

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE250058-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie Gerichtsschreiber Lukas Bügler

Urteil vom 24. Juli 2025

in Sachen

A. _____ GmbH,

Gesuchstellerin

gegen

B. _____ AG,

Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:
(act. 1; sinngemäss)

Das Grundbuchamt C. _____ sei im Sinne von Art. 961 ZGB einstweilen anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin ein Pfandrecht *vorläufig* im Grundbuch einzutragen auf Liegenschaft der Gesuchsgegnerin Kat. Nr. 1, GBBl. 2, EGRID CH 3, D. _____-strasse 4, ... Zürich, für eine Pfandsumme von CHF 85'348.55 nebst Zins zu 5 % seit 20. April 2025, unter Kostenfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin.

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Mit Eingabe vom 20. Juni 2025 (beim hiesigen Gericht eingegangen am 26. Juni 2025), die vom Bezirksgericht Zürich dem Einzelgericht am Handelsgericht weitergeleitet wurde, stellte die Gesuchstellerin das vorstehend aufgeführte Begehren (act. 1–4/1–6). Mit Verfügung vom 26. Juni 2025 wurde das Grundbuchamt C. _____ angewiesen, das beantragte Pfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig im Grundbuch einzutragen. Zudem wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um zum Begehren Stellung zu nehmen (act. 5). Die Gesuchsgegnerin reichte mit Eingabe vom 21. Juli 2025 ihre Gesuchsantwort ein (act. 9; act. 10). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

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 Bauhandwerkerpfandrechts 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, N 1530 ff.; ZOBL, das Bauhandwerkerpfandrecht de lege lata und de lege ferenda, ZSR 101 [1982] II Halbband, S. 158).

3. Unbestritten ist, dass die Gesuchstellerin gestützt auf einen Subunternehmervertrag mit der E._____ AG Elektroarbeiten wie Rohbauinstallationen auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin ausgeführt hat (act. 2; act. 4/1; act. 4/4; act. 9). Damit liegen ohne Weiteres pfandberechtigte Arbeiten vor.

4.1. Die Gesuchstellerin beantragt die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine offene Forderung aus dem Subunternehmervertrag mit der E._____ AG in der Höhe von CHF 85'348.55 nebst Zins zu 5 % seit 20. April 2025 (act. 1; act. 2). Die Gesuchsgegnerin bestreitet den Bestand und die Höhe der geltend gemachten Pfandsumme. Konkret bestreite sie, dass – wie in der Rechnung vom 4. März 2025 aufgeführt – am 28. Februar 2025 und am 4. März 2025 überhaupt Arbeiten geleistet worden seien. Der geltend gemachte Aufwand von 12 Stunden zur Räumung des Magazins sei ohnehin nicht zu vergüten. Dasselbe gelte auch für den Aufwand von 16 Stunden für LWL-Installationen. Zudem bestreite sie auch die restliche Forderung, da die Arbeiten nicht im von der Gesuchstellerin vorgebrachten Umfang fertiggestellt worden seien. Schliesslich bestreite sie auch den geltend gemachten Verzugszins, da die E._____ nie in Verzug gesetzt worden sei (act. 9 Rz. 3 ff.).

4.2. Die von der Gesuchstellerin geltend gemachte Pfandsumme entspricht der Summe der von ihr eingereichten offenen Rechnungen (act. 4/3). Es ist unbestritten, dass der Werkvertrag zwischen der Gesuchstellerin und der E._____ AG vorzeitig beendet wurde und die Gesuchstellerin die ihr übertragenen Arbeiten infolge

dessen nicht vollständig ausgeführt hat (act. 2; act. 9 Rz. 3 f.). Bei einer vorzeitigen Vertragsbeendigung besteht für die noch nicht erbrachten Leistungen keine Pfandberechtigung (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 398 und 427). Es ist daher der Anteil der von der Gesuchstellerin bereits erbrachten Leistungen zu ermitteln. Diese Prüfung übersteigt jedoch den Anwendungsbereich des vorläufigen Eintragungsverfahrens und ist erst im definitiven Eintragungsverfahren vorzunehmen (Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich HE240063-O vom 12. Juli 2024, E. 6.3.). In Anbetracht dessen sowie des anwendbaren Beweismasses und der eingereichten Rechnungen ist die von der Gesuchstellerin geltend gemachte Pfandsumme von CHF 85'348.55 für das vorliegende Verfahren hinreichend nachgewiesen.

4.3. Auch der von der Gesuchstellerin beantragte Zins zu 5 % seit 20. April 2025 ist im vorliegenden Verfahren glaubhaft gemacht. Gemäss dem Werkvertrag zwischen der E. _____ AG und der Gesuchstellerin waren Zahlungen innerhalb von 20 Tagen ab Rechnungsdatum zu leisten (act. 4/1 Ziff. 4). Zudem enthielten sämtliche Rechnungen den Vermerk "Zahlungskonditionen: 10 Tage netto" (act. 4/3). Die letzte von der Gesuchstellerin ausgestellte Rechnung datiert vom 20. März 2025, weshalb sich die E. _____ AG am 20. April 2025 glaubhaft in Verzug befand.

5.1. Es verbleibt damit zu prüfen, ob die gesetzliche Eintragungsfrist gewahrt wurde. Die Gesuchstellerin führt dazu ins Feld, sie habe die Arbeiten aufgrund des Zahlungsverzuges der E. _____ AG niedergelegt. Im Februar 2025 sei sie nur noch reduziert auf der Baustelle anwesend gewesen. Die letzten im Werkvertrag enthaltenen Arbeiten habe sie am 4. März 2025 verrichtet (act. 2). Die Gesuchsgegnerin bringt demgegenüber vor, die Eintragungsfrist habe bereits am 25. Februar 2025 zu laufen begonnen und sei damit bei der Eintragung im Grundbuch am 26. Juni 2025 schon abgelaufen gewesen. Wenn im Februar 2025 überhaupt noch Arbeiten stattgefunden hätten, was sie bestreite, sei dies spätestens am 25. Februar 2025 der Fall gewesen. Die Gesuchstellerin halte überdies selbst fest, dass sie die Arbeiten am 25. Februar 2025 mit gleichzeitig erfolgter Rücktrittserklärung niedergelegt habe (act. 9 Rz. 1 ff.).

5.2. Das von der Gesuchstellerin beantragte Bauhandwerkerpfandrecht wurde am 26. Juni 2025 vorläufig im Grundbuch eingetragen (act. 8). Wie bereits erwähnt, ist

unbestritten, dass der Vertrag mit der E. _____ AG vorzeitig beendet wurde und die Gesuchstellerin die ihr übertragenen Arbeiten nicht vollständig ausgeführt hat. Bei einer definitiven Beendigung der Arbeiten ist für den Beginn der Eintragsfrist auf den Zeitpunkt abzustellen, indem der Unternehmer weiss oder wissen müsste, dass es bei den bislang ausgeführten Arbeiten bleiben wird (ZR 120/2021 Nr. 1; SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 1107). Entgegen den Vorbringen der Gesuchsgegnerin (act. 9 Rz. 2) hat die Gesuchstellerin nicht behauptet, sie sei am 25. Februar 2025 vom Vertrag zurückgetreten und habe die Arbeit niedergelegt. Vielmehr bringt die Gesuchstellerin vor, sie habe die Arbeiten niedergelegt und am 4. März 2025 die letzten im Werkvertrag enthaltenen Leistungen erbracht (act. 2). Entsprechend ist nach der Sachdarstellung der Gesuchstellerin die Vertragsbeendigung erst nach dem 4. März 2025 erfolgt. Diese Behauptung ist beim anzuwendenden reduzierten Beweismass erstellt, zumal die eingereichten Rechnungen Leistungen bis am 4. März 2025 enthalten und die Schlussrechnung erst vom 20. März 2025 datiert (act. 4/3). Es kann daher nicht geradezu ausgeschlossen werden, dass die Vertragsbeendigung erst nach dem 4. März 2025 erfolgte. Die Eintragsfrist begann folglich frühestens am 5. März 2025 zu laufen und wurde mit der Eintragung im Grundbuch am 26. Juni 2025 gewahrt.

6. Gesamthaft sind die Voraussetzungen für die vorsorgliche Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts glaubhaft gemacht. Die superprovisorische Eintragung des Pfandrechts auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin ist daher zu bestätigen.

7. Der Gesuchstellerin ist sodann Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Die Prosequenzfrist ist praxismässig 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 Friststreckung gemäss Art. 144 Abs. 2 ZPO werden nur entweder die Zustimmung der Gegenpartei oder von der Partei nicht vorhersehbare oder nicht beeinflussbare Hinderungsgründe anerkannt.

8.1. 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 85'348.55 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 4'100.– festzusetzen ist. Allfällige weitere Kosten (insbesondere Kosten des Grundbuchamtes) sind vorbehalten.

8.2. 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.

8.3. 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 5'000.– zuzusprechen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zu berechnen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016, E. 4.5).

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 26. Juni 2025 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 2, EGRID CH 3, D._____ -strasse 4, ... Zü-

rich, für eine Pfandsomme von CHF 85'348.55 nebst Zins zu 5 % seit 20. April 2025.

2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 23. September 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 4'100.–. Weitere Kosten (insbesondere Kosten des Grundbuchamtes) bleiben vorbehalten.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden vollumfänglich von der Gesuchstellerin bezogen. Der endgültige Entscheid des Gerichts im nachfolgenden ordentlichen Verfahren bleibt vorbehalten. 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 5'000.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage der Doppel von act. 9 und act. 10, 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 85'348.55.

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

Zürich, 24. Juli 2025

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Lukas Bügler