

ZH_HANDELSGERICHT HE250058 vom 24. Juli 2025

Zh Handelsgericht, 2025-07-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE250058

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE250058 du 24 juillet 2025

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE250058 del 24 luglio 2025

Erwägungen

E. 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

- 3 - 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).

E. 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

E. 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.

E. 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

- 4 - 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 Eintragsverfahrens und ist erst im definitiven Eintragsverfahren 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.

E. 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 Eintragsfrist 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 Eintragsfrist 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

- 5 - 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

E. 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.

E. 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).

- 8 - Zürich, 24. Juli 2025 Handelsgericht des Kantons Zürich Einzelgericht Der
Gerichtsschreiber: Lukas Bügler

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.