

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE200309-O

U/dz

Mitwirkend: Oberrichter Roland Schmid, Präsident, sowie Gerichtsschreiber  
Dr. Benjamin Büchler

## Urteil vom 3. November 2020

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ GmbH,**

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_

gegen

**B.\_\_\_\_\_ AG,**

Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Y.\_\_\_\_\_

sowie

**C.\_\_\_\_\_ AG,**

Prozessführende Streitberufene

sowie

**D.\_\_\_\_\_ AG E.\_\_\_\_\_ [Ortschaft],**

Nebenintervenientin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Z. \_\_\_\_\_

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

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

"Es sei das Grundbuchamt F. \_\_\_\_\_ zunächst superprovisorisch und hernach provisorisch anzuweisen, auf dem sich im Eigentum der Gesuchsgegnerin Grundstück Blatt 1, Kataster 2, EGRID CH3, G. \_\_\_\_\_ - Strasse 4 in ... F. \_\_\_\_\_, die Pfandsumme CHF 32'527.25 inkl. MwSt. nebst Zins zu 5% auf CHF 32'527.20 seit 08.05.2020 sofort als Pfandrecht zu Gunsten der Gesuchstellerin einzutragen bzw. vorzumerken.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zusätzlich MwSt.) zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

**Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

1. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 3. August 2020 (Datum Poststempel) stellte die Gesuchstellerin beim Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich das vorstehend aufgeführte Begehren (act. 1). Mit Verfügung vom 4. August 2020 wurde das Grundbuchamt F. \_\_\_\_\_ angewiesen, das Pfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig im Grundbuch einzutragen (act. 4). Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um zum Begehren der Gesuchstellerin Stellung zu nehmen (act. 4). Mit Eingabe vom 18. August 2020 verkündete die Gesuchsgegnerin der prozessführenden Streitberufenen den Streit (act. 11), welche sich ihrerseits mit Eingabe vom 24. August 2020 einverstanden erklärte, den Prozess an Stelle der Gesuchsgegnerin zu führen (act. 16), wovon mit Verfügung vom 25. August 2020 Vormerk genommen wurde (act. 18). Gestützt auf die Streitverkündung der prozessführenden Streitberufenen (act. 16) erklärte die Nebenintervenientin mit Eingabe vom 8. September 2020 den Prozessbeitritt und nahm zugleich Stellung zur Eingabe der Gesuchstellerin (act. 20). Am 25. September 2020 (Gesuchstellerin; act. 25) und am 19. Oktober 2020 (Nebenintervenientin; act. 29) ergingen weitere Stellungnahmen.

## 2. Parteien

Die Gesuchsgegnerin ist Eigentümerin des Grundstücks, auf dem die von der Gesuchstellerin behaupteten Leistungen erbracht worden sind (act. 1 Rz. 5; act. 3/2). Die Gesuchstellerin war dabei im Auftrag der H.\_\_\_\_\_ GmbH tätig, die wiederum von der Nebenintervenientin beauftragt wurde, welche ihre Arbeiten im Auftrag der prozessführenden Streitberufenen erbrachte.

## 3. Parteistandpunkte

Die Gesuchstellerin macht geltend, sie habe mit der H.\_\_\_\_\_ GmbH einen mündlichen Werkvertrag über die Erbringung von Gipserarbeiten abgeschlossen, wobei die Arbeiten nach Ausmass vergütet werden sollten. Nach Abschluss der Arbeiten habe die Gesuchstellerin den Gesamtbetrag ihrer Auftraggeberin in Rechnung gestellt. Daraus resultiere - nach Abzug der Akontozahlungen - eine noch offene Forderung aus dem Werkvertrag von CHF 23'911.20. Hinzu komme eine Forderung aus geleisteten Regiearbeiten nach mündlicher Absprache, diese beliefen sich auf CHF 8'616.-. Die letzten substantiellen Verputzarbeiten hätten am 7. April 2020 stattgefunden (act. 1 Rz. 7 ff.). Auch im Mai 2020 hätte sie werkvertraglich vereinbarte Abschlussarbeiten vorgenommen. Dabei habe es sich um handwerkliche Deckenverputzarbeiten gehandelt, welche sie am 8. April 2020 nicht habe fortsetzen können, da die Nebenintervenientin sie beauftragt habe, ihre Mitarbeiter auf anderen Baustellen einzusetzen (act. 25 Rz. 5 ff.).

Die Nebenintervenientin macht geltend, die Viermonatsfrist sei nicht eingehalten, da die Gesuchstellerin nur pauschal und unsubstantiiert behaupte, am 7. April 2020 die letzten substanziellen Arbeiten erbracht zu haben. Die eingereichten Fotos würden keinen Beweis dafür darstellen (act. 20 Rz. 8 ff.). Zudem habe die Gesuchstellerin in der Stellungnahme ihre Sachverhaltsdarstellung angepasst, indem sie eine Vollendung erst im Mai behaupte, deshalb sei ihre Darstellung wenig glaubwürdig (act. 29 Rz. 4 ff.). Zudem reichte die Nebenintervenientin zwei Entwürfe für eine Bankgarantie ein und beantragt, dass festzustellen sei, dass diese genügend und ihr eine Frist zur Sicherstellung mittels Garantie oder Barsicherheit anzusetzen sei (act. 20; act. 29).

#### 4. Rechtliches

Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB besteht ein Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes 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 ins Grundbuch hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten zu erfolgen und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet (Art. 839 Abs. 2 und 3 ZGB). Reine Materiallieferungen sind dann pfandberechtigt, wenn es sich um Baustoffe handelt, welche aufgrund einer individuellen Bestellung für das konkrete Bauwerk hergestellt worden sind (SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3. Aufl., N 299).

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 Zweifelsfalle ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung über Bestand und Umfang des Pfandrechts dem ordentlichen Gericht vorzubehalten. Dies gilt insbesondere bei unklarer oder unsicherer Rechtslage (BGE 86 I 270; BGE 102 Ia 86; BGE 112 Ib 484; ZOBL, Das Bauhandwerkerpfandrecht de lege lata und de lege ferenda, ZSR 101 (1982) II Halbband, S. 158; ZR 79 Nr. 80 E. 1; SCHUMACHER, a.a.O., N 1394 ff.).

#### 5. Würdigung

##### 5.1. Vertragsbeziehung

Unbestritten und durch die bezahlten Akontorechnungen (act. 3/6-9) glaubhaft gemacht ist, dass die Gesuchstellerin mit der H. \_\_\_\_\_ GmbH einen mündli-

chen Werkvertrag für Arbeitsleistungen auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin abgeschlossen hat.

## 5.2. Pfandberechtigte Leistungen

Nach glaubhafter Darstellung hatte die Gesuchstellerin Gipsarbeiten erbringen müssen. Es ist unbestritten geblieben, dass es sich dabei um pfandberechtigte Leistungen handelt.

## 5.3. Pfandsumme

Ebenfalls unbestritten und durch die eingereichten Rechnungen (act. 3/8-11) sowie das Ausmass der Nebenintervenientin (act. 3/12) in genügender Weise glaubhaft gemacht ist der Umfang der pfandberechtigten Leistungen. Die geleisteten Akontozahlungen (act. 3/6+7) wurden korrekt in Abzug gebracht, sodass die Pfandsumme dem offenen Betrag entspricht.

## 5.4. Zinsanspruch

Die Gesuchstellerin beantragt eine Verzinsung des Pfandanspruchs ab dem 8. Mai 2020. Den Beginn des Zinsenlaufs begründet sie nachvollziehbar und übereinstimmend mit der gestellten Rechnung und der darauf vermerkten Zahlungsfrist (act. 1 Rz. 18; act. 3/10+11).

## 5.5. Frist

Bestritten wird seitens der Nebenintervenientin, dass die Frist zur Eintragung des Pfandrechts eingehalten sei. Aus den eingereichten Bildern ergebe sich nicht, dass noch gearbeitet worden sei und die spätere Ergänzung, dass selbst im Mai 2020 noch Arbeiten ausgeführt worden seien, mache die Darstellung nicht glaubhafter (act. 20 Rz. 11; act. 29 Rz. 4 ff.). Entgegen der Ansicht der Nebenintervenientin sind die eingereichten Fotos der Gesuchstellerin durchaus geeignet, eine Arbeitstätigkeit am 7. April 2020 glaubhaft zu machen. Auf den Bildern ist ersichtlich, dass die Decken noch nicht vollständig fertig gestellt wurde, eine Arbeit, die der Gesuchstellerin übertragen wurde. Auch wenn es durchaus bessere Mittel gäbe um die Arbeiten zu belegen (etwa unterzeichnete Rapporte), stehen der Ge-

suchstellerin sämtliche Beweismittel zur Glaubhaftmachung offen. Sodann kann auch die Darstellung in der Stellungnahme vom 25. September 2020 nichts an der Glaubhaftigkeit der Ausführungen ändern. Vielmehr stützt diese die Sicht der Gesuchstellerin, zumal kleinere Ausbesserungsarbeiten offenbar erst einen Monat später erfolgt sind und nicht - wie von der Nebenintervenientin gemutmasst - am 7. April 2020.

#### 5.6. Zwischenfazit

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass es der Gesuchstellerin gelingt, einen Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts von CHF 32'527.20 nebst Zins zu 5 % seit 8. Mai 2020 glaubhaft zu machen. Bei der einmaligen Nennung des Betrags von CHF 32'527.25 ist angesichts der minimalen Differenz von einem Verschreiber auszugehen, der nicht weiter zu beachten ist.

### 6. Hinreichende Sicherheit

#### 6.1. Rechtliches

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. SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3. Aufl., N 1314 f.). Inhaltlich ist die Sicherheit dann hinreichend, wenn sie die Forderung voll und ganz sichert. Die Vergütungsforderung umfasst in der Regel einen Kapitalbetrag und Verzugszinsen. Letztere sind ohne zeitliche Beschränkung pfandberechtigt (SCHUMACHER, a.a.O., N 1254 ff.).

#### 6.2. Anträge der Nebenintervenientin

Die Nebenintervenientin reichte mit ihrer Stellungnahme vom 8. September 2020 den Entwurf einer Bankgarantie ein und stellte den Eventualantrag, es sei

zu prüfen, ob eine solche Garantie eine hinreichende Sicherheit gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB darstelle, bzw. es sei die Höhe der hinreichenden Sicherheit festzulegen (act. 20 Rechtsbegehren Ziff. 2 und Prozessualer Antrag Ziff. 2). Nachdem die Gesuchstellerin zum Garantieentwurf Stellung genommen hat, reichte die Nebenintervenientin mit Eingabe vom 19. Oktober 2020 einen neuen Entwurf nach und beantragte erneut, es sei festzustellen, dass diese Garantie als hinreichende provisorische Sicherheit zu qualifizieren sei. Subeventualiter beantragte sie, es sei die Höhe einer provisorisch bestellten Ersatzsicherheit auf CHF 48'790.80 in bar festzulegen und eine Hinterlegungsstelle zu bestimmen (act. 29 S. 2).

### 6.3. Würdigung

6.3.1. Der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts kann das Vorliegen einer hinreichenden Sicherheit entgegen stehen. Bei der Frage, ob ein Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts besteht, handelt es sich um die Hauptfrage im vorliegenden Prozess. Diese kann erst im Rahmen des Endentscheids beurteilt werden. Entsprechend stellt sich auch erst bei der Fällung des Endentscheids die Frage, ob einer Eintragung eine genügende Sicherheit entgegen steht. Dabei kann das Handelsgericht aber nur diejenigen Sicherheiten dahingehend prüfen, ob sie hinreichend sind im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB, welche im Zeitpunkt der Urteilsfällung vorliegen. Lediglich in Aussicht gestellte Sicherheiten können einem Eintrag nicht entgegen stehen.

Die Nebenintervenientin begründet ihren Antrag unter anderem damit, dass noch nicht feststehe, ob die Leistung einer Ersatzsicherheit überhaupt erforderlich sei (act. 29 Rz. 10). Dies würde bedingen, dass vorab über die grundsätzliche Berechtigung des Bauhandwerkerpfandrechts befunden würde. Dafür besteht keine Grundlage. Wie ausgeführt ist dies die eigentliche Hauptfrage des Verfahrens. Wird darüber befunden, ist das Verfahren abgeschlossen und es besteht prozessual kein Raum dafür, weitere Fristen zur Entscheidung über die Eventualanträge anzusetzen.

Aus denselben Gründen kann auch nicht vorab darüber entschieden werden, ob die in Aussicht gestellte Sicherheit - sei es in Form eines Garantieent-

wurfs oder einer Barsicherheit - für die Sicherstellung des Pfandrechts genügend wäre. Ein Entscheid darüber ist erst möglich, wenn über die Berechtigung zur Eintragung eines Pfandrechts an sich befunden worden ist. Ohnehin beantragt die Nebenintervenientin die Feststellung des hinreichenden Charakters eventualiter während sie im Hauptstandpunkt auf Abweisung des Gesuchs plädiert. Dies zeigt, dass auch sie der Meinung ist, dass vorab über das Gesuch an sich zu entscheiden wäre.

Es kann aus verfahrensökonomischen Gründen durchaus Sinn machen, dass das Gericht mit dem Endentscheid zuwartet, wenn angekündigt wird, es stehe die Stellung einer hinreichenden Sicherheit bevor. Dies gilt aber nur, wenn die Sicherheit leistende Person bzw. Partei, diese konkret in Aussicht stellt. Es bleibt in ihrer Verantwortung, dass die Sicherheit bis zur Fällung des Endentscheids vorliegt. Ein Vorabentscheid, wie die Sicherheit ausgestaltet sein müsste, um als genügend angesehen zu werden, kommt aber auch in diesen Fällen nicht in Frage. Auch diesbezüglich ist es Sache der Parteien, konkrete Sicherheiten zu leisten. Im vorliegenden Fall rechtfertigt sich ein weiteres Zuwarten nicht. Die Nebenintervenientin wurde in der Verfügung vom 10. September 2020 darauf hingewiesen, dass sie nicht mit einer Fristansetzung zur Leistung einer Garantie rechnen könne (act. 23). Nachdem die Gesuchstellerin zum eingereichten Garantieentwurf Stellung genommen hat, wurde ihr ebenfalls Frist zur Stellungnahme angesetzt und sie wurde erneut auf die Möglichkeit, eine Garantie einzureichen, hingewiesen (act. 27). In ihrer Eingabe vom 19. Oktober 2020 hat sie - trotz der früheren Hinweise - erneut lediglich einen Entwurf eingereicht und die Vorabfeststellung der Qualifikation als hinreichende Sicherheit beantragt. Es kann folglich nicht damit gerechnet werden, dass die Nebenintervenientin bei längerem Zuwarten von sich aus eine Garantie einreichen würde.

Sodann führt die Nebenintervenientin aus, dass die Ausstellung der Garantie Kosten mit sich ziehen und dafür Sicherheiten bei der Bank zu hinterlegen seien. Die Gesuchstellerin würde dadurch vorübergehend über eine doppelte Sicherheit verfügen, worauf sie keinen Anspruch habe (act. 29 Rz. 11). Auch dies steht dem zuvor Gesagten nicht entgegen. Vielmehr entspricht dies dem Konzept des Ge-

setzes. Die Eintragung kann nur verweigert werden, wenn eine genügende Ersatzsicherheit besteht. Wird die Ersatzsicherheit erst nach dem provisorischen Eintrag geleistet, besteht zwingend eine zeitliche Überschneidung der beiden Sicherheiten. Ansonsten würde der Handwerker riskieren, letztlich über gar keine Sicherheit zu verfügen, wenn das Grundpfand bereits gelöscht ist und die Ersatzsicherheit in der Folge nicht gestellt würde. Dies widerspricht dem Schutzgedanken des Gesetzes.

Schliesslich macht die Nebenintervenientin finanzielle Gründe für einen Vorabentscheid über die Sicherheit geltend (act. 29 Rz. 10 ff.). Auch wenn durchaus ein praktisches Interesse der Nebenintervenientin bezüglich ihrer prozessualen Anträge besteht. Dies kann aber nichts daran ändern, dass in prozessualer Hinsicht kein Raum für das von ihr beantragte Vorgehen besteht.

6.3.2. Da der Nebenintervenientin keine weitere Frist zur Leistung einer Sicherheit anzusetzen ist, bleibt lediglich zu prüfen, ob die in Aussicht gestellten Sicherheitsleistungen genügend im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB sind. Da es sich gerade nicht um bestellte Sicherheiten handelt, kann diesen nicht derselbe Stellenwert wie einem Bauhandwerkerpfandrechtkommen. Sie sind damit nicht genügend im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB und stehen einer Eintragung nicht entgegen.

6.3.3. Lediglich der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass es der Nebenintervenientin jederzeit frei steht, das Pfandrecht durch eine Sicherheit abzulösen. Dies ist sowohl durch Vereinbarung zwischen den Parteien als auch durch ein gerichtliches Verfahren möglich. Festzuhalten ist dabei, dass auch im Verfahren betreffend der Ablösung des Bauhandwerkerpfandrechts nur Sicherheiten beurteilt werden können, die auch tatsächlich gestellt worden sind. Mit einer Vorabfeststellung über den hinreichenden Charakter einer angebotenen Sicherheit kann die Nebenintervenientin auch in jenem Verfahren nicht rechnen.

## 7. Prozessfortgang

Sodann ist der Gesuchstellerin Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Die Prosequie-

rungsfrist ist praxisgemäss auf 60 Tage festzulegen, allfällige Gerichtsferien sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu berücksichtigen (BGE 143 III 554 E. 2.5.2). Da eine 60-tägige Frist am 4. Januar 2021 enden würde, erscheint vorliegend das Ansetzen einer leicht verlängerten Prosequierungsfrist angemessen. 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.

#### 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 32'527.20 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 2'100.– festzusetzen ist.

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, sind vorliegend keine Parteientschädigungen geschuldet. Die Gesuchsgegnerin hat keinen Entschädigungsantrag gestellt (act. 8; act. 11). Die prozessführende Streitberufene hat zwar einen Antrag

gestellt, diesen aber nicht begründet (act. 16), wobei sie weder zum Gesuch Stellung genommen hat, noch anwaltlich vertreten ist. Dem Nebenintervenienten wird indes im Grundsatz keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zugesprochen. Er wahrt Interessen, die sich aus seinem Rechtsverhältnis zur unterstützten Hauptpartei und nicht zum Prozessgegner ergeben. Die Zusprechung einer Partei- bzw. Umtriebsentschädigung ist daher nur im Einzelfall und aus Billigkeitsgründen gerechtfertigt (BGE 130 III 571 E. 6 S. 578; GRABER, in: SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [Hrsg.], Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, Art. 77 Rz. 3 m.w.H.). Die Nebenintervenientin legt keine Gründe dar, die vorliegend eine Parteientschädigung aus Billigkeitsgründen rechtfertigen würde. Es sind auch keine solchen ersichtlich. Es ist ihr deshalb keine Parteientschädigung zuzusprechen.

**Das Einzelgericht erkennt:**

1. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt F.\_\_\_\_\_ wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 4. August 2020 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. 2, GBBI. 1, EGRID CH3  
G.\_\_\_\_\_ -Strasse 4, ... F.\_\_\_\_\_,  
für eine Pfandsumme von CHF 32'527.20 nebst Zins zu 5 % seit 8. Mai 2020.
2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 8. Januar 2021 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.
3. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 2'100.–.  
Die weiteren Kosten betragen: CHF 55.– (Rechnung Nr. ... des Grundbuchamtes F.\_\_\_\_\_ vom 5. August 2020).

4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 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 2 die Klage nicht anhängig macht, werden ihr die Kosten definitiv auferlegt.
5. Die Regelung der Entschädigungsfolgen wird dem Gericht im nachfolgenden ordentlichen Verfahren vorbehalten. Versäumt die Gesuchstellerin jedoch die ihr in Dispositiv-Ziffer 2 angesetzte Frist zur Anhängigmachung der Klage, sind keine Parteientschädigungen geschuldet.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin und die prozessführende Streitberufene unter Beilage von Doppeln von act. 29 und act. 30/4 sowie an das Grundbuchamt F.\_\_\_\_\_.
7. 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 32'257.20.

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

Zürich, 3. November 2020

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH  
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Dr. Benjamin Büchler