

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



---

Geschäfts-Nr.: HE230143-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie  
Gerichtsschreiber Dr. Pierre Heijmen

## Urteil vom 7. Februar 2024

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ AG,**  
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur., LL.M. X. \_\_\_\_\_

gegen

**B.\_\_\_\_\_,**  
Gesuchsgegnerin

sowie

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

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

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- "1. Das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ sei im Sinne von Art. 961 ZGB superprovisorisch, d.h. sofort nach Eingang des Gesuchs und ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin, einstweilen anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 1, E-GRID 2, E.\_\_\_\_\_, ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 328'010.75 inkl. MwSt. nebst Zins zu 5 %
- auf den Betrag von CHF 17'776.55 seit dem 28. September 2023;
  - auf den Betrag von CHF 13'828.70 seit dem 6. Juli 2023;
  - auf den Betrag von CHF 7'883.65 seit dem 22. Juni 2023;
  - auf den Betrag von CHF 7'754.40 seit dem 16. Juni 2023;
  - auf den Betrag von CHF 10'209.95 seit dem 10. Juni 2023;
  - auf den Betrag von CHF 26'925.00 seit dem 2. Juni 2023;
  - auf den Betrag von CHF 9'951.50 seit dem 09. Mai 2023;
  - auf den Betrag von CHF 21'540.00 seit dem 09. Mai 2023;
  - auf den Betrag von CHF 26'573.90 seit dem 09. Mai 2023;
  - auf den Betrag von CHF 21'540.00 seit dem 16. April 2023;
  - auf den Betrag von CHF 9'628.40 seit dem 14. April 2023;
  - auf den Betrag von CHF 3'618.70 seit dem 9. April 2023;
  - auf den Betrag von CHF 21'540.00 seit dem 10. März 2023;
  - auf den Betrag von CHF 43'080.00 sei dem 10. März 2023;
  - auf den Betrag von CHF 21'540.00 seit dem 11. Februar 2023;
  - auf den Betrag von CHF 32'310.00 seit dem 3. Februar 2023;
  - auf den Betrag von CHF 32'310.00 seit dem 15. Januar 2023;
- vorläufig im Grundbuch einzutragen;
2. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu 7.7 % zugunsten der Gesuchstellerin."

**Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

1. Prozessverlauf

Am 23. November 2023 (Datum Poststempel) reichte die Gesuchstellerin hierorts ein Gesuch betreffend provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

i.S.v. Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB ein (act. 1). Mit Verfügung vom 24. November 2023 wurde das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ 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). Mit Eingabe vom 6. Dezember 2023 verkündete die Gesuchsgegnerin der C.\_\_\_\_\_ AG (fortan als Nebenintervenientin bezeichnet) den Streit (act. 8), wovon das Gericht mit Verfügung vom 7. Dezember 2023 Vormerk nahm (act. 10). Mit Eingabe vom 15. Dezember 2023 verkündete die Nebenintervenientin ihrerseits der F.\_\_\_\_\_ AG den Streit (act. 12). Mit Verfügung vom 18. Dezember 2023 wurde die C.\_\_\_\_\_ AG als Nebenintervenientin zugelassen und von ihrer Streitverkündung an die F.\_\_\_\_\_ AG Vormerk genommen (act. 16). Mit Eingabe vom 27. Dezember 2023 reichte die Nebenintervenientin eine Bankgarantie Nr. 3 der UBS Switzerland AG vom 13. Dezember 2023 ein und beantragte, diese sei als hinreichende Sicherheit i.S.v. Art. 839 Abs. 3 ZGB anzuerkennen und das vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht sei zu löschen (act. 19; act. 20). Mit Verfügung vom 28. Dezember 2023 wurde der Gesuchstellerin Frist angesetzt, um sich zur eingereichten Bankgarantie zu äussern (act. 21). Innert einmal erstreckter Frist nahm die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 3. Januar 2024 zum Begehren der Gesuchstellerin Stellung und beantragte, es sei festzustellen, dass die von der Nebenintervenientin eingereichte Bankgarantie als hinreichende Sicherheit i.S.v. Art. 839 Abs. 3 ZGB anzuerkennen sei. Ferner erklärte sie, auf eine detaillierte, materielle Stellungnahme zu verzichten (act. 24). Mit Eingabe vom 8. Januar 2024 beanstandete die Gesuchstellerin die von der Nebenintervenientin eingereichte Bankgarantie (act. 25). Mit Verfügung vom 10. Januar 2024 wurde der Gesuchsgegnerin bzw. der Nebenintervenientin Frist angesetzt, um sich zur Eingabe der Gesuchstellerin zu äussern (act. 26). Innert Frist reichte die Nebenintervenientin alsdann eine neue, angepasste Bankgarantie Nr. 3 der UBS Switzerland AG vom 18. Januar 2024 ein (act. 28; act. 29/1). Mit Verfügung vom 26. Januar 2024 wurde der Gesuchstellerin Frist angesetzt, um sich zur Bankgarantie vom 18. Januar 2024 zu äussern (act. 30). Die Gesuchsgegnerin reichte am 29. Januar 2024 eine Stellungnahme ein und beantragte, es sei festzustellen, dass die Bankgarantie vom 18. Januar 2024 als hinreichende Sicherheit i.S.v.

Art. 839 Abs. 3 ZGB anzuerkennen sei (act. 32). Die Gesuchstellerin reichte innert Frist mit Eingabe vom 31. Januar 2024 ihre Stellungnahme zur neu eingereichten Bankgarantie ein. Darin erklärte sie, auf eine Stellungnahme zu verzichten (act. 33). Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Sachverhalt

2.1. Vorab ist festzustellen, dass ein Verzicht auf eine Stellungnahme nicht mit der Anerkennung des (vorsorglichen) Anspruchs gleichgesetzt werden kann. Entsprechend bleibt zu prüfen, ob der geltend gemachte Anspruch besteht. Gemäss den schlüssigen, unbestritten gebliebenen Vorbringen der Gesuchstellerin ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

2.2. Die Gesuchstellerin wurde von der F. \_\_\_\_\_ AG, welche wiederum von der Nebenintervenientin (als Totalunternehmerin) beauftragt wurde, mit diversen Gipserarbeiten für die Überbauung "G. \_\_\_\_\_" in E. \_\_\_\_\_ beauftragt. Dazu schlossen die Gesuchstellerin und die F. \_\_\_\_\_ AG am 28. Januar 2022 einen Subunternehmer-Vertrag über Gipserarbeiten der Arbeitsgattung BKP 271 (act. 1 Rz. 4 ff.; act. 3/5-6). Die Arbeiten umfassten die Ausführung von Trockenbauarbeiten (Wände), Deckenbekleidungen aus Trockenbauplatten sowie Gipserarbeiten (Innenputze und Stuckaturen) in mehreren Gebäuden. Der Werkvertrag wurde aufgrund eines grösseren Ausmasses am 14. Februar 2022 um den Nachtrag Nr. 001 erweitert. Die Auftragssumme belief sich zunächst auf CHF 558'958.70 (act. 1 Rz. 6-7; act. 3/6-7). Mit Werkvertrag vom 17. Oktober 2022 wurde der ursprüngliche Werkvertrag auf eine Summe auf CHF 629'693.40 angepasst (act. 1 Rz. 7; act. 3/8). Die Gesuchsgegnerin ist Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks (act. 1 Rz. 5; act. 3/4).

2.3. Insgesamt ist ein Betrag von CHF 328'010.75 (inkl. MwSt.) noch offen. Der Betrag setzt sich aus folgenden Rechnungen zusammen (vgl. act. 3/10): datierend vom 30. November 2022 über CHF 32'310.-; vom 19. Dezember 2022 über CHF 32'310.-; vom 27. Dezember 2022 über CHF 21'540.00; vom 23. Januar 2023 über CHF 43'080.00; vom 23. Januar 2023 über CHF 21'540.00; vom 22. Februar 2023 über CHF 3'618.70; vom 27. Februar 2023 über CHF 9'628.40; vom 23. Ja-

nuar 2023 über CHF 21'540.00; vom 24. März 2023 über CHF 26'573.90; vom 24. März 2023 über CHF 21'540.00; vom 24. März 2023 über CHF 9'951.50; vom 17. April 2023 über CHF 26'925.00; vom 25. April 2023 über CHF 10'209.95; vom 8. Mai 2023 über CHF 7'883.65; vom 17. Mai 2023 über CHF 7'754.40; vom 6. Juni 2023 über CHF 13'828.70 und vom 14. August 2023 über CHF 17'776.55.

### 3. Bauhandwerkerpfandrecht

3.1. Gemäss Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB kann eine vorläufige Eintragung vorgemerkt werden zur Sicherung des Anspruchs 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, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben". Ist ein Mieter Schuldner von Forderungen der Handwerker oder Unternehmen, so besteht der Anspruch nur, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat (Art. 837 Abs. 2 ZGB).

3.2. 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).

3.3. Aufgrund der besonderen Interessenlage darf die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen erscheint oder höchst unwahrscheinlich ist; im Zweifelsfall, bei unklarer oder unsicherer Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung dem ordentlichen Richter zu überlassen (Urteil des BGer 5A\_280/2021 vom 17. Juni 2022 E. 3.1; BGE 86 I 265 E. 3).

3.4. Die Gesuchstellerin hat durch die Gipserarbeiten handwerkliche Arbeiten auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin erbracht. Die Aktiv- und Passivlegitimation der Parteien ist damit gegeben. Bei den durch die Gesuchstellerin erbrachten Leistungen handelt es sich um pfandberechtigte Arbeiten samt Materiallieferungen im Sinne von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB, weshalb für die vereinbarte Entschädigung in der Höhe von CHF 629'693.40 grundsätzlich ein Pfandanspruch besteht. Ausgehend von diesem Betrag sind noch Rechnungsbeträge in der Höhe von CHF 328'010.75 offen. Die Pfandsumme beläuft sich damit, wie beantragt, auf insgesamt CHF 328'010.75.

3.5. Die letzten pfandberechtigenden Arbeiten wurden am 28. Juli 2023 ausgeführt, als die Gesuchstellerin die Montage der Revisionsdeckel ausführte (act. 1 Rz. 10; act. 3/11). Mit der provisorischen Eintragung am 24. November 2023 wurde die von Art. 839 Abs. 2 ZGB verlangte Viermonatsfrist eingehalten.

3.6. Die Gesuchstellerin macht Verzugszins ab Ablauf der Zahlungsfrist der jeweiligen (Akonto-)Rechnungen geltend. Diese betrug bei den Akontorechnungen jeweils 45 Tage nach Rechnungsstellung, im Falle der übrigen Rechnungen wurde ein bestimmtes Datum genannt (vgl. act. 3/10). Im Rahmen der vorläufigen Eintragung ist davon auszugehen, dass es sich dabei um Mahnungen im Sinne von Art. 102 Abs. 1 OR handeln könnte. Der Verzugszins ist wie beantragt in gesetzlicher Höhe zuzusprechen (Art. 104 OR).

#### 4. Hinreichende Sicherheit

4.1. 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, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3. Aufl., N. 1254 ff.).

4.2. Mit Eingabe vom 24. Januar 2024 hat die Nebenintervenientin eine neue, angepasste Bankgarantie Nr. 3 der UBS Switzerland AG vom 18. Januar 2024 eingereicht und beantragt, es sei festzustellen, dass mit dieser eine provisorische Sicherheit geleistet worden sei, und es sei das vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht zu löschen (act. 28). Die Gesuchstellerin verzichtete auf eine Stellungnahme (act. 33).

4.3. Nach ständiger Praxis des Handelsgerichts ist es in erster Linie Sache der Parteien, ob eine Bankgarantie eine genügende Sicherheit darstellt oder nicht. Eine Beurteilung erfolgt nur so weit dies bestritten wird. Dabei wurde die Gesuchstellerin im Rahmen der Fristansetzung zur Stellungnahme darauf hingewiesen, dass nur substantiierte Einwände geprüft werden (act. 21).

4.4. Vorliegend hat die Gesuchstellerin auf eine Stellungnahme zur Bankgarantie verzichtet (act. 33). Sodann ist zu bemerken, dass die Bankgarantie eine Garantiesumme von CHF 328'010.75 nebst Zins von 5% auf die einzelnen geforderten Teilbeträge abdeckt (act. 29/1). Wie gezeigt hat die Gesuchstellerin einen Anspruch von CHF 328'010.75 nebst Zins von 5% auf die einzelnen geforderten Teilbeträge glaubhaft gemacht. Entsprechend ist festzustellen, dass die geleistete Garantie hinreichend ist im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB.

## 5. Prosequierung und Herausgabe der provisorischen Sicherheit

5.1. Ist die Eintragung im Grundbuch aufgrund eines Massnahmeverfahrens erst vorläufig erfolgt, besteht die Möglichkeit, dass die Sicherheit unter denselben Bedingungen wie die vorsorgliche Eintragung ebenfalls nur vorläufig geleistet wird. In diesem Fall erfolgt die Prosequierung durch Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit. Im vorliegenden Fall leistet die Nebenintervenientin die Sicherheit nur zur Ablösung des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts als provisorische Sicherheit (act. 28 S. 2). An diesen Antrag ist das Gericht gebunden (Art. 58 Abs. 1 ZPO).

5.2. 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, liegt in ihrer eigenen Verantwortung. 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.

5.3. Die Obergerichtskasse des Kantons Zürich ist anzuweisen, das Original der angepassten Bankgarantie Nr. 3 vom 18. Januar 2024 der UBS Switzerland AG – nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist – an die Gesuchstellerin herauszugeben.

5.4. Demgegenüber ist die Obergerichtskasse anzuweisen, das Original der Bankgarantie Nr. 3 vom 13. Dezember 2023 der UBS Switzerland AG – nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist – an die Nebenintervenientin zurückzugeben.

## 6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. 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 328'010.75 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 13'000.– festzusetzen ist.

6.2. 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 ledig-

lich 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.

6.3. Auch der Entscheid betreffend die Entschädigungsfolgen ist dem ordentlichen Verfahren vorzubehalten. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin ihren Anspruch jedoch nicht prosequieren sollte, sind keine Parteientschädigungen geschuldet. Die nicht berufsmässig vertretene Gesuchsgegnerin beantragt eine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung (art. 24 S. 3). Einen Anspruch auf eine Parteientschädigung nach der AnwGebV haben diejenigen Parteien, die sich berufsmässig vertreten lassen (Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO). Fehlt es an einer berufsmässigen Vertretung, besteht ein Anspruch auf eine angemessene Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO). Eine solche ist nur dann geschuldet, wenn diese begründet wird. Da die Gesuchsgegnerin ihre Umtriebe nicht im Einzelnen darlegt, ist ihr keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Dem Nebenintervenient wird indes im Grundsatz keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zugesprochen. Er wahrt die 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. Es wird festgestellt, dass die Nebenintervenientin mit der angepassten Bankgarantie der UBS Switzerland AG Nr. 3 vom 18. Januar 2024 für die von der Gesuchstellerin zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit geleistet hat.

2. Das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ wird angewiesen, das aufgrund der Verfügung des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 24. November 2023 vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht – nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist – vollumfänglich zu löschen  
auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 4, Grundbuch E.\_\_\_\_\_, EGRID 2, E.\_\_\_\_\_,  
für eine Pfandsumme von CHF 328'010.75 nebst Zins zu 5 %  
auf CHF 17'776.55 seit dem 28. September 2023,  
auf CHF 13'828.70 seit dem 6. Juli 2023,  
auf CHF 7'883.65 seit dem 22. Juni 2023,  
auf CHF 7'754.40 seit dem 16. Juni 2023,  
auf CHF 10'209.95 seit dem 10. Juni 2023,  
auf CHF 26'925.00 seit dem 2. Juni 2023,  
auf CHF 9'951.50 seit dem 9. Mai 2023,  
auf CHF 21'540.00 seit dem 9. Mai 2023,  
auf CHF 26'573.90 seit dem 9. Mai 2023,  
auf CHF 21'540.00 seit dem 16. April 2023,  
auf CHF 9'628.40 seit dem 14. April 2023,  
auf CHF 3'618.70 seit dem 9. April 2023,  
auf CHF 21'540.00 seit dem 10. März 2023,  
auf CHF 43'080.00 seit dem 10. März 2023,  
auf CHF 21'540.00 seit dem 11. Februar 2023,  
auf CHF 32'310.00 seit dem 3. Februar 2023,  
auf CHF 32'310.00 seit dem 15. Januar 2023.
3. Die Obergerichtskasse des Kantons Zürich wird angewiesen, die angepasste Bankgarantie der UBS Switzerland AG Nr. 3 vom 18. Januar 2024 (act. 29/1) – nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist – an die Gesuchstellerin herauszugeben.
4. Die Obergerichtskasse des Kantons Zürich wird angewiesen, die Bankgarantie der UBS Switzerland AG Nr. 3 vom 13. Dezember 2023 (act. 20) –

nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist – an die Nebenintervenientin herauszugeben.

5. Der Gesuchstellerin wird eine **Frist bis 8. April 2024** angesetzt, um beim zuständigen Gericht eine Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit anzuhängen, unter der Androhung, dass sonst Verzicht auf die Sicherstellung angenommen wird und die Nebenintervenientin die Herausgabe der Sicherheit von der Gesuchstellerin verlangen kann.
6. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 13'000.–.  
Weitere Kosten (insbesondere Kosten des Grundbuchamtes) bleiben vorbehalten.
7. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 6 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 5 die Klage nicht anhängig macht, werden ihr die Kosten definitiv auferlegt.
8. Die Regelung der Entschädigungsfolgen wird dem Gericht im nachfolgenden ordentlichen Verfahren vorbehalten. Versäumt die Gesuchstellerin jedoch die ihr in Dispositiv-Ziffer 5 angesetzte Frist zur Anhebung der Klage, sind keine Parteientschädigungen geschuldet.
9. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels von act. 32; an die Nebenintervenientin unter Beilage eines Doppels von act. 32 und act. 33, an die Gesuchsgegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 33 und nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ sowie an die Obergerichtskasse des Kantons Zürich.
10. 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 328'010.75.

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

Zürich, 7. Februar 2024

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH  
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Dr. Pierre Heijmen