

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE260006-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie
Gerichtsschreiber Dr. Pierre Heijmen

Urteil vom 8. April 2026

in Sachen

A._____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1._____

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw lic. phil. X2._____

gegen

B._____ AG,
Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Y._____

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Das Grundbuchamt C._____ sei anzuweisen, auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grundbuch D._____, Kataster 1, Grundbuchblatt 2, EGRID CH3, zu Gunsten der Gesuchstellerin im Grundbuch die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Forderung von CHF 44'668.55 zuzüglich Zins zu 5 %
 - auf CHF 25'000.00 seit 16. Oktober 2025, sowie
 - auf CHF 19'668.45 seit 26. Januar 2026einzutragen.
2. Die Anweisung gemäss Ziffer 1 sei superprovisorisch bzw. ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin zu verfügen.
3. Der Gesuchstellerin sei eine angemessene Frist von mindestens vier Monaten anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Ziffer 1 einzureichen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 28. Januar 2026 (Datum Poststempel) stellte die Gesuchstellerin beim Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich das vorstehend aufgeführte Begehren (act. 1). Mit Verfügung vom 30. Januar 2026 wurde das Grundbuchamt C._____ angewiesen, das Pfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig im Grundbuch einzutragen; im Mehrbetrag von CHF 0.10 wurde das Begehren abgewiesen. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um zum Begehren der Gesuchstellerin Stellung zu nehmen (act. 4). Die Gesuchsgegnerin erstattete – innert zweimal erstreckter Frist – mit Eingabe vom 26. März 2026 ihre Gesuchsantwort (act. 11; act. 16; act. 19). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Formelles

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts am Handelsgericht des Kantons Zürich für die Beurteilung des vorliegenden Begehrens um Eintragung ei-

nes Bauhandwerkerpfandrechts ist gegeben (Art. 29 Abs. 1 lit. c i.V.m. Art. 13 lit. a ZPO; Art. 6 Abs. 5 und 2 ZPO i.V.m. § 45 lit. b GOG; vgl. auch act. 1 Rz. 4-5).

3. Beurteilung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts

3.1. Wesentliche Parteistandpunkte

3.1.1. Die Gesuchstellerin ersucht um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem streitgegenständlichen Grundstück der Gesuchsgegnerin (Kat. Nr. 1, GBBl. 2, EGRID CH3, D._____) in der Höhe von CHF 44'668.55 zuzüglich Zins zu 5 % auf CHF 25'000.– seit 16. Oktober 2025 sowie auf CHF 19'668.45 seit 26. Januar 2026 (act. 1 S. 2). Sie führt aus, vertragsgemäss auf besagtem Grundstück pfandberechtigte Plattenlegerarbeiten erbracht zu haben (act. 1 Rz. 20) und mit ihrem Gesuch die Eintragsfrist zu wahren (act. 1 Rz. 29 ff.). Der Betrag von CHF 44'668.55 resultiere aus einer 2. Akontorechnung vom 1. September 2025 über CHF 25'000.– und aus einer Unternehmerschlussabrechnung vom 26. November 2025 über CHF 19'668.45. Diese geleisteten und gegenüber der Gesuchsgegnerin in Rechnung gestellten Arbeiten seien unbezahlt geblieben (act. 1 Rz. 23-24).

3.1.2. Betreffend die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts beantragt die Gesuchsgegnerin die Abweisung des Gesuchs und die vollumfängliche Löschung des superprovisorisch eingetragenen Grundpfandrechts (act. 19 S. 2). Sie begründet ihren Standpunkt insbesondere damit, dass die Gesuchstellerin weder die Pfandsomme (vgl. act. 19 Rz. 10 ff.) noch die Einhaltung der Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB (vgl. act. 19 Rz. 12) glaubhaft gemacht habe.

3.2. Rechtliches

3.2.1. 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. Die Eintragung ins Grundbuch hat bis

spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB).

3.2.2. 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, bei unklarer oder unsicherer Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung über Bestand und Umfang des Pfandrechts dem ordentlichen Gericht vorzubehalten (vgl. BGE 112 Ib 482 E. 3b; BGE 86 I 265 E. 3).

3.3. Würdigung

3.3.1. Unstrittig ist, dass die Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin Arbeiten ausgeführt hat (vgl. act. 1 Rz. 10; act. 19 Rz. 4). Sie ist mithin aktiv- und die Gesuchsgegnerin ist passivlegitimiert.

3.3.2. Die Parteien haben am 19. Juni 2025 bzw. 1. Oktober 2025 einen Werkvertrag abgeschlossen. Bei den darin vereinbarten Plattenlegerarbeiten (vgl. act. 1 Rz. 9 ff.; act. 3/5; act. 20/1) handelt es sich sodann ohne Weiteres um handwerkliche Leistungen, die gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB grundsätzlich pfandrechtsgeschützt sind. Gegenteiliges wendet auch die Gesuchsgegnerin nicht ein (vgl. act. 19).

3.3.3. Die Gesuchstellerin macht eine Pfandsumme von insgesamt CHF 44'668.55 geltend, welche sich aus einer 2. Akontorechnung über CHF 25'000.– (netto, inkl. MwSt.) sowie einer Unternehmerschlussrechnung über CHF 19'668'45 (Gesamtbetrag CHF 74'668.45, abzüglich zwei Akontorechnungen über insgesamt CHF 55'000.–) ergibt (act. 1 Rz. 23-24; act. 3/7; act. 3/10). Es blieb unbestritten, dass und im welchem Umfang diese Arbeiten tatsächlich ausgeführt wurden.

Die Gesuchsgegnerin wendet im Wesentlichen ein, sie habe weder von der 2. Akontorechnung noch von der Schlussrechnung Kenntnis gehabt. Daher habe

sie auch keine Mahnungen erhalten, weshalb die Fälligkeit zum heutigen Zeitpunkt angezweifelt werde (act. 19 Rz. 6 ff.). Zudem seien notwendige Unterlagen für den Eintritt der Fälligkeit der Schlussrechnung erst im vorliegenden Verfahren übermittelt worden (act. 19 Rz. 8). Der Umstand, dass eine Werklohnforderung noch nicht fällig ist, steht einem Pfandeintragungsanspruch indessen nicht entgegen, da die Fälligkeit der Vergütungsforderung keine Voraussetzung für die Entstehung des Pfandeintragungsanspruchs und für dessen Durchsetzung ist (vgl. Rainer Schumacher/Pascal Rey, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl., Zürich 2022, N 419).

Indem die Gesuchstellerin die von ihr geltend gemachte Pfandforderung beziffert und urkundlich unterlegt, genügt sie ihrer Behauptungslast und macht den Betrag im vorliegend erforderlichen Masse glaubhaft. Es blieb von der Gesuchsgegnerin unbestritten, dass sowohl die 2. Akontorechnung vom 1. September 2025 über CHF 25'000.– als auch die Unternehmerschlussabrechnung vom 26. November 2025 über CHF 19'668.45 unbezahlt blieben (vgl. act. 19). Die Gesuchstellerin legt damit nachvollziehbar dar, dass noch ein Betrag von insgesamt CHF 44'668.45 offen ist.

Hinsichtlich der Verzugszinsen verweist die Gesuchstellerin auf die Zahlungsfrist von 45 Tagen für die 2. Akontorechnung vom 1. September 2025 sowie auf die Zahlungsfrist von 60 Tagen gestützt auf Ziff. 13.5 lit. e des Werkvertrages für die Schlussrechnung vom 26. November 2025 (vgl. act. 1 Rz. 25-28; vgl. auch act. 3/7 und act. 3/10). Damit sind sowohl die Fälligkeit der Forderungen sowie als auch die Inverzugsetzung glaubhaft gemacht.

3.3.4. Nach dem Gesagten ergibt sich, dass das Bestehen einer pfandberechtigten Vergütungsforderung über CHF 44'668.45 zuzüglich Zins zu 5 % auf CHF 25'000.– seit 16. Oktober 2025 sowie auf CHF 19'668.45 seit 26. Januar 2026 von der Gesuchstellerin rechtsgenügend glaubhaft gemacht wurde. Im Umfang von CHF 0.10 ist das Begehren abzuweisen.

3.3.5. Strittig ist sodann die Einhaltung der Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB (vgl. act. 1 Rz. 19 ff.; act. 19 Rz. 12). Zu prüfen ist demnach, ob die Eintragsfrist mit der vorsorglichen Eintragung des streitgegenständlichen Bauhand-

werkerpfandrechts im Grundbuch am 30. Januar 2026 gewahrt wurde (vgl. act. 4 und act. 5).

Zum Fristbeginn gibt die Gesuchstellerin an, sie habe die letzten Hauptarbeiten am 4. Oktober 2025 ausgeführt (act. 1 Rz. 31). Mit Hinweis auf den zu den Akten gereichten Regie-Rapport Nr. 1 (act. 3/9) erklärt sie, am fraglichen Tag seien noch objektspezifische Abschlussarbeiten (Boden im Korridor mit der grossen Schleifmaschine geschliffen, anschliessend gesaugt und grundiert) auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin erbracht worden (act. 1 Rz. 31).

Die Gesuchsgegnerin stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die letzten pfandberechtigten Arbeiten seien am 25. September 2025 ausgeführt worden, weshalb die am 30. Januar 2026 erfolgte Eintragung zu spät erfolgt sei. Bei den von der Gesuchstellerin am 4. Oktober 2025 durchgeführten Arbeiten habe es sich um Mängelbehebungsarbeiten gehandelt. Zudem sei der Rapport erst nachträglich datiert worden, was daran zu erkennen sei, dass er mit zwei unterschiedlichen Stiften ausgefüllt worden sei (act. 19 Rz. 12).

Damit bestreitet die Gesuchsgegnerin, dass die Gesuchstellerin am 4. Oktober 2025 noch Vollendungsarbeiten auf dem streitgegenständlichen Grundstück vorgenommen hat. Aus dem Regie-Rapport Nr. 1 vom 4. Oktober 2025 geht hervor, dass die Gesuchstellerin an diesem Tag folgende Arbeiten ausgeführt hat: "ganzer Korridorboden schleifen mit grosser Schleifmaschine, saugen und grundieren" (act. 3/9). Wie die Gesuchstellerin nachvollziehbar vorträgt, dienten diese Arbeiten zur Herstellung eines nutzbaren und ablieferungsfähigen Zustands des Bauobjekts (vgl. act. 1 Rz. 31). Inwiefern es sich dabei um Mängelbehebungsarbeiten gehandelt haben soll, trägt die Gesuchsgegnerin nicht näher vor. Vielmehr waren gemäss ihrer eigenen Ausführungen – unter Hinweis auf das Abnahmeprotokoll vom 22. Oktober 2025 – Mängelbehebungsarbeiten am 4. Oktober 2025 noch nicht ausgeführt worden. Damit erscheint glaubhaft, dass am 4. Oktober 2025 Vollendungsarbeiten und nicht bloss Mängelbehebungsarbeiten ausgeführt wurden. Der Umstand, dass für das Ausfüllen des Regierapports zwei unterschiedliche Stifte verwendet wurden, vermag den Regierapport nicht als unwahr zu entkräften, selbst wenn er teilweise nachträglich erstellt worden wäre. Insgesamt ist damit ausrei-

chend glaubhaft gemacht, jedenfalls nicht ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich, dass die Gesuchstellerin (bis) am 4. Oktober 2025 Vollendungsarbeiten erbracht hat.

Somit erfolgte die einstweilige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts fristwährend.

3.4. Fazit

Zusammenfassend sind die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung der Pfandsumme in der Höhe von CHF 44'668.45 zuzüglich Zins zu 5 % auf CHF 25'000.– seit 16. Oktober 2025 sowie auf CHF 19'668.45 seit 26. Januar 2026 gegeben. Die einstweilige Anweisung an das Grunduchamt C._____ ist zu bestätigen als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 30. Januar 2026 (act. 4).

4. Prosequierungsfrist

Sodann ist der Gesuchstellerin Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Die Prosequierungsfrist ist praxisgemäss auf 60 Tage festzulegen, allfällige Gerichtsferien sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu berücksichtigen (vgl. BGE 143 III 554 E. 2.5.2). 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.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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 44'668.55 auszugehen. Die ge-

mäss § 4 Abs. 1 GebV OG bestimmte einfache Grundgebühr beträgt rund CHF 5'100.–. In Anwendung von § 4 Abs. 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG und unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips ist diese auf rund die Hälfte der Grundgebühr zu reduzieren. Die Gerichtsgebühr ist demzufolge auf CHF 2'500.– festzusetzen. Hinzu kommen die ausgewiesenen Kosten des Grundbuchamts (vgl. act. 8).

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.

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 rund der Hälfte der Grundgebühr bzw. CHF 3'200.– zuzusprechen.

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 30. Januar 2026 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 3 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 2, EGRID CH3, D._____, für eine Pfandsumme von CHF 44'668.45 nebst Zins zu 5 % auf CHF 25'000.– seit 16. Oktober 2025 und CHF 19'668.45 seit 26. Januar 2026.
2. Im Mehrbetrag von CHF 0.10 wird das Begehren abgewiesen.

3. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 8. Juni 2026 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.
4. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 2'500.–.
Die weiteren Kosten betragen: CHF 58.– (Rechnung Nr. ... des Grundbuchamtes C. _____ vom 3. Februar 2025).
Allfällige weitere Kosten bleiben vorbehalten.
5. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 4 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 3 die Klage nicht anhängig macht, werden ihr die Kosten definitiv auferlegt.
6. Die Regelung der Entschädigungsfolgen wird dem Gericht im nachfolgenden ordentlichen Verfahren vorbehalten. Versäumt die Gesuchstellerin jedoch die ihr in Dispositiv-Ziffer 3 angesetzte Frist zur Anhängigmachung der Klage, wird sie verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung von CHF 3'200.– zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage von act. 19 und act. 20/1-3, sowie an das Grundbuchamt C. _____.
8. 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 44'668.55.

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

Zürich, 8. April 2026

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Pierre Heijmen