

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240211-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie der
Gerichtsschreiber Dr. Benjamin Büchler

Urteil vom 19. Dezember 2024

in Sachen

A._____ GmbH,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

Anlagestiftung B._____,

Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Das Grundbuchamt C. _____ sei im Sinne von Art. 961 ZGB sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei im Sinne eines superprovisorischen Antrags einstweilen anzuweisen, vorläufig und unverzüglich zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten der folgenden Grundstücke (gesamthaft auf beide oder je auf beide) der Gesuchsgegnerin ein Pfandrecht für eine Pfandsumme von CHF 367'847.55 im Grundbuch einzutragen:
 - Grundbuchamt C. _____, Grundregister Blatt 1, Liegenschaft, Kataster 2 EGRID CH 3, D. _____, E. _____-strasse 4, 5, 6 und 7; sowie
 - Grundbuchamt C. _____, Grundregister Blatt 8, Liegenschaft, Kataster 9, EGRID CH 10, D. _____, E. _____-strasse 11, 12, 13 und 14.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchgegnerin."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Mit Eingabe vom 18. Dezember 2024 (Datum Poststempel) machte die Gesuchstellerin das vorliegende Gesuch um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts anhängig. Das Verfahren ist spruchreif.
2. Die Gesuchstellerin macht im Wesentlichen geltend, dass sie gestützt auf einen Werkvertrag über verschiedenste Bauarbeiten für das Bauprojekt «F. _____» auf den Grundstücken der Gesuchsgegnerin tätig geworden sei und die Rechnungen für ihre Leistungen durch die G. _____ AG nicht vollständig beglichen worden seien (act. 1 Rz. 6 ff.).
3. Die Gesuchstellerin beantragt die Eintragung eines Gesamtpfands auf den streitgegenständlichen Grundstücken der Gesuchsgegnerin. Wie die Gesuchstellerin selbst vorbringt, ist bei Leistungen, die auf verschiedenen Grundstücken erbracht werden, eine Aufteilung der geleisteten Arbeiten bzw. des Werkpreises vorzunehmen (statt vieler CHRISTOPH THURNHERR in: GEISER/WOLF [Hrsg.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl., Basel 2023, N 18 zu Art. 839/840 ZGB; BGE 146 III 7 E. 2.1.2). Ob ein Gesamtpfand bei einem gerichtlich bestellten Bauhand-

werkerpfandrechta überhaupt zulässig ist, wurde bisher nicht entschieden. Immerhin hat das Bundesgericht festgehalten, dass in Erwägung zu ziehen wäre, mehrere Grundstücke gesamthaft zu belasten, wenn diese durch ihre Zweckbestimmung eine Einheit bilden und die Veräusserung einzelner Parzellen unwahrscheinlich erscheint (BGE 102 Ia 81 E. 2b; THURNHERR, a.a.O., N 18 zu Art. 839/840 ZGB). Sodann hat es in einer späteren Entscheidung auf die Voraussetzungen von Art. 798 ZGB, der gesetzlichen Regelung eines Gesamtpfands, verwiesen (Urteil des Bundesgerichts vom 7. Mai 2015, 5A_924/2014 E. 4.1.3 und 4.2). Die Gesuchstellerin macht geltend, dass die Gebäude auf den zwei Grundstücken allesamt zum gleichen Altersheim gehören und damit eine Einheit bilden würden, die nicht einzeln verkauft werde (act. 1 Rz. 21). Diese Argumentation der Gesuchstellerin greift zu kurz. Selbst wenn auf die vom Bundesgericht in Erwägung gezogenen Kriterien der wirtschaftlichen Einheit und der Unwahrscheinlichkeit der Veräusserung abgestellt wird, ist bei der Auslegung dieser Kriterien der Ausnahmecharakter des Gesamtpfands zu beachten. Vorliegend erscheint grundsätzlich glaubhaft, dass die Bauten auf den beiden Grundstücken in einem mehr oder weniger engen Zusammenhang stehen. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, welchem Zweck die Grundstücke ihrem Eigentümer dienen. Die Argumentation der Gesuchstellerin bezieht sich alleine auf den Betrieb eines Altersheims. Dies ist im vorliegenden Verfahren aber nicht entscheidend. Bei der Gesuchsgegnerin handelt es sich um eine Anlagestiftung. Diese hält die streitgegenständlichen Grundstücke als Investitionsobjekte und nicht für den Betrieb eines Altersheims. Sie könnte die Grundstücke auch ohne Weiteres einzeln veräussern, ohne den Betrieb des Altersheims - durch die «F._____ -Gruppe», mutmasslich als Mieterin oder Pächterin - zu gefährden. Jedenfalls äussert sich die Gesuchstellerin nicht dazu, inwiefern die Veräusserung einzelner Parzellen durch die Gesuchsgegnerin aufgrund der Zweckbestimmung der Grundstücke ausgeschlossen erscheinen soll. Damit kann die Gesuchstellerin nicht glaubhaft machen, dass die Voraussetzungen für die Eintragung eines Gesamtpfands vorliegend erfüllt sind, und ist das Gesuch abzuweisen.

4. Lediglich der Vollständigkeit ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführungen der Gesuchstellerin zur Fristwahrung (act. 1 Rz. 23) dürftig erscheinen. So wird daraus nicht klar, wann nun konkret die letzten Arbeiten geleistet worden sein sollen

(«um den 21. August 2024») und um welche Arbeiten es sich dabei gehandelt haben soll. Allfällige Belege fehlen gänzlich.

5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Gesuchstellerin kostenpflichtig. In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 und §10 GebV OG sowie unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips ist die Gerichtsgebühr auf CHF 500.– festzulegen. Eine Umtriebsentschädigung steht der Gesuchsgegnerin mangels umtrieben nicht zu.

Das Einzelgericht erkennt:

1. Das Gesuch um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten werden auf CHF 500.– festgesetzt.
3. Die Kosten werden der Gesuchstellerin auferlegt.
4. Der Gesuchsgegnerin wird keine Umtriebsentschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin vorab per vertraulicher E-Mail (an: ... und ...), an die Gesuchsgegnerin unter Beilage von Doppeln von act. 1 und act. 3/2-11.
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 367'847.55.

Zürich, 19. Dezember 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Benjamin Büchler