

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE250004-O

U/mk

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

Urteil vom 13. März 2025

in Sachen

A._____ GmbH,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. X._____

gegen

B._____ AG,

Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2 f.)

1. Das Grundbuchamt C._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin an der D._____strasse 1 in E._____, Grundstück Nr. 2, E-GRID CH3, Verwaltungseinheit E._____, zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 29'465.57 nebst Zins zu 5% seit dem 4. November 2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
2. Das Grundbuchamt C._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin an der D._____strasse 1 in E._____, Grundstück Nr. 4, E-GRID CH5, Verwaltungseinheit E._____, zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 25'2318.82 nebst Zins zu 5% seit dem 4. November 2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
3. Das Grundbuchamt C._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin an der D._____strasse 1 in E._____, Grundstück Nr. 6, E-GRID CH7, Verwaltungseinheit E._____, zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 24'469.75 nebst Zins zu 5% seit dem 4. November 2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
4. Das Grundbuchamt C._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin an der D._____strasse 1 in E._____, Grundstück Nr. 8, E-GRID CH9, Verwaltungseinheit E._____, zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme vom CHF 26'467.28 nebst Zins zu 5% seit dem 4. November 2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
5. Das Grundbuchamt C._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin an der D._____strasse 1 in E._____, Grundstück Nr. 10, E-GRID CH11, Verwaltungseinheit E._____, zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme vom CHF 25'718.20 nebst Zins zu 5% seit dem 4. November 2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
6. Das Grundbuchamt C._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin an der D._____strasse 1 in E._____, Grundstück Nr. 12, E-GRID 13, Verwaltungseinheit E._____, zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme vom CHF 26'217.59 nebst Zins zu 5% seit dem 4. November 2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
7. Das Grundbuchamt C._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin an der D._____strasse 1 in E._____, Grundstück Nr. 14, E-GRID CH15, Verwaltungseinheit E._____, zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme vom CHF 26'966.66 nebst Zins zu 5% seit dem 4. November 2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.

8. Das Grundbuchamt C._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin an der D._____ -strasse 1 in E._____, Grundstück Nr. 16, E-GRID CH17, Verwaltungseinheit E._____, zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsomme vom CHF 52'185.48 nebst Zins zu 5% seit dem 4. November 2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
9. Das Grundbuchamt C._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin an der D._____ -strasse 1 in E._____, Grundstück Nr. 18, E-GRID CH19, Verwaltungseinheit E._____, zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsomme vom CHF 12'983.95 nebst Zins zu 5% seit dem 4. November 2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
10. Die Anträge 1-9 seien superprovisorisch zu verfügen und dem Grundbuchamt unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.
11. Der Gesuchstellerin sei eine angemessene Klagefrist, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheids betreffend vorläufige Vormerkung, anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zu Lasten der Grundstücke der Gesuchsgegnerin gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1-9 einzureichen.
12. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. Mehrwertsteuer zulasten der Gesuchsgegnerin."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 8. Januar 2025 (Datum Poststempel) ersuchte die Gesuchstellerin um superprovisorische Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten auf Stockwerkeigentümeranteilen an der Liegenschaft der Gesuchsgegnerin (act. 1). Mit Verfügung vom 10. Januar 2025 wurde dem Gesuch (grossmehrheitlich) stattgegeben und das Grundbuchamt C._____ einstweilen angewiesen, die Pfandrechte vorläufig im Grundbuch einzutragen. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 4). Mit Eingabe vom 3. Februar 2025 teilte die Gesuchsgegnerin mit, dass ihr Totalunternehmer, die F._____ GmbH, eine unbefristete Zahlungsgarantie zugunsten der Gesuchstellerin errichtet habe. Sie reichte eine Kopie der Zahlungsgarantie Nr. 20 der G._____ vom 28. Januar 2025 (act. 10/1) und einen Zustellungsnachweis für die Zusendung des Originals der Garantie an Rechtsanwalt Dr. X._____ (act. 10/2) ein. Die Gesuchsgegnerin bean-

tragte, die Garantie als hinreichende provisorische Sicherheit ("vorläufige Ersatzsicherheit") anzuerkennen und das vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht zu löschen (act. 9). Mit Verfügung vom 4. Februar 2025 wurde der Gesuchstellerin Frist angesetzt, um insbesondere zur angebotenen Sicherheit Stellung zu nehmen (act. 11). Die Stellungnahme erfolgte am 17. Februar 2025 (act. 13). Mit Verfügung vom 18. Februar 2025 wurde der Gesuchsgegnerin Frist zur Ausübung des Replikrechts und zum Vorbringen allfälliger Noven angesetzt (act. 15). Die diesbezügliche Stellungnahme datiert vom 20. Februar 2025 (Datum Poststempel: 25. Februar 2025; act. 17). Mit Verfügung vom 27. Februar 2025 wurde der Gesuchstellerin Frist angesetzt, um ihr Replikrecht auszuüben und allfällige Noven einzubringen (act. 19). Weitere Eingaben erfolgten nicht. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Zuständigkeit

Die örtliche Zuständigkeit blieb unbestritten und ergibt sich aus Art. 13 lit. a und b 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.

3. Voraussetzungen zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

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 Grundstückes, 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 (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Geht es lediglich um die vorläufige Eintragung des Pfandrechts, so muss die Gesuchstellerin ihr Gesuch nur glaubhaft machen (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 3 ZGB, Art. 261 Abs. 1 ZPO und statt vieler: BGE 112 Ib 482 E. 2.b S. 484).

3.2. Da sich die Gesuchsgegnerin nicht dazu äussert, ob vorliegend die Prüfung des Sicherungsanspruchs sofort in den Hauptprozess betreffend definitive Bestellung der Sicherheit verlagert werden soll oder ob das vorliegende Verfahren fortzusetzen ist, sind die Voraussetzungen für die Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte nach wie vor zu prüfen (vgl. Rainer Schumacher/Pascal Rey, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl., Zürich 2022, N 1293 m.Hinw. auf die einschlägige Rechtsprechung).

Die Gesuchsgegnerin bestreitet in ihrer Stellungnahme das Vorliegen der Voraussetzungen für die Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte nicht (act. 9). Damit gilt die Sachdarstellung im Gesuch als unbestritten (act. 1 Rz 5 ff.). Gestützt auf die Ausführungen ist glaubhaft, dass die Gesuchstellerin für die eingetragene Pfandsomme von total CHF 236'707.35 (vgl. act. 4) auf der Liegenschaft der Gesuchsgegnerin im Sinne von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB Arbeiten (Baugrubenaushub, Abbruch- und Rodungsarbeiten) erbracht hat (act. 1 Rz 6 f., 10 f. und 13 f.), dass die entsprechenden Rechnungen noch nicht bezahlt wurden (act. 1 Rz 13; act. 3/10; act. 3/15; act. 3/16) und die Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB mit der vorläufigen Eintragung gewahrt wurde (act. 1 Rz 9). Demnach sind die Voraussetzungen zur vorläufigen Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte grundsätzlich erfüllt.

4. Hinreichende Sicherheit

4.1. Gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB kann die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer oder ein Dritter für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet. Ein bereits eingetragenes Pfandrecht ist in diesem Fall zu löschen. Sofern der Unternehmer die Sicherheit nicht als genügend anerkennt, stellt das Gericht fest, ob die Sicherheit für die angemeldete Forderung hinreichend im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB ist (vgl. Schumacher/Rey, a.a.O., N 1301 f.).

4.2. Die Gesuchstellerin machte in ihrer Stellungnahme vom 17. Februar 2025 geltend, dass die Bankgarantie der G._____ zwar die pfandberechtigte Forderung von CHF 249'691.30 sowie die Zinsen in der Höhe von 5 % seit 4. November 2024

decke, nicht jedoch die bislang angefallenen Betriebskosten. Aus diesem Grund sei die Bankgarantie mit dem Bauhandwerkerpfandrecht qualitativ und quantitativ nicht gleichwertig (act. 13 S. 2). Die Gesuchsgegnerin widersprach dem (vgl. act. 17), überwies jedoch der Gesuchstellerin die dieser vom Betriebsamt der Stadt Zug mit "Kostenrechnung und Verfügung Nr. 21" in Rechnung gestellten CHF 243.50 (act. 14/17; act. 18/1+2). Damit liegt mit der Zahlungsgarantie Nr. 20 der G._____ vom 28. Januar 2025 (act. 10/1) eine hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB vor. Entsprechend ist festzustellen, dass die F._____ GmbH mit der Zahlungsgarantie eine hinreichende (*provisorische*) Sicherheit geleistet hat.

4.3. Infolgedessen ist das Grundbuchamt C._____ anzuweisen, die vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids zu löschen.

5. Prosequierungsfrist

5.1. Mit Leistung einer hinreichenden Sicherheit wird der Streit nur dann beendet, wenn die Sicherheit *definitiv* bestellt wird. Im vorliegenden Fall leistete die F._____ GmbH die Sicherheit allerdings nur provisorisch, mithin zur Ablösung des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts (vgl. act. 9 S. 1 "vorläufige Ersatzsicherheit"). Demgemäss ist der Gesuchstellerin Frist anzusetzen, um beim örtlich und sachlich zuständigen Gericht auf definitive Bestellung der Sicherheit zu klagen. Die Beurteilung, gegen wen die Gesuchstellerin ihre Klage einzureichen hat (gegen die Sicherheit leistende F._____ GmbH und / oder die Gesuchsgegnerin [als Grundeigentümerin]), liegt in der Verantwortung der Gesuchstellerin.

5.2. Die Prosequierungsfrist ist praxisgemäss auf 60 Tage festzulegen und 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 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.

5.3. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin die Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit nicht fristgerecht anhängig macht, ist ein Verzicht auf die Sicherstellung anzunehmen und die F. _____ GmbH berechtigt, das Original der Zahlungsgarantie von der Gesuchstellerin herauszuverlangen.

6. 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 249'691.30 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 7'400.00 festzusetzen ist. Die weiteren Kosten betragen CHF 310.00 (Rechnung des Grundbuchamtes C. _____ vom 13. Januar 2025 [act. 8]).

Über den Pfand- bzw. Sicherstellungsanspruch 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. Als nicht anwaltlich vertretene Partei hat die Gesuchsgegnerin Anspruch auf den Ersatz notwendiger Auslagen und in begründeten Fällen auf eine angemessene Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. a und c ZPO). Mangels Darlegung solcher Auslagen bzw. besonderer Gründe ist ihr indessen für den Fall, dass die Gesuchstellerin ihren Anspruch nicht prosequieren sollte, keine Umtrieb-

sentschädigung zuzusprechen (BGer 5A_695/2020 vom 26.04.2021, E. 5.1 m.w.H.).

Das Einzelgericht erkennt:

1. Es wird festgestellt, dass die F._____ GmbH mit Zahlungsgarantie Nr. 20 der G._____ vom 28. Januar 2025 hinreichend (provisorische) Sicherheit geleistet hat für die von der Gesuchstellerin zur Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte angemeldete Forderung.
2. Das Grundbuchamt C._____ wird angewiesen, die aufgrund der Verfügung des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 10. Januar 2025 auf den nachfolgenden Stockwerkeigentumsanteilen an der Liegenschaft Kat. Nr. 22, Grundregister E._____, EGRID CH23, D._____-strasse 1, E._____, vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte (jeweils zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 4. November 2024) nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist vollumfänglich zu löschen
 - a) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 118/1000, Blatt 2, Grundregister E._____, EGRID CH3, für eine Pfandsumme von CHF 29'463.57;
 - b) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 101/1000, Blatt 4, Grundregister E._____, EGRID CH5, für eine Pfandsumme von CHF 25'218.82;
 - c) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 98/1000, Blatt 6, Grundregister E._____, EGRID CH7, für eine Pfandsumme von CHF 24'469.75;
 - d) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 106/1000, Blatt 8, Grundregister E._____, EGRID CH9, für eine Pfandsumme von CHF 26'467.28;
 - e) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 103/1000, Blatt 10, Grundregister E._____, EGRID CH11, für eine Pfandsumme von CHF 25'718.20;
 - f) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 105/1000, Blatt 12, Grundregister E._____, EGRID CH13, für eine Pfandsumme von CHF 26'217.59;

- g) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 108/1000, Blatt 14, Grundregister E._____, EGRID CH15, für eine Pfandsumme von CHF 26'966.66;
 - h) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 209/1000, Blatt 16, Grundregister E._____, EGRID CH17, für eine Pfandsumme von CHF 52'185.48.
3. Der Gesuchstellerin wird – auch unter Berücksichtigung allfälliger Gerichtsferien – eine Frist bis 13. Mai 2025 angesetzt, um beim zuständigen Gericht eine Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit anzuheben, unter der Androhung, dass sonst Verzicht auf die Sicherstellung angenommen wird und die F._____ GmbH die Herausgabe des Originals der Zahlungsgarantie Nr. 20 der G._____ vom 28. Januar 2025 von der Gesuchstellerin verlangen kann.
 4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 7'400.00.
Die weiteren Kosten betragen CHF 310.00 (Rechnung Nr. 213038.01 des Grundbuchamtes C._____ vom 13. Januar 2025).
Allfällige weitere Kosten (insbesondere weitere Rechnungen des Grundbuchamtes C._____) bleiben vorbehalten.
 5. Die Kosten 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 3 die Klage nicht anhängig macht, werden ihr die Kosten definitiv auferlegt.
 6. Die Regelung der Entschädigungsfolgen wird dem Gericht im nachfolgenden ordentlichen Verfahren vorbehalten. Versäumt die Gesuchstellerin jedoch die ihr in Dispositiv-Ziffer 3 angesetzte Frist zur Anhebung der Klage, hat sie der Gesuchsgegnerin keine Umtriebsentschädigung zu bezahlen.
 7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und an die F._____ GmbH, H._____ 24, I._____) sowie nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an das Grundbuchamt C._____ und an die Obergerichtskasse des Kantons Zürich.
 8. 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 249'691.30.

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

Zürich, 13. März 2025

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Regula Blesi Keller