# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht

Geschäfts-Nr.: HE260048-O U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie die Gerichtsschreiberin Regula Blesi Keller

**Urteil vom 22. Juni 2026**

in Sachen

**A._____ AG**,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur., LL.M. X1._____
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X2._____

gegen

**B._____ AG**,
Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1._____
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y2._____

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Rechtsbegehren:**
(act. 1 S. 2)

"1. Das Grundbuchamt C._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin, D._____, Grundstück Kataster Nr. 1, Grundbuchblatt 2, E._____-strasse …, F._____, EGRID CH3 ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin für die

Pfandsumme von CHF 57'714.20 nebst Zins zu 5% seit 31. Dezember 2025 einzutragen.

2. Die Anweisung gemäss Ziff. 1 hiervor sei gestützt auf Art. 961 ZGB sofort und ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin (**superprovisorisch**) zu verfügen und dem Grundbuchamt G._____ unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

## Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin machte das vorliegende Gesuch am 21. April 2026 anhängig (vgl. act. 1, elektronisch eingereicht). Gleichentags wurde der Gesuchstellerin Frist zur korrekten Bezeichnung der Gesuchsgegnerin (Firma, Adresse) angesetzt (act. 5). Die Gesuchstellerin kam der Aufforderung mit Eingabe vom 23. April 2026 nach (act. 7), worauf das Rubrum entsprechend berichtigt und mit Verfügung vom 24. April 2026 dem Gesuch superprovisorisch entsprochen wurde. Das Grundbuchamt C._____ wurde einstweilen angewiesen, das beantragte Pfandrecht für eine Pfandsumme von CHF 57'713.75 nebst Zins zu 5 % seit 31. Dezember 2025 vorläufig einzutragen. Gleichzeitig wurde der (damals noch nicht vertretenen) Gesuchsgegnerin Frist bis zum 18. Mai 2026 zur Stellungnahme angesetzt (act. 9). Das Grundbuchamt C._____ nahm die Eintragung am 24. April 2026 vor (act. 12). Am 18. Mai 2026 wurde die Frist der Gesuchsgegnerin zur Einreichung ihrer Stellungnahme bis am 18. Juni 2026 erstreckt (Prot. S. 5). Mit Eingabe vom 17. Juni 2026 teilte die Gesuchstellerin mit, dass die Gesuchsgegnerin bzw. deren Totalunternehmerin H._____ AG aussergerichtlich eine hinreichende Sicherheit ("Solidarbürgschaft zur Ablösung von Bauhandwerkerpfandrechten Nr. BG 4" der I._____ AG; act. 19/18) geleistet habe, weshalb das Grundbuchamt C._____ anzuweisen sei, den einstweilen vorläufigen Pfandeintrag unverzüglich und vollumfänglich zu löschen, und das Verfahren auf definitive Bestellung der Sicherheit weiterzuführen sei (act. 18). Die Gesuchsgegnerin tat ihre Kenntnis von der gestellten Solidarbürgschaft kund und verzichtete auf eine Stellungnahme im Verfahren um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts unter Vor-

behalt sämtlicher Einreden und Einwendungen im Verfahren um definitive Bestellung einer Sicherheit (Prot. S. 6).

2. Formelles

Das streitgegenständliche Grundstück befindet sich im Kanton Zürich. Die örtliche ergibt sich aus Art. 13 lit. a und b i.V.m. Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO. Die sachliche Zuständigkeit folgt aus Art. 6 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 und 2 ZPO sowie § 45 lit. b GOG. Die weiteren Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

3. Voraussetzungen zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

3.1. 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. Der Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts richtet sich gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes, 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 (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Geht es lediglich um die vorläufige Eintragung des Pfandrechts, so muss die Gesuchstellerin ihr Gesuch nur glaubhaft machen (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 3 ZGB, Art. 261 Abs. 1 ZPO und statt vieler: BGE 112 Ib 482 E. 2.b).

3.2. Da sich die Gesuchsgegnerin nicht dazu äussert, ob vorliegend die Prüfung des Sicherungsanspruchs sofort in den Hauptprozess betreffend definitive Bestellung der Sicherheit verlagert werden soll oder ob das vorliegende Verfahren fortzusetzen ist (vgl. Prot. S. 6), sind die Voraussetzungen für die Eintragung des beantragten Bauhandwerkerpfandrechts nach wie vor zu prüfen, obschon eine Solidarbürgschaft geleistet wurde (vgl. Rainer Schumacher/Pascal Rey, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl., Zürich 2021, N 1293 m.Hinw. auf die einschlägige Rechtsprechung).

Die Gesuchsgegnerin bestreitet das Vorliegen der Voraussetzungen für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nicht (vgl. Prot. S. 6). Damit gilt die Sachdarstellung im Gesuch als unbestritten (act. 1 Rz 6 ff.). Gestützt auf die Ausführungen ist glaubhaft, dass die Gesuchstellerin als Subunternehmerin der H._____ AG, welche mit der Gesuchsgegnerin einen GU/TU-Vertrag abgeschlossen hatte (act. 3/4), auf der Liegenschaft der Gesuchsgegnerin im Sinne von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB Arbeiten (Spengler- und Fassadenarbeiten, Montieren von Nistkästen, Arbeiten im Sockelbereich, Anbringen von Flüssigkunststoff) erbracht hat (act. 1 Rz 6 ff.; act. 3/4; act. 3/7-13), dass vom für die geleisteten Arbeiten in Rechnung gestellten Betrag CHF 57'713.75 (CHF 443'572.45 - CHF 385'858.70) noch nicht bezahlt wurden (act. 1 Rz 24 ff.; act. 3/17) und die Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB mit der vorläufigen Eintragung gewahrt wurde (act. 1 Rz 23, 35). Demnach sind die Voraussetzungen zur vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts grundsätzlich erfüllt.

4. Hinreichende Sicherheit

Gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB kann die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer oder ein Dritter für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet. Ein bereits eingetragenes Pfandrecht ist in diesem Fall zu löschen. Sofern der Unternehmer die Sicherheit nicht als genügend anerkennt, stellt das Gericht fest, ob die Sicherheit für die angemeldete Forderung hinreichend im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB ist (vgl. Schuhmacher/Rey, a.a.O., N 1301 f.). Inhaltlich ist die Sicherheit dann hinreichend, wenn sie die Forderung voll und die Verzugszinsen für die Dauer von zehn Jahren sichert (vgl. Art. 839 Abs. 3 ZGB).

Die Gesuchsgegnerin wendet nichts gegen die "Solidarbürgschaft zur Ablösung von Bauhandwerkerpfandrechten Nr. BG 4" der I._____ AG vom 10. Juni 2026 ein. Mit der Solidarbürgschaft verpflichtet sich die I._____ AG, auf Veranlassung und Kosten der H._____ AG als Solidarbürgin oder Selbstzahlerin, im Sinne von Art. 496 OR gegenüber der Gesuchstellerin für den Maximalbetrag von CHF 86'586.45 (CHF 57'713.75 [Kapitalbetrag] zuzüglich CHF 28'872.70 [maximal 10 Jahreszinse zu 5 %]) einzustehen (vgl. act. 19/18). Damit liegt mit der Soli-

darbürgschaft vom 10. Juni 2026 eine hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB vor. Entsprechend ist festzustellen, dass die H._____ AG mit der Solidarbürgschaft eine hinreichende (*provisorische*) Sicherheit geleistet hat (vgl. Prot. S. 6 und act. 19/18 S. 2 Ziff. 2). Folglich ist das vorläufig eingetragene Pfandrecht zu löschen.

5. Prosequierungsfrist

Mit Leistung einer hinreichenden Sicherheit wird der Streit nur dann beendet, wenn die Sicherheit *definitiv* bestellt wird. Im vorliegenden Fall leistete die H._____ AG die Sicherheit nur zur Ablösung des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts. Demgemäss ist der Gesuchstellerin Frist anzusetzen, um beim örtlich und sachlich zuständigen Gericht auf definitive Bestellung der Sicherheit zu klagen. Die Beurteilung, gegen wen die Gesuchstellerin ihre Klage einzureichen hat (gegen die Sicherheit leistende H._____ AG und / oder die Gesuchsgegnerin [als Grundeigentümerin]), liegt in der Verantwortung der Gesuchstellerin.

Die Prosequierungsfrist ist praxisgemäss auf 60 Tage festzulegen allfällige Gerichtsferien sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu berücksichtigen (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.

6. 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 57'714.20 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG

auf CHF 3'000.00 festzusetzen ist. Die weiteren Kosten betragen CHF 60.00 (Rechnung des Grundbuchamtes C._____ vom 24. April 2026 [act. 13]).

Über den Pfand- bzw. Sicherstellungsanspruch 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 nicht prosequieren sollte, ist der Gesuchsgegnerin in Anwendung von § 4 Abs. 1, § 9 und § 11 Abs. 4 AnwGebV OG eine Parteientschädigung von CHF 1'500.00 zuzusprechen.

**Das Einzelgericht erkennt:**

1. Es wird festgestellt, dass die H._____ AG mit der Solidarbürgschaft Nr. 4 vom 10. Juni 2026 hinreichende Sicherheit geleistet hat für die von der Gesuchstellerin zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts angemeldete Forderung.

2. Das Grundbuchamt C._____ wird angewiesen, das aufgrund der Verfügung des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 24. April 2026 vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist vollumfänglich zu löschen

   auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 2,
   E._____-strasse …, F._____,
   für eine Pfandsumme von CHF 57'713.75 nebst Zins zu 5 % seit dem 31. Dezember 2025.

3. Der Gesuchstellerin wird – auch unter Berücksichtigung allfälliger Gerichtsferien – eine Frist bis 24. August 2026 angesetzt, um beim zuständigen Gericht eine Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit anzuheben, unter der Androhung, dass sonst Verzicht auf die Sicherstellung angenommen wird und die H._____ AG die Herausgabe der Sicherheit von der Gesuchstellerin verlangen kann.

4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 3'000.00.

   Die weiteren Kosten betragen CHF 60.00 (Rechnung Nr. 5 des Grundbuchamtes C._____ vom 24. April 2026).

5. Die Kosten werden von der Gesuchstellerin bezogen. Vorbehalten bleibt der endgültige Entscheid des Gerichts im nachfolgenden ordentlichen Verfahren gemäss Dispositiv-Ziffer 3. 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 Anhebung der Klage, wird sie verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung von CHF 1'500.00 zu bezahlen.

7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage einer Kopie von Protokoll Seite 6 und an die Gesuchsgegnerin unter Beilage der Doppel von act. 18 und act. 19/18, sowie an die H._____ AG, … [Adresse], und nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 57'714.20.

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

Zürich, 22. Juni 2026

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Regula Blesi Keller