

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



---

Geschäfts-Nr.: HE220022-O

U/ei

Mitwirkend: Oberrichter Roland Schmid, Präsident sowie der Gerichtsschreiber  
Dr. Benjamin Büchler

## Urteil vom 16. März 2022

in Sachen

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

gegen

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

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

"Grundbuch in der Gemeinde C. \_\_\_\_\_

Katastrnr. 1, Grundbuchblatt 2, EGRID 3, C. \_\_\_\_\_

Katastrnr. 4, Grundbuchblatt 5, EGRID 6, D. \_\_\_\_\_-Str. ...., proj. ...  
C. \_\_\_\_\_

Katastrnr. 7, Grundbuchblatt 8, EGRID 9, D. \_\_\_\_\_-Str. ...., proj. ...  
C. \_\_\_\_\_

Katastrnr. 10, Grundbuchblatt 11, EGRID 12, D. \_\_\_\_\_-Str. ....,  
C. \_\_\_\_\_

Pfandsumme Total = 231'974.15 CHF

Zins 5%

Restliche Angaben gemäss separaten Beilagen"

**Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

1. Mit Eingabe vom 24. Februar 2022 (überbracht) machte die Gesuchstellerin das vorliegende Gesuch hierorts anhängig (act. 1; act. 2; act. 3/1-8). Mit Verfügung vom 24. Februar 2022 wurde der anwaltlich nicht vertretenen Gesuchstellerin in Anwendung von Art. 56 ZPO Frist angesetzt, um ihr Gesuch zu verbessern (act. 4). Die Gesuchstellerin hat sich bis heute nicht vernehmen lassen.

2. 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 4 ZGB). Im Rahmen des Verfahrens betreffend vorsorgliche Eintra-

gung des Pfandrechts hat die Gesuchstellerin die Voraussetzungen lediglich glaubhaft zu machen.

Erfolgten die Bauarbeiten auf mehreren Grundstücken, besteht ein Pfandanspruch für jedes einzelne Grundstück nur so weit als dass mit den Arbeiten auf diesem einen baulichen Mehrwert geschaffen wurde. Ein Gesamtpfandrecht für mehrere Grundstücke ist ausgeschlossen. Bauarbeiten eines Unternehmens für mehrere Grundstücke sind deshalb zwingend aufzuteilen, wobei jedes einzelne Grundstück nur mit demjenigen Anteil der Vergütungsforderung belastet werden kann, welcher dem Anteil der konkret für dieses Grundstück erbrachten Bauarbeiten entspricht (RAINER SCHUMACHER/PASCAL REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl., Zürich 2022, N 532 f., N 550 und N 865 ff.). Auch diese Aufteilung hat die Gesuchstellerin glaubhaft zu machen.

3. Die Gesuchstellerin führt in ihrem «Antrag» vier Grundstücke im Eigentum der Gesuchsgegnerin auf und nennt eine «Pfandsumme Total» von CHF 231'974.15 (act. 1 S. 2). Ob die Gesuchstellerin damit ein Gesamtpfand oder die Aufteilung der Gesamtsumme durch das Gericht erwartet hat, kann offen bleiben. Jedenfalls hat sie nicht behauptet, wie die Gesamtforderung auf die vier streitgegenständlichen Grundstücke aufzuteilen wäre. Selbst wenn der Verweis auf die Planbeilagen (act. 2 S. 3) berücksichtigt werden könnte, kann die Gesuchstellerin damit eine Aufteilung nicht glaubhaft machen. So wird auf verschiedene Planbeilagen verwiesen (act. 3/3; act. 3/6), welchen keine verständlichen Informationen entnommen werden können. Insbesondere ergibt sich daraus nicht, auf welchen Grundstücken, welche Arbeiten in welchem Umfang ausgeführt worden sein sollen und welche Kosten damit verbunden wären. Will sich eine Partei aber auf einen Verweis auf eine Beilage beschränken, muss diese Beilage selbsterklärend verständlich sein. Auf die Voraussetzung der Aufteilung der Pfandsumme auf die einzelnen Grundstücke wurde die anwaltlich nicht vertretene Gesuchstellerin mit Verfügung vom 24. Februar 2022 ausdrücklich hingewiesen (act. 4 E. 4). Dennoch hat sie auch innert der angesetzten Frist keine entsprechenden Behauptungen aufgestellt.

Nach dem Gesagten gelingt es der Gesuchstellerin nicht, glaubhaft zu machen, wie die geltend gemachte Pfandsumme auf die vier in Frage stehenden Grundstücke zu verteilen wäre. Damit ist der Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht glaubhaft gemacht und das Gesuch ist abzuweisen.

4. Lediglich der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass nach der tabellarischen Darstellung der Gesuchstellerin die Vollendung der Bauarbeiten am 11. November 2021 erfolgte (act. 2 S. 2), womit heute die Viermonatsfrist für die Eintragung abgelaufen wäre und eine Eintragung auch aus diesem Grund nicht mehr erfolgen könnte.

5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Gesuchstellerin kostenpflichtig. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von §4 Abs. 1 und 2 und § 8 GebV OG sowie unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips auf CHF 600.– festzulegen. Der Gesuchsgegnerin ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, zumal sie sich im vorliegenden Verfahren nicht hat äussern müssen.

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

1. Das Gesuch um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 600.–.
3. Die Kosten werden der Gesuchstellerin auferlegt.
4. Der Gesuchsgegnerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsgegnerin unter Beilage von act. 1, act. 2 und act. 3/1-8.
6. 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 231'974.15.

Zürich, 16. März 2022

Handelsgericht des Kantons Zürich  
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Benjamin Büchler