft besitzt sie eine eigene Rechtspersönlichkeit (act. 3/3; Meier-Hayoz, Peter Forstmoser, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, § 2 N 5 f.). Die Beklagte ist Alleineigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBI. 4, E-GRID CH 2, F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_-strasse in C.\_\_\_\_\_ (act. 3/1; Prot. S. 2). Auf dem Grundstück befindet sich das Haus A des H.\_\_\_\_\_-Quartiers. Als "Entwicklerin" bzw. Generalunternehmerin für den Neubau des Quartiers fungierte die I.\_\_\_\_\_ AG (act. 1 Rz 12).

Mit Zuschlagsschreiben vom 10. Juli 2023 beauftragte die I.\_\_\_\_\_ AG die Gesuchstellerin gestützt auf das Vergabeverhandlungsprotokoll vom 7. Juni 2023 und die darin angeführten Dokumente sowie die GENERELLEN BEDINGUNGEN DER I.\_\_\_\_\_ AG mit der Lieferung und Montage von Innentüren für das "H.\_\_\_\_\_ Gebäude A" sowie diversen dazugehörigen Schreinerarbeiten. Es wurde ein Werklohn von CHF 291'284.30 (inklusive Mehrwertsteuer) vereinbart (act. 1 Rz 13; act. 3/7). Weiter schlossen die Gesuchstellerin und die I.\_\_\_\_\_ AG für weitere im Zusammenhang mit den Türen stehende Arbeiten folgende Nachträge zum Werkvertrag (act. 1 Rz 14):

<b>Nachtrag</b>	<b>Werklohn (inkl. MwSt.)</b>	
Nachtrag Nr. 1 vom 7. November 2023 (Beilage 3/9)	CHF	3'377.85
Nachtrag Nr. 2 (Beilage 3/10, S. 6)	CHF	7'323.23
Nachtrag Nr. 3 vom 15. Mai 2024 (Beilage 3/11)	CHF	1'284.75
Nachtrag Nr. 4 vom 15. Mai 2024 (Beilage 3/12)	CHF	3'640.20
Nachtrag Nr. 5 vom 15. Mai 2024 (Beilage 3/13)	CHF	593.30
Nachtrag Nr. 6 vom 15. Mai 2024 (Beilage 3/14)	CHF	2'328.65
Nachtrag Nr. 7 vom 15. Mai 2024 (Beilage 3/15)	CHF	5'799.30
Nachtrag Nr. 8 vom 29. Mai 2024 (Beilage 3/16)	CHF	- 1'105.00
Nachtrag Nr. 9 vom 15. Mai 2024 (Beilage 3/17)	CHF	1'784.41
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>25'026.69</b>

Insgesamt verpflichtete sich die I. \_\_\_\_\_ AG zur Zahlung von Werklohnforderungen von total CHF 316'310.99.

Die Gesuchstellerin hat der I. \_\_\_\_\_ AG ihre Arbeiten wie folgt in Rechnung gestellt (act. 1 Rz 17):

1. Akontorechnung vom 29. September 2023 (Beilage 3/21)	CHF	36'639.55
2. Akontorechnung vom 12. Dezember 2023 (Beilage 3/22)	CHF	52'444.95
3. Akontorechnung vom 27. März 2024 (Beilage 3/23)	CHF	146'722.45
Schlussrechnung vom 25. Juni 2024 (Beilage 3/24)	CHF	75'201.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>311'007.95</b>

Die I. \_\_\_\_\_ AG hat lediglich die 1. Akontorechnung bezahlt. Die Gesuchstellerin verlangt nunmehr die vorläufige Eintragung eines Pfandrechts im Umfang von CHF 274'368.40 (act. 1 S. 2 Rechtsbegehren 1, Rz 18).

### 3. Formelles

Das streitgegenständliche Grundstück befindet sich im Kanton Zürich. Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 13 lit. a i.V.m. Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO. Die sachliche Zuständigkeit folgt aus Art. 6 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 und 2 ZPO sowie § 45 lit. b GOG (act. 3/1; act. 3/2; BGE 137 III 563 E. 3.4). Die weiteren Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

### 4. Materielles

Nach 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". Die Eintragung des Pfandrechts ins Grundbuch kann ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses verlangt werden und hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten zu erfolgen (Art. 839 Abs. 1 und 2 ZGB).

4.1. Unbestrittenermassen hat die Gesuchstellerin die Leistungen unter dem Werkvertrag und den Nachträgen vollumfänglich erbracht (act. 1 Rz 16). Die Gesuchstellerin ist aktivlegitimiert. Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts richtet sich gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks (BGE 134 III 147 E. 4.3). Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des zu belastenden Grundstücks (Prot. S. 2). Sie ist passivlegitimiert.

4.2. Die Eintragung des Pfandrechts setzt die Einigung oder Feststellung der Pfandsumme voraus (Art. 794 Abs. 1 ZGB; Art. 839 Abs. 3 ZGB). Die Pfandsumme richtet sich nach der Forderungssumme für die pfandberechtigten Arbeiten (Schuhmacher/Rey, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, N 390, 393). Dabei ist auf die vertraglich geschuldete Vergütung abzustellen (BGE 126 III 467 E. 4d; BGer 5A\_77/2018 vom 16.03.2018 E. 1.2.2). Diese beträgt unbestrittenermassen noch CHF 274'368.40 (CHF 311'007.95 abzüglich CHF 36'639.55) (act. 1 Rz 17f.).

4.3. Gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB hat die Eintragung bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen. Im Hinblick auf den Beginn der Eintragung sind die sukzessiven Lieferungen für ein Bauprojekt als Einheit zu betrachten (BGE 111 II 343 E. 2c; BGE 104 II 348 E. II.1). Vorliegend ist unbestritten, dass die letzten Arbeiten am 6. Juni 2024 erbracht wurden (act. 1 Rz 16, 28). Damit erscheint die Eintragsfrist mit der vorläufigen Eintragung am 1. Oktober 2024 als gewahrt.

4.4. Im Ergebnis ist die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 1. Oktober 2024 bis zur rechtskräftigen Erledigung des einzuleitenden Hauptprozesses zu bestätigen.

Sodann ist der Gesuchstellerin Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Praxisgemäss wird die Prosequierfrist in der Regel auf 60 Tage ab Entscheiddatum festgelegt. Vorliegend rechtfertigt hingegen die provisorische Nachlassstundung der I. \_\_\_\_\_ AG eine längere Prosequierfrist. Gemäss SHAB wurde die provisorische Nach-

lassstundung bis zum tt.mm.2025 verlängert. Entsprechend erscheint eine Prosequierungsfrist von rund sechs Monaten bis zum 30. April 2025 als angemessen (vgl. hierzu auch act. 11). 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.

#### 5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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 274'368.40 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG auf CHF 4'000.00 festzusetzen ist. Allfällige weitere Kosten (insbesondere eine Rechnung des Grundbuchamtes) sind vorbehalten.

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.

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 C.\_\_\_\_\_ wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 1. Oktober 2024 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBI. 4, E-GRID CH 2, F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_-strasse, C.\_\_\_\_\_, für eine Pfandsumme von CHF 274'368.40.
2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis zum 30. April 2025 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 4'000.00. Allfällige noch nicht erfasste Kosten des Grundbuchamtes 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. Versäumt die Gesuchstellerin jedoch die ihr in Dispositiv-Ziffer 2 angesetzte Frist zur Anhängigmachung der Klage, wird der Gesuchsgegnerin keine Parteientschädigung zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Grundbuchamt C.\_\_\_\_\_; an die Gesuchstellerin unter Beilage des Doppels von act. 11.

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 274'368.40.

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

Zürich, 11. November 2024

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH  
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Regula Blesi Keller