

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE260068-O

U/mk

Mitwirkend: Ersatzoberrichterin Franziska Egloff sowie der Gerichtsschreiber
Alexander Behrens

Urteil vom 30. Juni 2026

in Sachen

A._____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

B._____ AG,
Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Modifiziertes Rechtsbegehren:
(act. 6 S. 2)

- "1. Es sei das Grundbuchamt C._____ anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin, Grundbuch D._____, Blatt 1, EGRID CH2, Kat.-Nr. 3, Grundstücksbeschreibung gemäss GB-Auszug, E._____-strasse 4, D._____, für die Gesamt-Pfandsumme von CHF 74'032.20 zzgl. Zins von 5% seit 8.5.2026 ein Bauhandwerkerpfandrecht wie folgt vorläufig einzutragen:

	STWE-Eigentum	Eigentümerin	Wertquote	Pfandsumme
1	Grundbuchblatt 5 STWE, Miteigentum an GB-Blatt 1 mit Sonderrecht an der 1-Zimmer-Whg. Nr. 5 im 1. OG, "braun" in den Aufteilungsplänen	B._____ AG	72 /1000	CHF 28'657.63
2	Grundbuchblatt 6 STWE, Miteigentum an GB-Blatt 1 mit Sonderrecht an der 1-Zimmer-Whg. Nr. 7 im Dachstock, "hellblau" in den Aufteilungsplänen	B._____ AG	54 /1000	CHF 21'493.22
3	Grundbuchblatt 7 STWE, Miteigentum an GB-Blatt 1 mit Sonderrecht am Einzelzimmer Nr. 9 im 1. UG, "rosa" in den Aufteilungsplänen	B._____ AG	20 /1000	CHF 7'960.45
4	Grundbuchblatt 8 STWE, Miteigentum an GB-Blatt 1 mit Sonderrecht am Bastelraum Nr. 10 im 1. UG, "hellgrün" in den Aufteilungsplänen	B._____ AG	40 /1000	CHF 15'920.90
Wertquoten gesamt / Gesamt-Pfandsumme			186 /1000	CHF 74'032.20

2. Mit einer superprovisorischen Verfügung (ohne Anhörung der Gegenpartei) sei das Grundbuchamt C._____ anzuweisen, das in Rechtsbegehren Ziff. 1 beantragte gesetzliche Pfandrecht umgehend vorläufig im Grundbuch vorzumerken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zulasten der Gesuchsgegnerin."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Am 11. Juni 2026 (persönlich überbracht) stellte die Gesuchstellerin ein Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (act. 1-2). Mit Verfügung vom 12. Juni 2026 forderte das Gericht die Gesuchstellerin zur Verbesserung des Gesuchs auf (act. 4). Dieser Aufforderung kam die Gesuchstellerin mit Eingabe vom 26. Juni 2026 nach und stellte das genannte, modifizierte Rechtsbegehren

(act. 6). Da sich das Gesuch als offensichtlich unbegründet erweist, ist darüber ohne Stellungnahme der Gegenpartei zu entscheiden (Art. 253 ZPO).

2. Rechtsbegehren

2.1. Die Gesuchstellerin verlangt die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zulasten eines im Stockwerkeigentum stehenden Stammgrundstück, ersucht aber gleichzeitig darum, die Gesamtpfandschuld auf vier Stockwerkeinheiten aufzuteilen. Das Rechtsbegehren ist widersprüchlich formuliert: Aus dem Wortlaut erhellt nicht, ob ein Gesamtpfand zulasten des Stammgrundstücks, Teilpfänder zulasten der vier Stockwerkeinheiten oder beides verlangt wird.

2.2. Wie alle Prozesshandlungen sind auch Rechtsbegehren nach Treu und Glauben auszulegen, insbesondere im Lichte der dazu gegebenen Begründung (Urteil des Bundesgerichts 4A_44/2024 vom 11. Juni 2024 E. 1.2).

2.3. Die Gesuchstellerin führt in der (verbesserten) Gesuchsbegründung aus, dass die Gesamtpfandschuld auf die Stockwerkeinheiten entsprechend ihrer jeweiligen Wertquoten zu verteilen sei (act. 6 Ziff. 8). Das Rechtsbegehren ist nach Treu und Glauben daher so zu verstehen ist, dass die Eintragung von (Teil-)Pfandrechten zulasten der vier, im Rechtsbegehren genannten Stockwerkeinheiten verlangt wird.

3. Quotenmässige Verteilung der Pfandschuld auf die Stockwerkeinheiten

3.1. Die Gesuchstellerin macht geltend, die zu belastende Liegenschaft sei in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Dabei habe sie nicht in allen Stockwerkeinheiten Arbeiten erbracht oder Material geliefert. Die Gesamtpfandschuld sei somit auf die Stockwerkeinheiten [in denen Arbeiten erbracht worden sind] entsprechend ihren jeweiligen Wertquoten zu verteilen (act. 6 Ziff. 8).

3.2. Wurden Arbeiten an im Miteigentum stehenden Grundstücken erbracht, hat der Bauunternehmer die Wahl, ob er das Gesamtgrundstück oder die einzelnen Miteigentumsanteile belasten will. Eingeschränkt ist das Wahlrecht dadurch, dass das Gesamtgrundstück selber nicht mehr mit Grundpfandrechten belastet werden

kann, wenn an den Miteigentumsanteilen bereits Pfandrechte bestehen (Art. 648 Abs. 3 ZGB), was auch für das Bauhandwerkerpfandrecht als mittelbares gesetzliches Pfandrecht gilt (BGE 126 III 462 E. 2b m.w.H.).

Beim Stockwerkeigentum als Sonderfall des Miteigentums können wertvermehrende Leistungen zum Zweck der individuellen Ausgestaltung einer Stockwerkeinheit grundsätzlich *nur* auf dem jeweiligen Miteigentumsanteil durch ein Bauhandwerkerpfand gesichert werden (BGE 126 III 462 E. 2b m.w.H.). Haben mehrere Stockwerkeinheiten von den Arbeiten profitiert, sind die einzelnen Einheiten mit einem Teilpfand zu belasten (BGE 146 III 7 E. 2.1.3 = Pra 109 Nr. 99). Der Umfang der mit dem Teilpfand sicherzustellenden (Teil-)Forderung muss für jede Stockwerkeinheit konkret quantifiziert und beziffert werden. Eine abstrakte Aufteilung der Gesamtheit der Kosten ist grundsätzlich unzulässig, auch wenn ein Global- oder Pauschalpreis vereinbart wurde (vgl. BGE 146 III 7 E. 2.1.2 = Pra 109 Nr. 99).

Anders verhält es sich, wenn der Bauunternehmer Arbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen erbracht hat. Hier behält er – Art. 648 Abs. 3 ZGB vorbehalten – die Wahl, entweder die Gesamtliegenschaft zu belasten oder die Forderung auf die Stockwerkeinheiten aufzuteilen (BGE 126 III 462 E. 2b). Entscheidet er sich für letzteres, erfolgt die Aufteilung des Gesamtanspruchs (abstrakt) auf die einzelnen Stockwerkeinheiten im Sinne von Art. 798 Abs. 2 ZGB auf Grundlage der Wertquoten (BGE 146 III 7 E. 2.1.3 m.w.H. = Pra 109 Nr. 99; BGE 125 III 113 E. 3a).

3.3. Die Gesuchstellerin bringt vor, die Gesuchsgegnerin habe beabsichtigt, die streitgegenständliche Liegenschaft E.____-strasse teilweise zu sanieren. Die Sanierung habe eine 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss und eine 1-Zimmer-Wohnung im Dachstock betroffen. Zudem seien im 1. Untergeschoss ein Bastelraum und ein bestehendes Zimmer zu einer Wohnung umgebaut worden. Die beiden 1-Zimmer-Wohnungen seien totalsaniert worden: Die Gesuchstellerin habe die Wohnungen vollständig entkernt und alle Installationen, Böden und Wände neu erstellt. Es seien ausserdem neue Bäder und Küchen eingebaut worden (act. 6 Ziff. 5).

3.4. Sämtliche vorgebrachten Arbeiten erfolgten zum Zweck der individuellen Ausgestaltung der vier streitgegenständlichen Stockwerkeinheiten. Die Aufteilung des zu sichernden Werklohns auf die einzelnen Einheiten hat deswegen konkret zu erfolgen. Dabei ordnet die Gesuchstellerin die einzelnen Arbeiten zwar der jeweiligen Stockwerkeinheit zu. Sie quantifiziert aber weder deren Ausmass noch beziffert sie deren Wert. Eine konkrete Aufteilung des Werklohns bzw. der Teilpfandrechte lässt sich anhand der Angaben der Gesuchstellerin nicht vornehmen. Auch wenn der Werklohn wie im vorliegenden Fall mehrheitlich pauschal vereinbart wurde (vgl. act. 6 Ziff. 7), bleibt es Aufgabe der Gesuchstellerin, für jede Stockwerkeinheit eine Abrechnung der ausgeführten Arbeiten und des gelieferten Materials sowie des angewendeten Einheitspreises zu führen (vgl. BGE 146 III 7 E. 2.1.2 m.w.H. = Pra 109 Nr. 99).

3.5. Die Gesuchstellerin verlangt die Teilpfandrechte richtigerweise nur auf den Stockwerkeinheiten, die in den Genuss wertvermehrender Arbeiten gekommen sind. Sie nimmt die Aufteilung aber unzulässigerweise abstrakt nach Wertquoten vor. Das Gesuch um vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten ist entsprechend abzuweisen und der Antrag auf superprovisorische Eintragung erübrigt sich.

4. 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). Beim vorliegenden Streitwert von CHF 74'032.20 beträgt die nach § 4 Abs. 1 GebV OG bestimmte einfache Grundgebühr CHF 7'473.–. In Anwendung von § 8 Abs. 1 GebV OG und, da keine Stellungnahme einzuholen war, § 10 Abs. 1 GebV OG sowie in Nachachtung des Äquivalenzprinzips (§ 4 Abs. 2 GebV OG) ist diese auf rund einen Fünftel zu reduzieren. Die Gerichtsgebühr ist auf CHF 1'500.– festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten der Gesuchstellerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Mangels Umtrieben ist der Gesuchsgegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Einzelgericht erkennt:

1. Das Gesuch um vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 1'500.—.
3. Die Kosten werden der Gesuchstellerin auferlegt.
4. Der Gesuchsgegnerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsgegnerin unter Beilage von Doppeln von act. 1, act. 2, act. 3/1-14, act. 4, act. 6 und act. 8/2-20.
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 74'032.20.

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

Zürich, 30. Juni 2026

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Alexander Behrens