

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE250057-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, sowie
Gerichtsschreiber Dario König

Urteil vom 22. September 2025

in Sachen

A._____ GmbH,

Gesuchstellerin

gegen

B._____ AG,

Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1, act. 2 und act. 7 bzw. act. 15 sinngemäss)

Superprovisorische Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten im Grundbuch zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten der Gesuchsgegnerin auf folgenden Stockwerkeigentumsanteilen an der Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 2, EGRID CH 3, C. _____ [Strasse] 4, D. _____:

- GB-Blatt 5: Pfandsumme von CHF 10'160.34
- GB-Blatt 6: Pfandsumme von CHF 7'200.24
- GB-Blatt 7: Pfandsumme von CHF 9'444.37
- GB-Blatt 8: Pfandsumme von CHF 10'444.34
- GB-Blatt 9: Pfandsumme von CHF 2'751.11

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Mit Formulareingabe vom 21. Juni 2025 (Datum Poststempel; act. 1 und act. 2; Beilagen act. 4/1-11) beantragte die Gesuchstellerin beim Bezirksgericht Dietikon die superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts. Mit Verfügung vom 24. Juni 2025 (act. 3) trat das Bezirksgericht Dietikon auf das Gesuch mangels sachlicher Zuständigkeit nicht ein und leitete es an das Handelsgericht weiter, wo es am 25. Juni 2025 einging. Mit Verfügung vom gleichen Tag (act. 5) wurde der Gesuchstellerin eine Nachfrist bis 7. Juli 2025 angesetzt, um ihr Gesuch zu verbessern. Mit Eingabe vom 7. Juli 2025 (Datum Poststempel; act. 7, Beilagen act. 8 und act. 9/1-11) reichte die Gesuchstellerin ihr verbessertes Gesuch ein, die Eingabe war allerdings nicht unterzeichnet. Mit Verfügung vom 9. Juli 2025 (act. 10) wurde das Grundbuchamt E. _____ einstweilen angewiesen, zugunsten der Gesuchstellerin ein Pfandrecht auf vier Stockwerkeigentumsanteilen (GBBl. 5, 6, 7 und 8) vorläufig im Grundbuch einzutragen, im Mehrumfang (Eintragung auf dem Stockwerkeigentumsanteil GBBl. 9) wurde das Dringlichkeitsbegehren abgewiesen. Gleichzeitig wurde der Gesuchstellerin eine Nachfrist angesetzt, um die Eingabe vom 7. Juli 2025 zu unterzeichnen, und der Gesuchsgegnerin eine Frist zur Stellungnahme. Die Gesuchstellerin kam der Aufforderung zur Unterzeichnung ihrer Eingabe innert Frist nach (vgl. act. 15). Die Gesuchsgegnerin reichte mit Ein-

gabe vom 19. August 2025 (act. 20) ihre Gesuchsantwort innert erstreckter Frist (vgl. act. 16) ein und bot darin die Leistung einer Barkaution in der Höhe von CHF 60'002.05 an. Mit Eingabe vom 19. August 2025 (act. 23) lehnte die Gesuchstellerin in einer unaufgeforderten Stellungnahme eine von der Gesuchsgegnerin aussergerichtlich angebotene Barkaution in der Höhe von CHF 50'001.70 als nicht hinreichend ab. Mit Verfügung vom 25. August 2025 (act. 24) wurde der Gesuchstellerin Frist angesetzt, um zur Gesuchsantwort und insbesondere zur angebotenen Sicherheit von CHF 60'002.05 Stellung zu nehmen. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin die Eingabe der Gesuchstellerin vom 19. August 2025 (act. 23) zugestellt und ihr die Möglichkeit eingeräumt, bei der Obergerichtskasse eine Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten. Am 26. August 2025 leistete die Gesuchsgegnerin bei der Obergerichtskasse eine Barkaution in der Höhe von CHF 60'002.05 (vgl. act. 26). Mit Eingabe vom 10. September 2025 (act. 27) reichte die Gesuchsgegnerin schliesslich eine unaufgeforderte Stellungnahme zur Eingabe der Gesuchstellerin vom 21. August 2025 (act. 23) ein. Die Gesuchstellerin liess sich nicht mehr vernehmen.

Da die Eingabe der Gesuchsgegnerin vom 10. September 2025 für den vorliegenden Entscheid nicht relevant ist, kann sie der Gesuchstellerin mit diesem zugestellt werden.

2. Rechtliches

Gemäss 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 Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, 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 kann nicht verlangt werden, wenn der Grundstückseigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet (Art. 839 Abs. 3 ZGB). Diese Sicherheit kann persönlich (z.B. Bankgarantie oder Bürgschaft) oder dinglich

(z.B. Hinterlegung eines Betrags) sein. Um als „hinreichend“ zu gelten, muss die Sicherheit, welche an die Stelle einer Eintragung eines Grundpfandrechts tritt, die Kapitalforderung, die Verzugszinsen und allenfalls die Vertragszinsen vollständig absichern (BGE 142 III 738 ff. Erw. 4.4.2; BGE 121 III 445 ff.; BGer-Urteil 5A_323/2022 vom 27. Oktober 2022 Erw. 3.3).

3. Unbestrittener Sachverhalt

Die Gesuchsgegnerin verzichtet auf eine inhaltliche Stellungnahme und behält sich entsprechende Einreden und Einwendungen für das Hauptverfahren vor (vgl. act. 20 N. 3 ff.). Damit bleibt unbestritten, dass die Gesuchstellerin auf dem Grundstück bzw. den fraglichen Stockwerkeigentumseinheiten der Gesuchsgegnerin bis am 31. März 2025 Arbeit im Sinne von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB geleistet hat und über eine offene Werklohnforderung in der Höhe von total CHF 40'001.34 – bzw. CHF 40'000.34, was der Summe der einzelnen Pfandsummen entspricht – verfügt, welche sich wie beantragt auf die fraglichen Stockwerkeigentumseinheiten aufteilt (act. 7 bzw. act. 15). Hinsichtlich der auf die Miteigentumsanteile an GBBI. 9 (GBBI. 10-11; act. 7/11) entfallenden Pfandsumme von CHF 2'751.11 ist die Eintragung eines Bauhandwerkpfandrechts aufgrund der bereits bestehenden Belastung (vgl. dazu die Erwägungen in der Verfügung vom 9. Juli 2025) und des zwischenzeitlich eingetretenen Ablaufs der viermonatigen Eintragsfrist (Art. 839 Abs. 2 ZGB) nicht möglich. Insoweit ist das Gesuch abzuweisen. Der verbleibende, unbestrittene Pfandanspruch beläuft sich auf total CHF 37'249.23. Die diesbezügliche Eintragung im Grundbuch am 9. Juli 2025 (vgl. act. 13) wahrte die Frist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB.

4. Hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB

4.1. Die Gesuchsgegnerin hat bei der Obergerichtskasse einen Betrag von CHF 60'002.05 einbezahlt und beantragt die Feststellung, dass sie damit eine hinreichende Sicherheit für die von der Gesuchstellerin zur Eintragung eines Bauhandwerkpfandrechts angemeldete Forderung geleistet habe (act. 20 Antrag Nr. 3), die Löschung der Pfandrechte im Grundbuch (act. 20 Antrag Nr. 4) sowie die An-

weisung der Obergerichtskasse, die Barkautio n als Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB entgegen zu nehmen (act. 20 Antrag Nr. 5).

4.2. Die anwaltlich nicht vertretene Gesuchstellerin hat sich zu dieser Sicherheit trotz Fristansetzung nicht mehr geäußert, weshalb ein entsprechender Verzicht auf Stellungnahme anzunehmen ist (vgl. Dispositiv-Ziffer 3 der Verfügung vom 25. August 2025). Die Gesuchstellerin hat dem Gericht am 21. August 2025 indes ihr Schreiben an die Gesuchsgegnerin in Kopie zugestellt, worin sie die von der Gesuchsgegnerin aussergerichtlich angebotene Sicherheit in der Höhe von CHF 50'001.70 als nicht hinreichend zurückweist und eine Sicherheitsleistung in der Höhe von CHF 85'000.– fordert, "*um sämtliche Forderungen, Zinsen und Verfahrenskosten*" sicherzustellen. Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass die Gesuchstellerin die vorliegend geleistete Sicherheit nicht als hinreichend anerkennt. Entsprechend hat das Gericht zu prüfen, ob die Barkautio n in der Höhe von CHF 60'002.05 für die (verbleibende) Forderung von CHF 37'249.23 eine hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB darstellt.

4.3. Inhaltlich ist die Sicherheit wie vorstehend ausgeführt dann hinreichend, wenn sie die angemeldeten Forderungen vollumfänglich sichert. Die Gesuchstellerin verlangt in ihrem Gesuch die pfandrechtl iche Sicherung ihrer Werklohnforderung, nicht aber die zusätzliche Sicherung von Verzugszinsen, weshalb bereits die superprovisorische Anweisung zur einstweiligen Eintragung keine solche vorsah. Umfasst der angemeldete Pfandanspruch nun aber die Verzugszinsen nicht, so muss sich auch die angebotene bzw. geleistete Sicherheit nicht auf die Verzugszinsen erstrecken, um hinreichend im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB sein. Gleiches gilt für die von der Gesuchstellerin zusätzlich verlangten Verfahrenskosten, welche auch mit dem Grundpfandrecht nicht gesichert werden könnten. Die von der Gesuchsgegnerin geleistete Barkautio n übersteigt den (verbleibenden) Pfandanspruch der Gesuchstellerin in der Höhe von CHF 37'249.23 und ist deshalb hinreichend im Sinne der genannten Bestimmung, was entsprechend festzustellen ist.

4.4. Die Obergerichtskasse ist anzuweisen, die von der Gesuchsgegnerin geleistete Barkautio n als Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB entgegen zu neh-

men. Weiter ist die Obergerichtskasse darauf hinzuweisen, dass diese Sicherheit nur aufgrund einer ausdrücklichen gerichtlichen Anordnung ausbezahlt werden darf (§ 17 Verordnung des Obergerichts über die Verwaltung von Depositen, Kautionen und Effekten, LS 211.13). Sodann ist das Grundbuchamt nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist anzuweisen, die aufgrund der Verfügung vom 9. Juli 2025 einstweilen vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte zu löschen.

5. Prosequierung

Mit Leistung einer hinreichenden Sicherheit wird der Streit nur dann beendet, wenn die Sicherheit *definitiv* bestellt wird. Aus dem Antrag Nr. 6 (Fristansetzung zur Prosequierung, wobei bei Säumnis Verzicht auf Sicherstellung anzunehmen sei; act. 20) und den Ausführungen in N. 3 ff. der Gesuchsantwort ergibt sich, dass die Gesuchsgegnerin die Barkaution als provisorische Sicherheit geleistet hat. Der Gesuchstellerin ist sodann Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung der Pfandrechte gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Die Prosequierungsfrist ist praxisgemäss auf 60 Tage festzulegen, allfällige Gerichtsferien sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu berücksichtigen (BGE 143 III 554 ff. Erw. 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.

Bereits jetzt ist darauf hinzuweisen, dass, sollte die Gesuchstellerin die Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit nicht innert (allenfalls erstreckter) Prosequierungsfrist einreichen, Verzicht auf die Sicherheit angenommen wird und die Ge-

suchsgegnerin beim Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich die Auszahlung der geleisteten Barsicherheit verlangen kann.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. Die Höhe der Gerichtsgebühr wird nach der Gebührenverordnung des Obergerichts (GebV OG, LS 211.11) 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). Vorliegend ist von einem Streitwert von CHF 40'000.34 (Total der beantragten Pfandsummen) auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 2'400.– festzusetzen ist. Hinzu kommen die Kosten des Grundbuchamtes E._____ in der Höhe von CHF 212.– gemäss Rechnung Nr. 12 vom 11. Juli 2025 (vgl. act. 14).

6.2. Die Gesuchstellerin unterliegt mit ihrem Gesuch im Umfang von CHF 2'751.11 definitiv. Darüber hinaus ist über den Pfand- bzw. Sicherstellungsanspruch der Gesuchstellerin noch nicht definitiv entschieden. Es wird im ordentlichen Verfahren festzustellen sein, ob die Gesuchstellerin diesbezüglich endgültig obsiegt. Daher rechtfertigt es sich, im vorliegenden Verfahren lediglich eine einstweilige Kostenregelung zu treffen. Das geringfügige, definitive Unterliegen der Gesuchstellerin rechtfertigt keine Kostenausscheidung. 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 vorzubehalten. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin ihren Anspruch nicht prosequieren sollte, ist der Gesuchsgegnerin in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 9 AnwGebV OG (LS 215.3) eine Parteientschädigung von CHF 3'000.– zuzusprechen. Bezüglich des Antrags der Gesuchsgegnerin auf Zuspreehung der Parteientschädigung zuzüglich Mehrwertsteuer ist grundsätzlich auf das Kreisschreiben des Obergerichtes vom 17. Mai 2006 hinzuweisen. Demge-

mäss hat eine mehrwertsteuerpflichtige Partei, welche den Mehrwertsteuerzuschlag beantragt, die Umstände, welche einen (vollen) Vorsteuerabzug nicht zulassen, zu behaupten und belegen. Dies gilt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch, wenn die Gegenseite gegen den Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlages nicht opponiert (BGer-Urteil 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016 Erw. 4.5). Mangels diesbezüglicher Ausführungen und Belege wäre der Gesuchsgegnerin die Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen.

Das Einzelgericht erkennt:

1. Es wird festgestellt, dass die Gesuchsgegnerin mit der Einzahlung von CHF 60'002.05 für die nachfolgend angeführten, von der Gesuchstellerin zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts angemeldeten Forderungen hinreichende provisorische Sicherheit geleistet hat:
 - a) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 254/1000, GBBI. 5, EGRID CH 13, für eine Pfandsumme von CHF 10'160.34,
 - b) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 180/1000, GBBI. 6, EGRID CH 14, für eine Pfandsumme von CHF 7'200.24,
 - c) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 236/1000, GBBI. 7, EGRID CH 15, für eine Pfandsumme von CHF 9'444.31,
 - d) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 261/1000, GBBI. 8, EGRID CHF 16, für eine Pfandsumme von CHF 10'444.34.
2. Im Mehrumfang (Pfandsumme von CHF 2'751.11 betreffend Stockwerkeigentumsanteil zu 69/1000, GBBI. 9) wird das Gesuch abgewiesen.
3. Die Obergerichtskasse wird angewiesen, die von der Gesuchsgegnerin geleistete Barkaution als Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB entgegen zu nehmen und nur auf ausdrückliche gerichtliche Anordnung hin auszubehalten.

4. Das Grundbuchamt E._____ wird angewiesen, die aufgrund der Verfügung des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 9. Juli 2025 vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist vollumfänglich zu löschen
auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 2, EGRID CH 3, C._____ [Strasse] 4,
D._____,:
 - a) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 254/1000, GBBl. 5, EGRID CH 13, für eine Pfandsumme von CHF 10'160.34,
 - b) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 180/1000, GBBl. 6, EGRID CH 14, für eine Pfandsumme von CHF 7'200.24,
 - c) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 236/1000, GBBl. 7, EGRID CH 15, für eine Pfandsumme von CHF 9'444.31,
 - d) auf Stockwerkeigentumsanteil zu 261/1000, GBBl. 8, EGRID CHF 16, für eine Pfandsumme von CHF 10'444.34.
5. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 24. November 2025 angesetzt, um eine Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Bei Säumnis kann die Gesuchsgegnerin beim Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich die Herausgabe der Sicherheit verlangen.
6. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 2'400.–.
Die weiteren Kosten betragen: CHF 212.– (Rechnung Nr. 12 des Grundbuchamtes E._____ vom 11. Juli 2025).
7. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 6 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 5 die Klage nicht anhängig macht, werden ihr die Kosten definitiv auferlegt.

8. Die Regelung der Entschädigungsfolgen wird dem Gericht im nachfolgenden ordentlichen Verfahren vorbehalten. Versäumt die Gesuchstellerin jedoch die ihr in Dispositiv-Ziffer 5 angesetzte Frist zur Anhängigmachung der Klage, wird sie verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung von CHF 3'000.– zu bezahlen.
9. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage der Doppel von act. 27 und act. 28, sowie nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an das Grundbuchamt E._____.
10. 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 40'000.³⁴.

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

Zürich, 22. September 2025

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Dario König