

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



---

Geschäfts-Nr.: HE250008-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie  
Gerichtsschreiberin Susanne Roesler

## Urteil vom 5. März 2025

in Sachen

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

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X. \_\_\_\_\_,

gegen

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

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. \_\_\_\_\_,

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei das zuständige Grundbuchamt C. \_\_\_\_\_ (D. \_\_\_\_\_) im Sinne von Art. 961 ZGB sofort und ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin einstweilen anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin und zu Lasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin an der E. \_\_\_\_\_-strasse 1, Kat.-Nr. 2 ein Pfandrecht für die Pfandsumme von CHF 681'172.03 nebst Zins zu 5% auf einer Pfandsumme von
- CHF 129'619.85 ab dem 18. Oktober 2024
  - CHF 273'844.75 ab dem 27. Oktober 2024
  - CHF 29'767.94 ab dem 27. Oktober 2024
  - CHF 68'671.14 ab dem 6. November 2024
  - CHF 179'268.35 ab dem 23. Januar 2025
- vorläufig als Vormerkung einzutragen.
2. Die Anweisung gemäss Ziff. 1 sei superprovisorisch (d.h. sofort nach Eingang des Gesuches ohne Anhörung der Gegenpartei) zu verfügen und dem Grundbuchamt unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Gesuchsgegnerin."

**Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin stellte mit Gesuch vom 23. Januar 2025 (mit elektronischer Eingabe gleichen Datums) das vorstehende Begehren (act. 1; act. 2; act. 3/2-22; act. 4). Mit Verfügung vom 23. Januar 2025 wurde das Grundbuchamt C. \_\_\_\_\_ (D. \_\_\_\_\_) angewiesen, das beantragte Pfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig im Grundbuch einzutragen (act. 5). Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um zum Gesuch Stellung zu nehmen, und der Gesuchstellerin, um die fehlende Beilage 12 nachzureichen. Die geforderte Beilage legte die Gesuchstellerin mit Eingabe vom 24. Januar 2025 fristgemäss ins Recht (act. 8; act. 9/12). Mit Eingabe vom 13. Februar 2025 reichte sodann die Gesuchsgegnerin fristgerecht ihre Gesuchsantwort zu den Akten (act. 12; act. 13; act. 14/2). Da das Gesuch gutzuheissen ist, kann die Gesuchsantwort der Gesuchstellerin mit dem

vorliegenden Entscheid zugestellt werden. Das Verfahren ist spruchreif, weshalb ein Urteil zu fällen ist.

## 2. Prozessparteien und -gegenstand

2.1. Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in F.\_\_\_\_\_. Sie bezweckt die Ausführung von Gipser- ...arbeiten, ... sowie ...bauten (act. 3/3).

Die Gesuchsgegnerin ist eine liechtensteinische Aktiengesellschaft mit Sitz in G.\_\_\_\_\_, die laut ihrem Gesellschaftszweck den Erwerb, die Verwaltung und die Veräusserung von Vermögenswerten jeglicher Art, insbesondere auch von Immobilien, die Beteiligung an industriellen und kommerziellen Unternehmungen jeglicher Art und die Durchführung aller mit diesem Zweck direkt oder indirekt im Zusammenhang stehenden Transaktionen bezweckt (act. 3/4).

2.2. Die Gesuchstellerin ersucht um vorläufige Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts gestützt auf Art. 961 i.V.m. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB im Umfang von total CHF 681'172.03 zuzüglich Zins auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin an der E.\_\_\_\_\_-strasse 1 in ... C.\_\_\_\_\_, Kat. Nr. 2, GBBl. 3 (act. 1 S. 2, Rz. 2 und Rz. 6 ff. m.H.a. act. 3/2 und act. 3/5). Sie stellt sich zusammengefasst auf den Standpunkt, dieser Betrag resultiere aus ihren geleisteten und in Rechnung gestellten Gipserarbeiten samt gelieferten Materialien (vgl. act. 1 Rz. 6 ff.).

Die Gesuchsgegnerin schliesst auf Abweisung des Gesuchs sowie auf vollumfängliche Löschung des superprovisorisch eingetragenen Grundpfandrechts (act. 12 S. 2). Sie begründet ihren Standpunkt insbesondere damit, dass die Gesuchstellerin die Einhaltung der Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB zur Geltendmachung des Bauhandwerkerpfandrechts verpasst habe, dass diese ihre Forderungen nicht 'korrekt und ordnungsgemäss' dokumentiert habe, dass die Arbeits- und Regierapporte nicht den vertraglichen Anforderungen entsprächen, sowie dass keine ausreichenden Beweise für die tatsächliche Ausführung der Arbeiten vorgelegt worden seien (vgl. act. 12 Rz. 5).

### 3. Formelles

3.1. Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts am Handelsgericht des Kantons Zürich für die Beurteilung des vorliegenden Begehrens um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ist gegeben (Art. 1 IPRG i.V.m. Art. 97 IPRG i.V.m. Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO i.V.m. Art. 13 lit. b ZPO; Art. 6 Abs. 2 und 5 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG und § 45 lit. b GOG; vgl. auch act. 1 Rz. 2 ff. und act. 12 Rz. 7). Die weiteren Prozessvoraussetzungen geben zu keinerlei Bemerkungen Anlass.

3.2. Es ist Schweizer Recht anwendbar (Art. 99 Abs. 1 IPRG).

### 4. Beurteilung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts

#### 4.1. Rechtliches

4.1.1. 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. Grundsätzlich kann der Handwerker oder Unternehmer die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für die gesamte vertragliche Vergütungssumme verlangen, ungeachtet davon, ob die Leistungen bereits erbracht wurden oder nicht (SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. Zürich 2022, N 395). Im Fall einer vorzeitigen Vertragsbeendigung besteht jedoch für die noch nicht erbrachten Leistungen keine Pfandberechtigung (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 398 und N 427).

4.1.2. Die vorläufige Eintragung ins Grundbuch hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 ZGB; Art. 76 Abs. 3 GBV). Es handelt sich um eine Verwirkungsfrist (BGE 126 III 462 E. 2.c.aa). Die für den Beginn des Fristenlauf entscheidende Vollendung der Arbeiten tritt ein, "wenn alle Verrichtungen, die Gegen-

stand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel" (BGE 125 III 113 E. 2.b; vgl. auch BGer Urteil 5A\_109/2022 vom 15. September 2022 E. 2.2.). Hat ein Handwerker oder Unternehmer in Erfüllung mehrerer Verträge gearbeitet, besitzt er ebenso viele getrennte Forderungen. Demzufolge beginnt die Eintragsfrist grundsätzlich für jeden Vertrag einzeln ab dem Abschluss der Arbeiten zu laufen, auf die er sich bezieht. Sind die Gegenstände der verschiedenen Verträge hingegen so eng miteinander verbunden, dass sie wirtschaftlich und sachlich ein zusammengehörendes Ganzes – eine sogenannte funktionelle Einheit – bilden, beginnt die Frist einheitlich mit dem Abschluss der letzten Bauleistung zu laufen (BGer Urteil 5A\_630/2021 vom 26. November 2021 E. 3.3.2.4). An der Einheit der Bauleistung fehlt es insbesondere, wenn zwischen den einzelnen Arbeitsleistungen eines Unternehmers im Auftrag desselben Bestellers verhältnismässig lange Zeitspannen liegen, sodass die einzelnen Arbeitsleistungen insgesamt als voneinander losgelöste, sporadische Einsätze in Erscheinung treten (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 1156; BGE 146 III 7 E. 2.2.1; BGE 125 III 113 E. 3b).

4.1.3. Im vorläufigen Eintragsverfahren gilt das Beweismass der Glaubhaftmachung, wobei das Beweismass in diesem Verfahren gegenüber anderen Arten vorsorglicher Massnahmen besonders stark herabgesetzt ist (BGE 137 III 563 E. 3.3; BGer Urteil 5A\_613/2015 vom 22. Januar 2015 E. 4.; SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 1534). Nach ständiger Rechtsprechung darf die vorläufige Eintragung nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheint (BGE 86 I 265 E. 3.; BGer Urteil 5A\_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.2; BGer Urteil 5A\_395/2020 vom 16. März 2021 E. 2.). Im Zweifelsfall ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung über Bestand und Umfang des Pfandrechts dem ordentlichen Gericht vorzubehalten (BGE 137 III 563 ff. E. 3.3; BGer Urteil 5A\_280/2021 vom 17. Juni 2022 E. 3.1.). Dies gilt insbesondere bei unklarer oder unsicherer Rechtslage. Die Behauptungs- und Substantiierungslast bleibt indessen unberührt vom herabgesetzten Beweismass (BGer Urteil 5A\_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.5; BGer Urteil

5A\_280/2021 vom 17. Juni 2022 E. 3.4.3; SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 1466): Auch im summarischen Verfahren und auch bei der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ist ein schlüssiger und – bei Bestreitung durch die Gegenseite – hinreichend detaillierter bzw. substantiierter Tatsachenvortrag erforderlich.

## 4.2. Würdigung

4.2.1. Unstrittig ist grundsätzlich, dass die Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin tätig wurde und Gipsarbeiten ausgeführt hat (vgl. act. 1 Rz. 2 m.H.a. act. 3/2, Rz. 6 m.H.a. act. 3/5, Rz. 9 ff. und Rz. 32; act. 12 Rz. 8 f., Rz. 36 und Rz. 50). Sie ist mithin aktiv- und die Gesuchsgegnerin ist passivlegitimiert.

4.2.2. Bei den Gipsarbeiten samt Material handelt es sich ohne Weiteres um Leistungen, die gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB grundsätzlich pfandrechtsgeschützt sind (so auch die Gesuchstellerin: act. 1 Rz. 10, Rz. 15, Rz. 17, Rz. 22, Rz. 24 und Rz. 27). Gegenteiliges wendet auch die Gesuchsgegnerin nicht ein (vgl. act. 12 Rz. 5 und Rz. 8 je e contrario).

4.2.3. Zur Pfandsumme führt die Gesuchstellerin aus, sie sei mit Werkvertrag vom 15. April bzw. 7. Mai 2024 beauftragt worden, gegen Vergütung von CHF 273'962.70 (exkl. MwSt.) für das Projekt 'Grundausbau H.\_\_\_\_ E.\_\_\_\_-strasse 1 Gipsarbeiten an der streitgegenständlichen Liegenschaft auszuführen (act. 1 Rz. 6 m.H.a. act. 3/5). Im Anschluss an den Werkvertrag seien insgesamt 5 Nachträge vereinbart worden, wobei nur der Nachtrag Nr. 1 schriftlich abgeschlossen worden sei (act. 1 Rz. 8 m.H.a. act. 3/6). Zudem habe sie 18 Regiearbeiten ausgeführt (vgl. act. 1 Rz. 18 ff. und Rz. 23). Obwohl sie diese Leistungen erbracht habe, sei bislang keine ihrer Rechnungen bezahlt worden (act. 1 Rz. 8, vgl. auch Rz. 11 f., Rz. 16, Rz. 18, Rz. 23 und Rz. 31). Für ihre Gipsarbeiten habe sie offene Forderungen in der Höhe von insgesamt CHF 681'172.03 (inkl. MwSt.; act. 1 S. 2, Rz. 9 ff. m.H.a. act. 3/11, 3/14, 3/17, 3/18 und 3/22 sowie Rz. 33).

Die Gesuchsgegnerin stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die Gesuchstellerin habe die Forderungen nicht korrekt und ordnungsgemäss dokumentiert, namentlich hätten die Nachträge Nrn. 2 bis 5 gemäss den vertraglichen Be-

stimmungen und den Allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten erstellt werden, mithin vor ihrer Ausführung ausdrücklich schriftlich genehmigt werden müssen (act. 12 Rz. 5B m.H.a. act. 3/5 Art. 84). Dies sei nicht geschehen; eine gültige, vertragliche Vereinbarung bestehe nicht (act. 12 Rz. 5B, Rz. 13 ff., Rz. 22, Rz. 33 und Rz. 41). Auch die eingereichten Arbeits- und Regierberichte würden nicht den vertraglichen Anforderungen entsprechen (act. 12 Rz. 5C m.H.a. act. 3/5 Art. 47, Rz. 18, Rz. 34 und Rz. 46). Diese hätten nach den Allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten innerhalb von drei Arbeitstagen nach Abschluss der Arbeiten eingereicht und von der Bauleitung genehmigt werden müssen. Vorliegend seien aber weder zeitgerecht Arbeitsberichte eingereicht, noch diese von der Bauleitung unterzeichnet und damit genehmigt worden. Folglich fehle der Nachweis auf Anspruch einer Vergütung (act. 12 Rz. 5C und Rz. 46). Auch sei nicht nachgewiesen, dass diese Arbeiten tatsächlich erbracht worden seien (act. 12 Rz. 5D und Rz. 40): In gewissen Rechnungen seien Positionen doppelt aufgeführt oder Arbeiten verrechnet worden, die nie ausgeführt worden seien (vgl. auch Rz. 47 und Rz. 52). Es sei ihr, der Gesuchsgegnerin, nicht zumutbar, diese Forderungen zu prüfen, geschweige denn für die Sicherung eines Bauhandwerkerpfandrechts anzuerkennen. Die vollumfängliche Erbringung der Arbeiten sei nicht hinreichend belegt und nicht bewiesen (act. 12 Rz. 39 ff., vgl. auch Rz. 22, Rz. 27 ff., Rz. 35 ff. und Rz. 45). Auch bestünden unbehobene Fehler resp. Mängel (act. 12 Rz. 38 f. und Rz. 47). Sämtliche Forderungen mit Ausnahme des 1. Akontogesuchs in der Höhe von CHF 129'619.85 – welche Rechnung genehmigt und zur Zahlung an die Bauherrschaft weitergeleitet worden sei (act. 12 Rz. 47) – seien unbegründet (act. 12 Rz. 22, Rz. 28, Rz. 30, Rz. 32, Rz. 40, Rz. 46 und Rz. 51 ff.). Somit bestehe kein Recht auf die Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts, schon gar nicht in dieser Höhe (act. 12 Rz. 46 und Rz. 50). Ohnehin sei das Vertragsverhältnis gemäss den Bestimmungen des Werkvertrags einseitig vorzeitig aufgehoben worden (act. 12 Rz. 48). Daher seien auch nicht alle in den Rechnungen aufgeführten Arbeiten tatsächlich ausgeführt oder das entsprechende Material verbraucht worden (vgl. auch Rz. 50).

Die Gesuchstellerin legt glaubhaft und mit Verweis auf insbesondere den Werkvertrag vom 15. April bzw. 7. Mai 2024 (act. 3/5), den Nachtrag Nr. 1 zum

Werkvertrag (act. 3/6) sowie verschiedene Regierapporte (act. 3/19-21) dar, dass sie gegen Vergütung mit Gipserarbeiten auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin beauftragt und tätig geworden ist. Sodann legt sie vier Akonto- (act. 3/11, act. 3/14, act. 3/17 und act. 3/18) und eine Schlussrechnung (act. 3/22) ins Recht, welche zusammen addiert den von ihr geltend gemachten Forderungsbetrag von CHF 681'172.03 (inkl. MwSt.) ergeben und führt aus, die Gesuchsgegnerin habe diese Rechnungen nicht bezahlt (vgl. insbes. act. 1 Rz. 33). Dass im Zeitpunkt der Gesuchsantwort noch keine Zahlungen an die Gesuchstellerin geleistet worden sind, bestreitet auch die Gesuchsgegnerin nicht. Dass sie ausführt, eine Rechnung zur Zahlung weitergeleitet zu haben, ändert daran nichts. Für die Zwecke des vorliegenden Verfahrens ist damit genügend glaubhaft, jedenfalls nicht ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich, dass die Gesuchstellerin auf dem streitgegenständlichen Grundstück die in Rechnung gestellten Arbeiten ausgeführt hat und über offene Forderungen im geltend gemachten Umfang von CHF 681'172.03 (inkl. MwSt.) verfügt. Die Prüfung, ob die Forderungen infolge Nichteinhaltens von vertraglichen Vereinbarungen wie Form- oder Genehmigungsvorschriften nicht wie geltend gemacht entstanden sind oder ob die Rechnungen bzw. Arbeiten mangelhaft bzw. nicht vollumfänglich erbracht worden sind, wie es die Gesuchsgegnerin ausführt, überstiege den Anwendungsbereich des vorläufigen Eintragungsverfahrens. Diese Fragen werden im definitiven Eintragungsverfahren zu beurteilen sein.

Zusammengefasst macht die Gesuchstellerin die Pfandforderung in der Höhe von CHF 681'172.03 (inkl. MwSt.) im vorliegend erforderlichen Masse glaubhaft.

4.2.4. Strittig ist auch die Einhaltung der Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB (vgl. act. 12 Rz. 5A und Rz. 42 ff.). Zu prüfen ist demnach, ob die Eintragungsfrist mit der vorsorglichen Eintragung des streitgegenständlichen Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch am 23. Januar 2025 gewahrt wurde (vgl. act. 10).

Zum Fristbeginn gibt die Gesuchstellerin mit Verweis auf den "Arbeitsrapport KW39 I. \_\_\_\_\_" (act. 3/10) an, sie habe die letzten Arbeiten am 27. September 2024 ausgeführt (act. 1 Rz. 8 und Rz. 29 je m.H.a. act. 3/10). Es habe sich um Fertigstellungsarbeiten bzw. die letzten Arbeiten gemäss Werkvertrag im Dachgeschoss

gehandelt (act. 1 Rz. 30 m.H.a. act. 3/10). Konkret seien Spachtelarbeiten vorgenommen worden, wobei unter anderem die Fugen- und Schraubenköpfe bei den Gipskartonplatten zugspachtelt worden seien. Diese Gipskartonplatten hätten Bestandteil der Leichtbautrennwände gebildet. Es habe sich dabei unzweifelhaft um den letzten Hammerschlag und nicht um Nachbesserungsarbeiten gehandelt. Die viermonatige Eintragsfrist laufe somit bis am 27. Januar 2025 (act. 1 Rz. 31).

Die Gesuchsgegnerin bestreitet, dass die Gesuchstellerin bis am 27. September 2024 Arbeiten erbracht habe (act. 12 Rz. 17 und Rz. 35). Sie führt aus, die 'Fristen' seien 'in sämtlichen relevanten Fällen massiv überschritten' worden (act. 12 Rz. 5A, vgl. auch Rz. 42, Rz. 49 und Rz. 53) und unterscheidet in der Folge zwischen den seitens der Gesuchstellerin pro Rechnung 'angeblich ausgeführten Arbeiten' (act. 12 Rz. 19). Konkret führt sie aus, die jeweiligen Eintragsfristen hätten am 19. November 2024 (für das Akontogesuch act. 3/11, vgl. act. 12 Rz. 19), am 13. Januar 2025 (für das Akontogesuch act. 3/14, vgl. act. 12 Rz. 21, und das Akontogesuch act. 3/17, vgl. act. 12 Rz. 25), am 17. September 2024 (für den Regierapport act. 3/19, vgl. act. 12 Rz. 29), am 24. September 2024 (für den Regierapport act. 3/20, vgl. act. 12 Rz. 31) und am 31. September 2024 (für den Regierapport act. 3/21, vgl. act. 12 Rz. 32) geendet. Die Gesuchsgegnerin fährt fort, die Bauleitung gehe davon aus, der letzte Tag an dem die Arbeitnehmer der Gesuchstellerin tatsächlich auf der Baustelle tätig gewesen seien, sei vermutlich 'irgendwann im Juli 2024' gewesen (act. 12 Rz. 36). Auch bei diesen Anwesenheiten seien aber lediglich Aufräum-Arbeiten getätigt worden (vgl. auch Rz. 43). Die viermonatige Frist zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts habe 'allerspätestens Ende Juli 2024' geendet (act. 12 Rz. 37 und Rz. 44). Es seien keine Arbeiten im Dachgeschoss an der E. \_\_\_\_\_-strasse 1 ausgeführt worden, schon gar nicht am 27. September 2024 (act. 12 Rz. 17). Da die Frist abgelaufen sei, sei das Recht auf Eintragung verwirkt (act. 12 Rz. 37 und Rz. 44). Die Gesuchsgegnerin ergänzt, die Gesuchstellerin würde keine ausreichenden Beweise für ihren Standpunkt vorlegen; der vorgelegte Arbeitsrapport sei nicht genehmigt worden und es fehlten darin die notwendigen Angaben dazu, welche Arbeiten konkret ausgeführt und welcher Zeitraum dafür angesetzt worden sei (act. 1 Rz. 35 und Rz. 45). Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass bei mehreren Verträgen ein einheitlicher Fristen-

lauf gelte, der mit der Vollendung der letzten Arbeiten beginne, sei diese Frist verstrichen (act. 12 Rz. 43).

Aus den Ausführungen der Parteien ergibt sich zunächst, dass sich diese darüber uneinig sind, ob für die Leistungen verschiedene Fristenläufe oder eine einheitliche Frist gilt, mithin, ob es sich beim Werkvertrag und den Nachträgen resp. Regieaufträgen um ein wirtschaftlich und sachlich zusammengehörendes Ganzes, eine sogenannte funktionelle Einheit, handelt (vgl. vorne E. 4.1.2.). Letzteres ist vorliegend mit Blick auf die glaubhaften Ausführungen der Gesuchstellerin zu bejahen: Demnach wurden alle Leistungen an derselben Liegenschaft, innerhalb desselben Projekts, durch dasselbe Unternehmen und im Zeitraum vom 15. April 2024 bis am 27. September 2024 (vgl. act. 1 Rz. 24), sprich innerhalb von wenigen Monaten erbracht. Nach den glaubhaften und belegten Ausführungen der Gesuchstellerin wurden die Arbeiten aus dem Hauptauftrag und den Nachträgen resp. die Regiearbeiten sodann teilweise zeitgleich ausgeführt (vgl. act. 1 Rz. 9 m.H.a. act. 3/11 und Rz. 18 m.H.a. act. 3/19-21). Bei allen Leistungen handelt es sich ausserdem um Gipserarbeiten resp. das dazugehörige Material (vgl. act. 1 Rz. 27). Sämtliche behaupteten Leistungen verbindet folglich eine zeitliche, örtliche und sachliche Nähe, weshalb plausibel ist, dass es sich um eine funktionelle Einheit handelt. Mit der Gesuchstellerin kann entsprechend vorliegend von einem einheitlichen Fristenlauf ausgegangen werden.

Strittig ist sodann, wann die letzten Arbeiten ausgeführt wurden. Dazu erläutert die Gesuchstellerin glaubhaft und unter Hinweis auf einen ausgefüllten Arbeitsrapport der Kalenderwoche 39, datiert auf den 23. September bis 27. September 2024, welchen sie zu den Akten reicht (vgl. act. 3/10), die letzten Arbeiten seien am 27. September 2024 ausgeführt worden (act. 1 Rz. 8 und Rz. 29). Indem die Gesuchstellerin die am 27. September 2024 behauptungsgemäss vorgenommenen Spachtelarbeiten in der Folge konkret umschreibt, gelingt es ihr, für die Zwecke des vorliegenden Verfahrens genügend glaubhaft zu machen, dass es sich dabei um Fertigstellungsarbeiten gemäss dem Werkvertrag (vgl. act. 1 Rz. 30 m.H.a. act. 3/10) und nicht um Aufräumarbeiten (vgl. act. 12 Rz. 43) handelte. Die weitergehende Beurteilung, insbesondere die Klärung, ob allfällige Formvorschriften ein-

gehalten wurden (vgl. act. 12 Rz. 17, Rz. 35 und Rz. 45), ist dem ordentlichen Gericht zu überlassen. Im Übrigen passt zum Ganzen auch, dass die Schlussrechnung vom 9. Dezember 2024 datiert (act. 3/22) und gemäss Ausführungen der Gesuchstellerin das Ausmass umfasse, welches in der Kalenderwoche 41 ausgemessen und am 6. Dezember 2024 fertiggestellt worden sei und die bis anhin noch nicht in Rechnung gestellten Leistungen gemäss Werkvertrag, Nachträgen Nrn. 1 bis 5 und Regierapporten 1 bis 18 umfasse (vgl. act. 1 Rz. 23).

Folglich ist vorliegend von einem einheitlichen Fristenlauf der gesamten Pfandsumme auszugehen, wobei die Frist – infolge der letzten vorgenommenen Arbeiten am 27. September 2024 – am 27. Januar 2024 endete. Mit der Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch am 23. Januar 2025 wurde die Frist gewahrt (vgl. act. 10).

4.2.5. Die Gesuchstellerin beantragt weiter die Eintragung von Zins zu 5 % auf CHF 129'619.85 seit dem 18. Oktober 2024, auf CHF 273'844.75 seit dem 27. Oktober 2024, auf CHF 29'767.94 seit dem 27. Oktober 2024, auf CHF 68'671.14 seit dem 6. November 2024 und auf CHF 179'268.35 seit dem 23. Januar 2025 (act. 1 S. 2 und Rz. 33 ff.). Sie begründet dies mit Hinweis auf die Akontogesuche resp. die Schlussrechnung (vgl. act. 3/11, act. 3/14, act. 3/17, act. 3/18 und act. 3/22) damit, dass die gestellten Rechnungen jeweils eine 45-tägige Zahlungsfrist gehabt hätten (act. 1 Rz. 34). Nach Ablauf der jeweiligen Frist, habe sich die Auftraggeberin in Verzug befunden und sei ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

Die Gesuchsgegnerin bestreitet die Zinsforderungen (act. 12 Rz. 53). Sie führt dazu allerdings nur aus, mangels Forderungen bestehe auch kein Anspruch auf Bezahlung der Rechnungen oder allfälliger Zinsen. Dass die Forderungen der Gesuchstellerin einstweilen glaubhaft sind, wurde indessen bereits dargelegt (vgl. vorne E. 4.2.3.). Für das vorläufige Eintragungsverfahren ist der beantragte Verzugszins mit Blick auf die Ausführungen der Gesuchstellerin denn auch genügend ausgewiesen, jedenfalls nicht ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich, zumal er nachvollziehbar und belegt ist.

Somit ist der Zins wie beantragt glaubhaft gemacht.

#### 4.3. Fazit

Zusammenfassend sind die Voraussetzungen für die vorsorgliche Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts glaubhaft gemacht. Eine hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB wurde nicht geleistet. Die superprovisorische Eintragung des Pfandrechts auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin ist daher zu bestätigen.

#### 5. Prosequierungsfrist

Der Gesuchstellerin ist Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Die Prosequierungsfrist ist praxisgemäss auf 60 Tage festzulegen, allfällige Gerichtsferien sind 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.

#### 6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. 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 in Höhe von CHF 681'172.03 ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG und unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips auf CHF 10'200.– festzusetzen (vgl. act. 1 S. 2). Allfällige weitere Kosten, insbesondere Gebühren des Grundbuchamtes, sind vorzubehalten.

6.2. 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.

6.3. 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 in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 9 AnwGebV OG eine Parteientschädigung von CHF 11'400.– zuzusprechen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen (vgl. act. 12 Rz. 54 e contrario; BGer 4A\_552/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.5).

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

1. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt C.\_\_\_\_ (D.\_\_\_\_) wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss der Verfügungen vom 23. Januar 2025 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses,  
auf Liegenschaft Kat. Nr. 2, GBBl. 3,  
E.\_\_\_\_-strasse 1, ... C.\_\_\_\_,  
für eine Pfandsumme von CHF 681'172.03 nebst Zins zu 5% auf
  - CHF 129'619.85 seit 18. Oktober 2024,
  - CHF 273'844.75 seit 27. Oktober 2024,
  - CHF 29'767.94 seit 27. Oktober 2024,
  - CHF 68'671.14 seit 6. November 2024 und
  - CHF 179'268.35 seit 23. Januar 2025.
2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 6. Mai 2025 angesetzt, um eine Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzu-

heben. Bei Säumnis kann die Gesuchsgegnerin den vorläufigen Eintrag (Dispositiv-Ziffer 1) löschen lassen.

3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF10'200.–.  
Allfällige weitere Kosten (insbesondere Rechnung des Grundbuchamtes) 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 sie verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung von CHF 11'400.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage von act. 12 und act. 14/2, sowie an das Grundbuchamt C.\_\_\_\_\_ (D.\_\_\_\_\_).
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 681'172.03.

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

Zürich, 5. März 2025

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH  
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Susanne Roesler