

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE250066-O

U/pz

Mitwirkend: Ersatzoberrichterin Franziska Egloff sowie
Gerichtsschreiber Jan Busslinger

Urteil vom 25. Juli 2025

in Sachen

A._____ GmbH,
Gesuchstellerin

gegen

Stiftung B._____,
Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2 sinngemäss)

Das Grundbuchamt sei anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen auf das selbstständige und dauernde Baurecht Kat. Nr. 1, Plan 2, C._____, für eine Pfandsumme von CHF 53'211.25 nebst Zins zu 5 % seit 29. März 2025.

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin überbrachte ihr Gesuch vom 10./11. Juli 2025 am 11. Juli 2025 um 10:35 Uhr dem Einzelgericht (act. 1; act. 2; act. 3). Mit Verfügung vom 11. Juli 2025 wurde das Grundbuchamt einstweilen angewiesen, das Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen, und der Gesuchstellerin eine Nachfrist zur Einreichung der Beilagen zum Gesuch sowie eines Verzeichnisses der Beweismittel angesetzt (act. 4). Das Grundbuchamt nahm die Anmeldung am 11. Juli 2025 entgegen (act. 5; act. 8). Die Gesuchstellerin überbrachte die Beilagen mit einem Verzeichnis fristgemäss am 18. Juli 2025 (act. 9/3-6). Mit Verfügung vom 18. Juli 2025 wurde der Gesuchsgegnerin eine Frist zur Stellungnahme zum Begehren der Gesuchstellerin angesetzt (act. 10). Die Gesuchsgegnerin reichte ihre Stellungnahme mit Eingabe vom 22. Juli 2025 ein (act. 12). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Sachverhalt

Die Gesuchstellerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung schweizerischen Rechts mit Sitz in Zürich ZH; ausweislich des Handelsregisters bezweckt sie die Erbringung von Dienstleistungen sowie den Handel im Baubereich.

Die Gesuchsgegnerin ist eine im Handelsregister eingetragene Stiftung des öffentlichen Rechts; sie bezweckt, ... Wohnraum ... zu erhalten oder zu schaffen. Sie ist Alleineigentümerin des in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Baurechts Kat. Nr. 1, GBBl. 3, EGRID CH 4, u.a. D._____-strasse 5, 6, ... Zürich (act. 1 S. 1; act. 3; act. 12; Prot. S. 2).

Die Gesuchstellerin begehrt die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsumme von CHF 53'211.25 nebst Zins zu 5 % seit 29. März 2025 auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin.

Das Baurecht der Gesuchsgegnerin besteht zulasten des Grundstücks Kat. Nr. 7, GBBl. 8, EGRID CH 9, Grundbuch C._____; es umfasst die Wiedereinbauten zwischen den Bögen des E.____ F.____/G.____ und dauert bis 31. Dezember 2040 (act. 3). Die Gesuchsgegnerin vermietet die Flächen an der D.____-strasse 5 und 6 in ... Zürich an die H.____ AG mit Sitz in Zürich ZH (CHE-10; act. 12).

Die Gesuchstellerin führte vom 15. November 2024 bis zum 11. März 2025 Arbeiten zum Umbau der vermieteten Flächen in ein Wellness-Studio aus (act. 2; act. 9/3; act. 12). Die Umbauarbeiten erfolgten aufgrund eines mündlichen Auftrags eines der eingetragenen Verwaltungsräte und Geschäftsführer der Mieterin; sie umfassten unter anderem Kernbohrungen, Betonarbeiten und das Verlegen von Platten (act. 2; act. 9/3-6). Die letzten Arbeiten (Kernbohrungen erstellen; act. 9/3) fanden am 11. März 2025 statt (act. 2). Die Schlussrechnung vom 19. März 2025 beläuft sich auf CHF 53'211.25 und sieht eine Zahlungsfrist von 10 Tagen vor (act. 9/5). Nach Erhalt der Schlussrechnung ist es zwischen der Gesuchstellerin und der Mieterin zu Uneinigkeiten über die Höhe der Vergütung gekommen (act. 2; act. 12).

3. Formelles

Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 13 lit. a i.V.m. Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO, die sachliche Zuständigkeit aus Art. 6 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 und 2 ZPO sowie § 45 lit. b GOG (BGE 137 III 563 E. 3.4 S. 568-569). Die übrigen Eintretensvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Das betroffene Grundstück liegt im Notariatskreis I.____ (Beschluss des Kantonsrates über die Notariatskreise und den Sitz der Notariate vom 7. November 1988; LS 242.5).

4. Materielles

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, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben". Bei besonderer Dringlichkeit kann die vorläufige Eintragung sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei erfolgen (Art. 265 Abs. 1 ZPO). Im vorläufigen Eintragungsverfahren gilt das Beweismass der Glaubhaftmachung (Art. 961 Abs. 3 ZGB; Art. 261 Abs. 1 ZPO).

4.1. Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts richtet sich gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks (Realobligation; BGE 134 III 147 E. 4.3 S. 150). Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks. Die Gesuchsgegnerin ist passivlegitimiert.

4.2. Die von der Gesuchstellerin ausgeführten Arbeiten sind pfandberechnigt i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB. Den Betrag der Schlussrechnung hat die Gesuchsgegnerin nicht substantiiert bestritten. Die pfandberechnigte Forderung ist somit glaubhaft gemacht. Der Zinsanspruch folgt aus Art. 104 Abs. 1 i.V.m. Art. 102 Abs. 1 OR (antizipierte Mahnung durch Zustellung einer Rechnung mit Zahlungsfrist).

4.3. Bei Mieterausbauten besteht der Pfandanspruch "nur, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat" (Art. 837 Abs. 2 ZGB). Gemäss Darstellung der Gesuchsgegnerin steht diese in engem Austausch mit dem Mieter der streitgegenständlichen Flächen (act. 12). Bei der Vermietung zum Betrieb eines Gewerbes sind Mieterausbauten denn auch üblich. Im vorliegenden Zusammenhang ist deshalb von der Zustimmung der Gesuchsgegnerin auszugehen.

4.4. Die Eintragungsfrist beträgt vier Monate ab Vollendung der Arbeiten (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Die letzten pfandberechtigten Arbeiten erfolgten am

11. März 2025. Mit der vorsorglichen vorläufigen Eintragung gemäss Verfügung vom 11. Juli 2025 ist die Eintragsfrist gewahrt.

4.5. Im Ergebnis ist die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt zu bestätigen als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 11. Juli 2025 bis zur rechtskräftigen Erledigung der Hauptklage.

Sodann ist der Gesuchstellerin Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Die Prosequierfrist ist praxisgemäss auf 60 Tage festzulegen, allfällige Gerichtsferien sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu berücksichtigen (BGE 143 III 554 E. 2.5.2 S. 557-558 = Pra 107 [2018] Nr. 145). 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.

Eine vorzeitige Löschung des Pfandrechts, namentlich im Falle einer vollständigen Zahlung durch die Schuldnerin der Gesuchstellerin, kann jederzeit durch schriftliche Erklärung der Gesuchstellerin beim Grundbuchamt erfolgen (Art. 964 Abs. 1 ZGB).

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Die Höhe der Gerichtsgebühr wird nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 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 von CHF 53'211.25 beträgt die nach § 4 Abs. 1 GebV OG bestimmte einfache Grundgebühr CHF 5'806.90. In Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG ist diese auf rund die Hälfte zu reduzieren. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 2'800.00

anzusetzen. Allfällige noch nicht in Rechnung gestellte Kosten, namentlich des Grundbuchamts, bleiben vorbehalten.

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.

5.2. Auch der Entscheid betreffend die Entschädigungsfolgen ist dem ordentlichen Verfahren vorbehalten. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin ihren Anspruch nicht prosequieren sollte, ist der Gesuchsgegnerin mangels Antrags keine Parteientschädigung zuzusprechen (BGE 139 III 334 E. 4.3 S. 344).

Das Einzelgericht erkennt:

1. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt I. _____ wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 11. Juli 2025 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses auf das selbstständige und dauernde Baurecht Kat. Nr. 1, GBBl. 3, EGRID CH 4,
D. _____-strasse 5, 6, ... Zürich,
für eine Pfandsumme von CHF 53'211.25 nebst Zins zu 5 % seit 29. März 2025.
2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 29. 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 2'800.00.
Allfällige weitere, noch nicht in Rechnung gestellte 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. Versäumt die Gesuchstellerin die ihr in Dispositiv-Ziffer 2 angesetzte Frist zur Anhängigmachung der Klage, wird der Gesuchsgegnerin keine Parteientschädigung zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage des Doppels von act. 12, sowie an das Grundbuchamt I._____.
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 53'211.25.

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

Zürich, 25. Juli 2025

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Jan Busslinger