

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE260013-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie Gerichtsschreiberin Tanja Lutz

Verfügung und Urteil vom 13. März 2026

in Sachen

A._____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____

gegen

B._____ [Stiftung],
Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Das Grundbuchamt C._____ sei anzuweisen, zugunsten der Klägerin ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem nachfolgend aufgeführten Grundstück in der Gemeinde D._____ wie folgt einzutragen:

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 1, Plan 2, E._____, Grundbuch Blatt 3, EGRID CH4, für eine Pfandsomme von CHF 629'389.40 zzgl. 5% Verzugszins seit 2. Februar 2026.

2. Die Anweisung sei superprovisorisch, das heisst sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei, zu verfügen und dem Grundbuchamt unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.
3. Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Beklagten."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 13. Februar 2026 (ebenso Datum Poststempel) stellte die Gesuchstellerin beim Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich das vorstehend aufgeführte Begehren (act. 1). Mit Verfügung vom 16. Februar 2026 wurde das Grundbuchamt C._____ angewiesen, das Pfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig im Grundbuch einzutragen. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um zum Begehren der Gesuchstellerin Stellung zu nehmen (act. 4). Die Gesuchsgegnerin erstattete mit Eingabe vom 4. März 2026 fristgerecht ihre Gesuchsantwort (act. 8).

2. Parteien

Die Gesuchsgegnerin ist Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks in D._____. Sie hat im Zusammenhang mit der Sanierung von fünf sich darauf befindlichen Mehrfamilienhäusern die Gesuchstellerin mit Gerüstarbeiten beauftragt (vgl. act. 1 Rz. 10; act. 3/2-3; vgl. auch act. 8).

3. Parteistandpunkte

Die Gesuchstellerin macht geltend, die Gesuchsgegnerin habe sie mit Werkvertrag vom 25. November 2024/11. Dezember 2024 im Zusammenhang mit der Sanierung von fünf Mehrfamilienhäusern auf dem gesuchsgegnerischen Grundstück, Kat. Nr. 1, F.____-strasse 5-6, D.____, mit Gerüstarbeiten beauftragt. Als Werklohn für diese Arbeiten sei ein "Einheitspreis gemäss Leistungsverzeichnis" in Höhe von CHF 158'535.65 (inkl. MwSt.) vereinbart worden (vgl. act. 1 Rz. 10 f.). Nach Abschluss der Arbeiten habe sich der Werklohn – auf Grundlage des effektiven Ausmasses der Gesuchstellerin vom 13. November 2025 und nach Abzug der von der Gesuchsgegnerin geleisteten Akontozahlungen von CHF 140'000.– (netto, inkl. MwSt.) – auf insgesamt CHF 381'409.90 (netto, inkl. MwSt.) belaufen (vgl. act. 1 Rz. 31, 34 f.; act. 3/16). Zusätzlich habe die Gesuchstellerin auf Anordnung der Gesuchsgegnerin zwischen dem 15. Oktober 2024 und 31. Juli 2025 Regiearbeiten im Zusammenhang mit dem Gerüstbau in Höhe von CHF 247'979.50 (netto, inkl. MwSt.) ausgeführt (vgl. act. 1 Rz. 14, 36). Die Mehrmengen und Regiearbeiten seien erforderlich gewesen, da sich das Leistungsverzeichnis gemäss Ausschreibung der Gesuchsgegnerin als sehr ungenau und lückenhaft herausgestellt habe und viele schlussendlich benötigte Positionen darin nicht enthalten gewesen seien (act. 1 Rz. 13 ff.). Die Beträge von CHF 381'409.90 (netto, inkl. MwSt.) sowie CHF 247'979.50 (netto, inkl. MwSt.) seien der Gesuchsgegnerin am 22. Januar 2026 in Rechnung gestellt worden. Die Gesuchsgegnerin habe die offene Werklohnforderung in Höhe von insgesamt CHF 629'389.40 (netto, inkl. MwSt.; CHF 381'409.90 plus CHF 247'979.50) bis heute nicht beglichen (vgl. act. 1 Rz. 35 f., 43 f.). Die letzten Arbeiten für die Gerüstdemontage seien am 24. Oktober 2025 erfolgt (vgl. act. 1 Rz. 27, 48).

Die Gesuchsgegnerin bestreitet die Höhe der Pfandsumme von CHF 629'389.40. Spätestens nach dem Eingerüsten des ersten Hauses hätte seitens der Gesuchstellerin gemäss Werkvertrag ein Mehrausmass gegenüber der Gesuchsgegnerin erfolgen müssen; dies sei nicht passiert. Die Ausmassbereinigung mit der Bauleiterin G.____ AG habe entsprechend Mehrkosten von CHF 12'969.75 ergeben. Ausgehend vom ursprünglichen im Werkvertrag genannten Werkpreis in Höhe von

CHF 158'535.65 anerkenne sie eine Werklohnforderung der Gesuchstellerin in Höhe von insgesamt CHF 171'505.40, abzüglich ihrer Akontozahlungen in Höhe von CHF 140'000.– (vgl. act. 8).

4. Anerkennung des Gesuchs im Umfang von CHF 31'505.40

Die Gesuchsgegnerin anerkennt das Gesuch auf vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Umfang von CHF 31'505.40 (CHF 171'505.40 abzüglich der geleisteten Akontozahlungen in Höhe von CHF 140'000.–; vgl. act. 8). In diesem Umfang ist das Verfahren zufolge Anerkennung des Gesuchs als erledigt abzuschreiben (Art. 241 Abs. 2 ZPO). Die vorläufige Eintragung ist insoweit zu bestätigen. Es verbleibt, über die vorläufige Eintragung für eine Pfandsomme im CHF 31'505.40 übersteigenden Betrag samt Zins auf CHF 629'389.40 zu entscheiden.

5. Rechtliches

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).

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).

6. Würdigung

6.1. Pfandberechtigte Leistungen

Die Gesuchsgegnerin bestreitet nicht, dass die Gesuchstellerin gestützt auf den Werkvertrag vom 25. November 2024/11. Dezember 2024 Gerüstarbeiten auf dem streitgegenständlichen Grundstück erbracht hat (vgl. act. 8; vgl. auch act. 1 Rz. 27; act. 3/3 Art. 1). Der Gerüstbau ist gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB baupfandberechtigt.

6.2. Pfandsumme

Unbestritten ist, dass die Parteien einen Werkvertrag für die Lieferung, Montage sowie Demontage von Gerüsten für die Sanierung der sich auf dem gesuchgegnerischen Grundstück befindlichen Mehrfamilienhäusern abgeschlossen haben. Unbestritten ist ferner, dass die Gesuchstellerin die Ausführung der Gerüstarbeiten zu Einheitspreisen übernahm (vgl. act. 1 Rz. 10 f., 28, 54; vgl. auch act. 8).

Die Gesuchstellerin macht eine Pfandsumme von insgesamt CHF 629'389.40 geltend, bestehend aus einem auf Grundlage des effektiven Ausmasses der Gesuchstellerin vom 13. November 2025 zu Einheitspreisen berechneten Werklohn von CHF 381'409.90 (netto [u.a. unter Anrechnung der von der Gesuchsgegnerin geleisteten Akontozahlungen von CHF 140'000.-], inkl. MwSt.) für ihre Leistungen unter dem Werkvertrag sowie aus einer Vergütung von CHF 247'979.50 (netto, inkl. MwSt.) für zwischen dem 15. Oktober 2024 und 31. Juli 2025 zusätzlich ausgeführte Regiearbeiten (act. 1 Rz. 13 ff., 28 ff., 34 ff.). Es ist unbestritten geblieben, dass und in welchem Umfang diese Arbeiten tatsächlich ausgeführt wurden. Die von der Gesuchstellerin behaupteten Leistungen ergeben sich zudem aus den gestellten Rechnungen Nr. 7 und 8 (inkl. Regierapporten) vom 22. Januar 2026 sowie aus dem effektiven Ausmass der Gesuchstellerin vom 13. November 2025 (vgl. act. 3/7-8 und 3/19).

Die Gesuchsgegnerin wendet ein, der Gesuchstellerin stehe über den Betrag von CHF 171'505.40 hinaus kein Vergütungsanspruch zu; spätestens nach dem Einrüsten des ersten Hauses hätte seitens der Gesuchstellerin gemäss Werkvertrag

ein Mehrausmass gegenüber der Gesuchsgegnerin erfolgen müssen; dies sei nicht passiert (vgl. act. 8). Es ist unbestritten, dass die Bauleitung G._____ AG mit Email vom 1. Dezember 2025 unter Verweis auf Art. 7 des Werkvertrags eine Entschädigung der Mehrmengen gemäss effektiven Ausmass vom 13. November 2025 ablehnte, da für Nachtragsangebote ohne vorgängige Anmeldung kein Vergütungsanspruch bestehe, und gestützt auf Art. 44 SIA-Norm 118 zudem die Bezahlung der Regiearbeiten verweigerte (vgl. act. 1 Rz. 39; act. 3/21; vgl. auch act. 8). Die gesuchsgegnerischen Vorbringen vermögen die Glaubhaftigkeit eines Vergütungsanspruchs der Gesuchstellerin in Höhe von CHF 629'389.40 jedoch nicht zu erschüttern:

Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern es sich bei schlichten Mengenabweichungen gestützt auf das effektive Ausmass vom 13. November 2025 um Nachträge bzw. Beststellungsänderungen handeln soll. Es liegt in der Natur eines Werkvertrags mit Einheitspreisen, dass der vor der Arbeitsausführung auf der Grundlage von hypothetischen Leistungsmengen berechneten Gesamtvergütung lediglich indikative Bedeutung zukommt und die definitive Vergütung nach der Arbeitsausführung anhand des tatsächlich erbrachten Leistungsumfangs bestimmt wird (so auch die Gesuchstellerin: vgl. act. 1 Rz. 29 f., 40). Die Gesuchsgegnerin führt nicht aus, weshalb vorliegend gerade von Nachträgen/Beststellungsänderungen auszugehen sei. Jedenfalls erscheint nicht ausgeschlossen, dass der Gesuchstellerin für die von ihr unter dem Werkvertrag geleisteten Gerüstarbeiten ein Werklohn von CHF 381'409.90 zusteht.

Hinsichtlich der Regiearbeiten in Höhe von CHF 247'979.50 wurde von der Gesuchsgegnerin nicht (konkret) in Abrede gestellt, dass diese angeordnet wurden (vgl. act. 8). Auf in Auftrag gegebene Regiearbeiten deuten auch die von der Gesuchstellerin eingereichten Auszüge aus der Email-Korrespondenz zwischen der G._____ AG und der Gesuchstellerin hin (vgl. 3/9-12; vgl. auch act. 1 Rz. 14, 23). Es erscheint demnach auch diesbezüglich nicht ausgeschlossen, dass der Gesuchstellerin für die von ihr behaupteten Regiearbeiten eine Vergütung in Höhe CHF 247'979.50 zusteht.

Insgesamt scheint damit die Forderungshöhe von CHF 629'389.40 glaubhaft.

6.3. Zinsanspruch

Die Gesuchstellerin beantragt eine Verzinsung des Pfandanspruchs ab dem 2. Februar 2026 (vgl. act. 1 S. 2) – dies aufgrund der angegebenen Zahlungsfrist auf den Rechnungen vom 22. Januar 2026 (vgl. act. 1 Rz. 44; vgl. auch act. 3/8 und 3/19). Die Gesuchsgegnerin äussert sich nicht zum Zinsanspruch (vgl. act. 8). Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass die Rechnungen der Gesuchsgegnerin sogleich zugestellt wurden und diese jeweils mit Ablauf der angegebenen Zahlungsfristen in Verzug geraten ist. Der Zins ist somit auch auf dem anerkannten Betrag glaubhaft.

6.4. Eintragungsfrist

Unbestritten ist, dass die Gesuchstellerin am 24. Oktober 2025 die letzten Demontagearbeiten vornahm (vgl. act. 1 Rz. 27, 48; vgl. auch act. 8). Die Viermonatsfrist i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB wurde somit mit der vorsorglichen Eintragung am 16. Februar 2026 (vgl. act. 5) gewahrt.

6.5. Fazit

Zusammengefasst ist das Gesuch somit im Mehrbetrag, der noch nicht infolge Gesuchsanerkennung erledigt wurde (siehe vorne E. 4), gutzuheissen. Die vorläufige Eintragung (vgl. act. 4) ist dementsprechend für die gesamte Pfandsomme samt Zins zu bestätigen.

7. 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 Ge-

genpartei oder von der Partei nicht vorhersehbare oder nicht beeinflussbare Hinderungsgründe anerkannt.

8. 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 629'389.40 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG sowie unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips und der teilweisen Gesuchsanerkennung (§ 10 Abs. 1 GebV OG) auf CHF 9'500.– festzusetzen ist. Hinzu kommen die ausgewiesenen Kosten des Grundbuchamts (vgl. act. 7).

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 proseguieren sollte, kommt einzig eine Umtriebsentschädigung im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO infrage, da die Gesuchsgegnerin nicht anwaltlich vertreten ist. Mangels eines entsprechenden Antrags und wesentlicher Umtriebe (vgl. act. 8) ist der Gesuchsgegnerin eine solche jedoch nicht zuzusprechen.

Das Einzelgericht verfügt:

1. Das Verfahren wird im Umfang von CHF 31'505.40 zufolge Anerkennung des Gesuchs als erledigt abgeschlossen.

2. Mitteilung, Anweisung ans Grundbuchamt sowie Kostenregelung gemäss nachfolgendem Erkenntnis.

Das Einzelgericht erkennt:

1. Das Gesuch wird im Mehrumfang gutgeheissen.
2. 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 16. Februar 2026 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 3 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, Plan 2, E._____, GGBI. 3, EGRID CH 4, F._____-strasse 5-6, D._____, für eine Pfandsumme von CHF 629'389.40 nebst Zins zu 5 % seit 2. Februar 2026.
3. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 18. Mai 2026 angesetzt, um eine Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuhängen. Bei Säumnis kann die Gesuchsgegnerin den vorläufigen Eintrag (Dispositiv-Ziffer 2) löschen lassen.
4. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 9'500.–.
Die weiteren Kosten betragen: CHF 310.– (Rechnung Nr. 9 des Grundbuchamts C._____ vom 17. Februar 2026).
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, werden keine Entschädigungen zugesprochen.

7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage von act. 8 und 9, 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 629'389.40.

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

Zürich, 13. März 2026

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiberin:

Tanja Lutz