

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE260022-O

U/pz

Mitwirkend: Ersatzoberrichterin Franziska Egloff sowie der Gerichtsschreiber
Dr. Benjamin Büchler

Urteil vom 27. Februar 2026

in Sachen

A._____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____

gegen

B._____,
Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Das Grundbuchamt C. _____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin D. _____-strasse 1, ... Zürich, GBBl. 2, Kataster-Nr. 3, ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin für die Pfandsumme von CHF 235'754.65 nebst Zins von 5% seit 27. Februar 2026 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
2. Die Anweisung sei superprovisorisch, ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin, zu verfügen und dem Grundbuchamt unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zulasten der Gesuchsgegnerin."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Mit Eingabe vom 26. Februar 2026 (Datum Poststempel) machte die Gesuchstellerin ein Gesuch um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts mit obgenannten Rechtsbegehren hierorts anhängig (act. 1). Da sich das Gesuch als offensichtlich unbegründet erweist, ist darüber ohne Stellungnahme der Gegenpartei zu entscheiden (Art. 253 ZPO).
2. Die Gesuchstellerin macht geltend, sie habe auf dem streitgegenständlichen Grundstück im Auftrag der E. _____ GmbH Sanitärarbeiten ausgeführt. Am 14. November 2025 seien die letzten Arbeiten in Form der Wiedermontage sämtlicher Sanitärgegenstände erfolgt. Die Pfandsumme von CHF 235'754.65 entspreche der Summe der offenen Rechnungen (act. 1 Rz. 6 ff.).
3. 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 des Pfandrechts ins Grundbuch hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2). Die für den Beginn des Fristenlaufs entscheidende Vollendung der Arbeiten tritt ein, «wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrags bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel» (BGE 125 III 113 E. 2b m.w.H.; Urteile des Bundesgerichts vom 22. Mai 2024, 5A_144/2024 E. 4.1 und vom 15. September 2022, 5A_109/2022 E. 2.2). Jedoch gelten auch geringfügige Arbeiten «als Vollendungsarbeiten, wenn sie unerlässlich sind; insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt» (BGE 125 III 113 E. 2b m.w.H.; Urteil des Bundesgerichts vom 22. Mai 2024, 5A_144/2024 E. 4.1).

Die Ausstellung einer Schlussrechnung begründet die tatsächliche Vermutung, der Unternehmer erachte das Werk als vollendet (BGE 101 II 253; CHRISTOPH THURNHERR, in: GEISER/WOLF [Hrsg.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl., basel 2023, N 29 zu Art. 839/840 ZGB). Der Ansprecher kann diese Vermutung beseitigen, indem er behauptet und nachweist, dass er nach Ausstellung der Schlussrechnung noch Vollendungsarbeiten ausgeführt hat, welche keine Ausbesserungs- oder Mangelbehebungsarbeiten darstellen (Urteile des Bundesgerichts vom 22. Oktober 2020, 5A_218/2020 E. 3.1; vom 17. Januar 2017, 5A_282/2016 E. 4.1 und vom 27. November 2014, 5A_420/2014 E. 3.1).

4.1. Dass die Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin pfandberechtigte Leistungen erbracht hat und die dafür gestellten Rechnungen im Umfang der beantragten Pfandsumme unbezahlt geblieben sind, erscheint – unter Vorbehalt allfälliger Darstellungen der Gegenseite – glaubhaft.

4.2. Zu den letzten Arbeiten hält die Gesuchstellerin fest, dass sie am 14. November 2025 in der Wohnung WHG ... sämtliche Sanitärgegenstände wieder montiert habe und den Waschtisch angeschlossen und in Betrieb genommen habe. Dabei handle es sich um unerlässliche und funktionell notwendige Arbeiten (act. 1 Rz. 7).

Es mag zutreffen, dass die Montage von Sanitärgegenständen und die Inbetriebnahme eines Waschtischs unerlässliche und funktionell notwendige Arbeiten sind für das Bewohnen einer Liegenschaft. Allerdings blendet die Gesuchstellerin dabei einige wesentliche Tatsachen aus: Die von der Gesuchstellerin angerufene Schlussrechnung datiert vom 5. März 2025 (act. 3/8). Weiter wird in der, von ihr als Beweis für das Datum der letzten Arbeiten angerufenen, E-Mail vom 13. November 2025 ausdrücklich von einer Mängelbehebung der Wasserschäden gesprochen (act. 3/5 S. 1). Wie ausgeführt, wird mit Ausstellung der Schlussrechnung vermutet, dass die Arbeiten vollendet sind. Darauf deuten auch die Ausführungen der Gesuchstellerin hin, welche von einer «Wiedermontage» spricht (act. 1 Rz. 7), was darauf hindeutet, dass die Sanitärgegenstände bereits früher montiert worden sind. Hinzu kommt die Bezeichnung der neuerlichen Arbeiten durch die Generalunternehmerin, rund acht Monate nach Stellung der Schlussrechnung, als Mängelbehebungsarbeiten (act. 3/5 S. 1). Auch dies spricht dafür, dass es um die Behebung eines – allenfalls später aufgetretenen – Mangels ging. Unter diesen Umständen wäre es an der Gesuchstellerin, konkret darzulegen, weshalb die Arbeiten in einer von offenbar zahlreichen Wohnungen als Vollendungsarbeiten für das gesamte Projekt gelten sollen. So bleibt gänzlich unklar, in welchem Rahmen und auf welcher Grundlage (Abschlussarbeiten, Mängelbehebung, neuer Auftrag) die Arbeiten am 14. November 2025 überhaupt ausgeführt wurden.

Nach dem Gesagten gelingt es der Gesuchstellerin nicht, glaubhaft zu machen, dass die fristauslösenden letzten Arbeiten am 14. November 2025 erfolgt sind. Entsprechend erscheint die Einhaltung der Viermonatsfrist nicht glaubhaft und das Gesuch ist abzuweisen.

5. Zu prüfen bleibt, ob die Gesuchstellerin Anspruch auf Ansetzung einer Nachfrist zur Verbesserung ihres Gesuchs hat. Ein solcher kann sich aus Art. 132 Abs. 1 ZPO ergeben, wenn das Gesuch mangelhaft ist. Allerdings bezieht sich diese Bestimmung lediglich auf geringfügige und insbesondere formelle Mängel, die mit den explizit genannten fehlenden Unterschriften oder Vollmachten vergleichbar sind. Die Nachfrist gibt den Parteien jedoch keine Möglichkeit zusätzlicher Ausführungen

(JULIA GSCHWEND, in: SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [Hrsg.], Basler Kommentar Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Basel 2025, N 18 ff. zu Art. 132 ZPO)

Eine gewisse Hilfestellung kann sodann aus der richterlichen Fragepflicht gemäss Art. 56 ZPO abgeleitet werden. Anwaltlich nicht vertretene Parteien sind auch auf materielle Mängel hinzuweisen, und es ist ihnen die Möglichkeit zur Verbesserung zu geben (THOMAS SUTTER-SOMM/ALAIN GRIEDER, in: SUTTER-SOMM/LÖTSCHER/LEUENBERGER/SEILER [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Zürich 2025, N 17 ff. zu Art. 56 ZPO). Die Rechtsprechung und die herrschende Lehre stellen aber zu Recht klar, dass bei anwaltlich vertretenen Parteien die richterliche Fragepflicht nicht oder nur äusserst zurückhaltend anzuwenden ist (SUTTER-SOMM/GRIEDER, a.a.O., N 38 zu Art. 56 ZPO). Jedenfalls stellt auch dies keine Grundlage dar, um vorliegend der anwaltlich vertretenen Gesuchstellerin eine Nachfrist zur Verbesserung ihres Gesuchs anzusetzen.

6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Gesuchstellerin kostenpflichtig. Die Höhe der Gerichtsgebühr wird nach der obergerichtlichen Gebührenverordnung (GebV OG) bestimmt (Art. 96 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert. Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände, insbesondere unter Beachtung des Äquivalenzprinzips ist die Gerichtsgebühr auf CHF 1'500.– festzulegen.

Mangels prozessuaalem Aufwand ist der Gesuchsgegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Einzelgericht erkennt:

1. Das Gesuch um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgelegt auf CHF 1'500.–.
3. Die Kosten werden der Gesuchstellerin auferlegt.
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsgegnerin unter Beilage von Doppeln von act. 1 und act. 3/2-10).
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 235'754.65.

Zürich, 27. Februar 2026

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Dr. Benjamin Büchler