

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



---

Geschäfts-Nr.: HE240205-O

U/pz

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

## Urteil vom 9. Januar 2025

in Sachen

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

Gesuchstellerin

vertreten durch Fürsprecher Dr. iur. X1.\_\_\_\_\_,

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

gegen

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

Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- " 1. Es sei das Grundbuchamt C.\_\_\_\_\_ anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 (C.\_\_\_\_\_), D.\_\_\_\_\_ -strasse 2, C.\_\_\_\_\_, ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Forderung von CHF 384'695.20 einzutragen, zuzüglich 5 % seit dem 21. Oktober 2024 auf den Betrag von CHF 81'904.90 und 5 % seit dem 16. Dezember 2024 auf den Betrag von CHF 384'695.20.
2. Das Grundbuchamt C.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ -strasse 3, C.\_\_\_\_\_, sei anzuweisen, die Eintragung resp. Vormerkung gemäss vorstehender Ziff. 1 vorzunehmen.
3. Die Anweisung gemäss vorstehender Ziff. 2 sei einstweilen superprovisorisch und ohne Anhörung der Gegenpartei vorzunehmen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Gesuchsgegnerin."

**Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

1. Mit Eingabe vom 16. Dezember 2024 (Datum Poststempel) stellte die Gesuchstellerin das vorstehend aufgeführte Begehren (act. 1; act. 2; act. 3/1-20). Mit Verfügung vom 17. Dezember 2024 wurde das offensichtliche Versehen der Gesuchstellerin in Bezug auf den beantragten Zinsanspruch (Zinsen seit dem 16. Dezember 2024 auf den Gesamtbetrag anstatt den Restbetrag von CHF 302'790.30) korrigiert und das Grundbuchamt C.\_\_\_\_\_ angewiesen, das Pfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig im Grundbuch einzutragen. Zudem wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um zum Begehren Stellung zu nehmen (act. 4). In-ner-t Frist teilte die Gesuchsgegnerin mit, sie nehme von der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts Kenntnis. Sie behalte sich eine Bestreitung der Zulässigkeit der Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts bzw. des Bestands der Forderung im Verfahren um definitive Eintragung vor (act. 9).

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 Bau-

handwerkerpfandrechts 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, Rz. 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 Gesuchsgegnerin am 16. Januar 2024 bzw. 5. März 2024 einen Werkvertrag betreffend Elektroinstallationen auf dem streitgegenständlichen, im Alleineigentum der Gesuchsgegnerin stehenden Grundstück abgeschlossen. Für die Leistungen der Gesuchstellerin sei ein Richtpreis von CHF 294'053.40 (inkl. 8.1 % MwSt.) vereinbart worden. Im Rahmen dieses (Haupt-) Auftrags habe sie Arbeiten geleistet und Material geliefert im Betrag von CHF 316'369.70 (inkl. MwSt.). Für die Ausführung zusätzlicher Elektroinstallationen hätten die Parteien mit Nachtrag 2 vom 25. März 2024 eine Vergütung von CHF 27'327.40 (inkl. MwSt.) und mit Nachtrag 3 vom 2. April 2024 eine Vergütung von CHF 178'900.05 (inkl. MwSt.) vereinbart. Gestützt auf diese beiden Nachträge habe die Gesuchstellerin Arbeiten geleistet und Material geliefert im Betrag von CHF 12'378.60 (inkl. MwSt.; Nachtrag 2) sowie CHF 55'946.90 (inkl. MwSt.; Nachtrag 3). Am 21. August 2024 habe die Gesuch-

stellerin eine erste (Akonto-) Rechnung über CHF 81'904.90 gestellt. Dieser Betrag sei 60 Tage nach Zustellung der Rechnung, d.h. am 21. Oktober 2024, fällig geworden (act. 1 Rz. 8 ff., 20 f., 24 ff.).

3.2 Diese Ausführungen blieben unbestritten. Damit ist glaubhaft, dass die Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin diverse Elektroinstallationen ausgeführt hat. Bei diesen Arbeiten handelt es sich um pfandgeschützte Arbeiten. Glaubhaft ist weiter, dass die Gesuchstellerin gestützt auf den Werkvertrag und die beiden Nachträge eine offene (Werklohn-) Forderung von CHF 384'695.20 (inkl. MwSt.) hat. Ob und ab wann die Verzugszinsen laufen, wird erst im definitiven Eintragungsverfahren oder einer allfälligen späteren Zwangsvollstreckung zu beurteilen sein (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 527 ff.). Entsprechend sind auch die beantragten Verzugszinsen zu 5 % auf CHF 81'904.90 seit dem 21. Oktober 2024 und auf CHF 302'790.30 seit dem 16. Dezember 2024 ausgewiesen.

3.3 Zur Wahrung der Eintragsfrist führt die Gesuchstellerin (in uneinheitlicher Weise) aus, dass sie ihre Hauptarbeiten bis am 21. August 2024 bzw. 8. November 2024 und die im Rahmen der Nachträge geleisteten Arbeiten bis am 3. bzw. 31. Oktober 2024 erbracht habe (act. 1 Rz. 19, 29). Auch dies blieb unbestritten. Selbst wenn die Gesuchstellerin am 21. August 2024 zuletzt Arbeiten auf dem streitgegenständlichen Grundstück erbracht hätte, wäre die Eintragsfrist mit der am 17. Dezember 2024 (act. 7) erfolgten Eintragung im Grundbuch gewahrt. Die superprovisorische Eintragung des Pfandrechts 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 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 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 384'695.20 auszugehen. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 7'600.– festzusetzen. Hinzu kommen die Kosten des Grundbuchamtes C.\_\_\_\_\_ für die vorläufige Eintragung von CHF 203.35 (Rechnung Nr. 4 vom 18. Dezember 2024; act. 8). Allfällige weitere Kosten 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. 9) 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 17. Dezember 2024 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 5, EGRID CH 6, D.\_\_\_\_\_ -strasse 2, 7 und 8, C.\_\_\_\_\_,

für eine Pfandsumme von CHF 384'695.20 nebst Zins zu 5 %

- auf CHF 81'904.90 seit 21. Oktober 2024 und
- auf CHF 302'790.30 seit 16. Dezember 2024.

2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 11. März 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 7'600.–.

Die weiteren Kosten betragen CHF 203.35 (Rechnung Nr. 4 des Grundbuchamtes C.\_\_\_\_\_ vom 18. Dezember 2024). Weitere Kosten 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. 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. 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 384'695.20.

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

Zürich, 9. Januar 2025

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH  
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Alain Rutschmann