

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240065-O

U/YP

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie  
Gerichtsschreiber Rade Kokanović

## Urteil vom 7. Oktober 2024

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_ SA,**

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt X. \_\_\_\_\_

gegen

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

Gesuchsgegnerin

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 1 und act. 3 S. 2)

- "1. Das Grundbuchamt Zürich (C.\_\_\_\_\_) sei im Sinne von Art. 961 ZGB (sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei) einstweilen anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 2, D.\_\_\_\_\_-Weg ..., ... Zürich, für eine Pfandsumme von CHF 162'983.70 nebst Zins zu 5% seit 9. Februar 2024.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin."

**Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

1. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 24. Mai 2024 (Datum Poststempel) stellte die Gesuchstellerin das genannte Rechtsbegehren (act. 1–3 und act. 4/3–31). Mit Verfügung vom 27. Mai 2024 (act. 5) setzte das Gericht der Gesuchstellerin Frist an, um eine gültige Vollmacht zugunsten ihrer Rechtsvertretung nachzureichen, und wies das Grundbuchamt Zürich (C.\_\_\_\_\_) an, das Pfandrecht zu Gunsten der Gesuchstellerin vorläufig im Grundbuch einzutragen. Gleichzeitig setzte das Gericht der Gesuchsgegnerin Frist an, um zum Gesuch Stellung zu nehmen. Mit Eingabe vom 4. Juni 2024 (Datum Poststempel) reichte die Gesuchstellerin eine gültige Vollmacht zugunsten ihrer Rechtsvertretung innert Frist nach (act. 9). Mit Eingabe vom 18. Juni 2024 (Datum Poststempel) nahm die Gesuchsgegnerin fristgerecht zum Gesuch Stellung, verkündete der E.\_\_\_\_ AG den Streit und reichte eine Zahlungsgarantie derselben als Ersatzsicherheit in Kopie ein (act. 11). In der Folge nahm das Gericht mit Verfügung vom 19. Juli 2024 von der Streitverkündung Vormerk und setzte der Gesuchstellerin Frist an, um zur Stellungnahme der Gesuchsgegnerin, insbesondere zur angebotenen Sicherheit, Stellung zu nehmen (act. 13). Mit Eingabe vom 20. Juni 2024 (Datum Poststempel; act. 15) reichte die Gesuchsgegnerin das Original der Bankgarantie (act. 16) nach. Am 15. Juli 2024 (Datum Poststempel) reichte die Gesuchstellerin innert erstreckter Frist (act. 19) ihre Stellungnahme ein (act. 21). Da die Gesuchstellerin die Bankgarantie als ungenügend bezeichnet hatte, setzte das Gericht der Gesuchsgegnerin mit Verfügung vom 19. Juli 2024

Frist zur Stellungnahme und gegebenenfalls Neueinreichung einer Bankgarantie an (act. 22). Mit Eingabe vom 12. August 2024 (Datum Poststempel; act. 24) nahm die Gesuchsgegnerin fristgerecht Stellung und reichte eine neue Bankgarantie (act. 25) ein. Nachdem das Gericht der Gesuchstellerin mit Verfügung vom 13. August 2024 Frist angesetzt hatte, um sich zur letzten Stellungnahme der Gesuchsgegnerin, insbesondere zur neu angebotenen Sicherheit, zu äussern (act. 27), bezeichnete die Gesuchstellerin mit Eingabe vom 6. September 2024 (Datum Poststempel) innert erstreckter Frist (act. 29) auch diese Bankgarantie als ungenügend (act. 31). Die Gesuchsgegnerin liess sich nach Zustellung dieser Eingabe (Prot. S. 10) nicht weiter vernehmen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

## 2. Zuständigkeit

Die örtliche Zuständigkeit blieb unbestritten und 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.

## 3. Parteien

Die Gesuchsgegnerin ist unbestrittenermassen Eigentümerin des Grundstücks, auf dem die von der Gesuchstellerin behaupteten Leistungen erbracht worden sind (act. 11 S. 3 Rz. 3; Prot. S. 2 und act. 4/31). Die Gesuchsgegnerin bezeichnet in ihren Eingaben die E.\_\_\_\_\_ AG als Nebenintervenientin (act. 11 und 24). Dazu ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass die Gesuchsgegnerin der E.\_\_\_\_\_ AG zwar den Streit verkündet hat (act. 11), diese sich aber, wie die Gesuchsgegnerin selbst festhielt (act. 24 Rz. 7), nicht vernehmen liess. Entsprechend ist die E.\_\_\_\_\_ AG nicht Verfahrensbeteiligte. Daran vermag auch die Tatsache, dass sie die von der Gesuchsgegnerin eingereichten Bankgarantien gestellt hat, nichts zu ändern.

## 4. Voraussetzungen für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Indem sich die Gesuchsgegnerin auf den Standpunkt stellt, das Gesuch sei abzuweisen, und unter anderem beantragt, die provisorische Bankgarantie sei als hinreichende Sicherheit anzuerkennen (act. 11 und 24, jeweils S. 2), anerkennt sie

weder den Pfandeintragungsanspruch der Gesuchstellerin noch ihren Sicherungsanspruch schlechthin, und zwar weder vorläufig noch definitiv. Entsprechend hat die Gesuchstellerin nach wie vor innerhalb des summarischen Verfahrens glaubhaft zu machen, dass sie über den vorläufigen Sicherungsanspruch verfügt (siehe SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl., Rz. 1293 m.w.Verw.).

#### 4.1. Sachverhalt

4.1.1. Die Gesuchsgegnerin bestreitet in pauschaler Weise, dass die Voraussetzungen für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts erfüllt seien, verzichtet indes im Rahmen des vorliegenden Summarverfahrens auf substantiierte Ausführungen und behält sich sämtliche Einreden und Einwendungen im ordentlichen Verfahren vor (act. 11 S. 5/Rz. 9 und act. 24 S. 5/Rz. 15). Damit gilt die Sachdarstellung im Gesuch (act. 1 S. 2 ff.) als unbestritten, zumal die pauschalen Bestreitungen der Gesuchsgegnerin den Anforderungen an die Substantiierung nicht genügen.

4.1.2. Demnach wurde die Gesuchstellerin (als Subunternehmerin) von der F.\_\_\_\_\_ S.r.l. (als Generalunternehmerin) mit der Leistung diverser Montage- und Schreinerarbeiten auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin beauftragt (act. 4/4–9). Diese Leistungen hat die Gesuchstellerin vom 30. Oktober 2023 bis 12. Februar 2024 erbracht und der F.\_\_\_\_\_ S.r.l. in Rechnung gestellt (act. 4/10–18). Letztere bezahlte die Rechnungen nur teilweise (act. 4/19–27), so dass eine Forderung von insgesamt CHF 162'983.70 noch offen blieb (act. 4/28). Die Gesuchstellerin ersucht nun um Sicherstellung dieser Restforderung zzgl. Verzugszins von 5% p.a. seit 9. Februar 2024 (act. 1 S. 1).

#### 4.2. Rechtliches

4.2.1. 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) und kann gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB nicht verlangt werden, wenn für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit geleistet wird.

4.2.2. Voraussetzungen des Zahlungsverzugs sind gemäss Art. 102 OR die Nichtleistung trotz Leistungsmöglichkeit, die Fälligkeit der Forderung und eine Mahnung oder ein bestimmter Verfalltag (BGE 143 II 37 E. 5.2.2; 130 III 591 E. 3.; 129 III 535 E. 3.2; siehe BSK OR I-LÜCHINGER/WIEGAND, Art. 102 N 3). Eine Mahnung muss dem Schuldner inhaltlich nicht nur klar zum Ausdruck bringen, dass der Gläubiger die versprochene Leistung endgültig und ohne Säumnis verlangt, sondern auch deren Art und Höhe richtig bezeichnen (BGer 4A\_302/2018 vom 17. Januar 2019, E. 3.2.1; BSK OR I-LÜCHINGER/WIEGAND, Art. 102 N 5).

4.2.3. Geht es lediglich um die vorläufige Eintragung des Pfandrechtes, so muss die Gesuchstellerin ihr Begehren nur *glaubhaft* machen (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 3 ZGB; Art. 261 Abs. 1 ZPO). Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (BGE 140 III 610 E. 4.1). Die Anforderungen an die Glaubhaftmachung sind in diesem Verfahren gegenüber anderen Arten vorsorglicher Massnahmen zudem herabgesetzt. Die vorläufige Eintragung darf nur dann verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechtes als ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheint. Im Zweifelsfall, insbesondere bei unklarer oder unsicherer Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung über Bestand und Umfang des Pfandrechts dem ordentlichen Gericht vorzubehalten (BGE 137 III 563 ff. E. 3.3; BGer 5A\_280/2021 vom 17. Juni 2022, E. 3.1). Das reduzierte Beweismass der Glaubhaftmachung führt allerdings nicht zur Herabsetzung der Behauptungs- und

Substantiierungslast; die gesuchstellende Partei muss im Gesuch mit substantiierten Behauptungen ihren Anspruch auf ein Pfandrecht und dessen Dringlichkeit begründen (BGer 5A\_280/2021 vom 17. Juni 2022, E. 3.4.3).

#### 4.3. Würdigung

4.3.1. Bei den von der Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin bis am 12. Februar 2024 geleisteten Montage- und Schreinerarbeiten handelt es sich um handwerkliche Leistungen, die gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB pfandrechtsgeschützt sind. Sie sind als Vollendungsarbeiten zu qualifizieren, weshalb die Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB mit der Vormerkung im Grundbuch am 28. Mai 2024 (act. 8) eingehalten worden ist. Damit gelingt es der Gesuchstellerin, das Vorliegen der Eintragungsvoraussetzungen glaubhaft zu machen (zur angebotenen Sicherheit i.S.v. Art. 839 Abs. 3 ZGB nachstehend E. 5).

4.3.2. Soweit die Gesuchstellerin jedoch zusätzlich zum Kapitalbetrag von CHF 162'983.70 einen Verzugszins von 5% p.a. seit 9. Februar 2024 als Pfandsumme geltend macht, ist ihr Gesuch mangels Verzugs der F.\_\_\_\_\_ S.r.l. (Schuldnerin der angemeldeten Werklohnforderung) abzuweisen. Eine Mahnung der Schuldnerin oder ein bestimmter Verfalltag i.S.v. Art. 102 OR werden von der Gesuchstellerin weder behauptet noch sind sie aus den Akten ersichtlich. Vielmehr ergibt sich aus dem WhatsApp-Verlauf vom 9. Februar 2024 bloss, dass die Gesuchstellerin einen Zahlungsplan erwarte und nach einem unbestimmten Betrag zur Überweisung frage (act. 4/29), was weder als Mahnung noch als Verfalltag qualifiziert werden kann. Ebenso verhält es sich mit der E-Mail vom 20. Februar 2024 (act. 4/30), worin die Gesuchstellerin lediglich um Mitteilung ersucht, wie die F.\_\_\_\_\_ S.r.l. mit der Zahlung verfahren wolle. Schliesslich ist in der gerichtlichen Zustellung des vorliegenden Gesuchs an die Gesuchsgegnerin am 31. Mai 2024 (act. 7/2) ebenfalls keine Mahnung zu erblicken, zumal eine solche eine empfangsbedürftige Willenserklärung darstellt (BGE 143 II 37 E. 5.2.2.), es sich bei der Gesuchsgegnerin indes nicht um die Forderungsschuldnerin handelt.

## 5. Hinreichende Sicherheit

5.1. Wie vorne erwähnt, kann die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer oder ein Dritter für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet (Art. 839 Abs. 3 ZGB). Ein bereits eingetragenes Pfandrecht ist in diesem Fall zu löschen. 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, soweit dies bestritten wird. Dabei wurde die Gesuchstellerin im Rahmen der Fristansetzung zur Stellungnahme darauf hingewiesen, dass nur substantiierte Einwände geprüft werden (act. 13 S. 2). Sofern die gesuchstellende Partei die Sicherheit nicht als genügend anerkennt, stellt das Gericht fest, ob die Sicherheit für die angemeldete Forderung hinreichend i.S.v. Art. 839 Abs. 3 ZGB ist (vgl. SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1301 f.). Inhaltlich ist die Sicherheit dann hinreichend, wenn sie die Vergütungsforderung voll und ganz sichert (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1239).

5.2. Nachdem die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 18. Juni 2024 die Zahlungsgarantie Nr. ... der E. \_\_\_\_\_ AG vom 12. Juni 2024 (act. 12/1 und 16) eingereicht hatte (act. 11) und diese von der Gesuchstellerin als ungenügend bezeichnet worden war (act. 21), reichte die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 12. August 2024 eine neue Zahlungsgarantie Nr. ... der E. \_\_\_\_\_ AG vom 7. August 2024 (act. 25) ins Recht, welche die erste Bankgarantie ersetzt und aus Sicht der Gesuchsgegnerin eine hinreichende Sicherheit darstellt (act. 24 Rz. 12 f. und act. 25). Demgegenüber erachtet die Gesuchstellerin auch die neue Bankgarantie als ungenügend (act. 31). Konkret bringt sie einerseits vor, dass die Garantie im Falle eines Vergleichs die F. \_\_\_\_\_ S.r.l. und die E. \_\_\_\_\_ AG als Parteien vorsehe. Es sei nicht ersichtlich, weshalb die Gesuchstellerin nicht Vertragspartei sein solle und eine Zustimmung der E. \_\_\_\_\_ AG erforderlich sei. Dies führe zu einer Schlechterstellung der Gesuchstellerin (act. 31 Rz. II./3). Andererseits moniert die Gesuchstellerin, der Katalog der Modalitäten der Inanspruchnahme der Garantie sei nach wie vor ausufernd und derart kompliziert, dass die Garantie nicht nachvollziehbar und nicht

verständlich sei (act. 31 Rz. II./4 f.). Schliesslich seien verschiedene Umstände aufgezählt, unter welchen eine 90-tägige Frist bis zum Erlöschen der Garantie zu laufen beginne, wobei die Formulierung ebenfalls unklar sei (act. 31 Rz. II./6 f.).

5.3. Die Gesuchstellerin wendet substantiiert ein, dass eine Zahlungsgarantie, welche bei einem Vergleich die Zustimmung der E. \_\_\_\_\_ AG als Garantin erfordert (act. 25 Ziff. 2/2c Lemma 2), eine Schlechterstellung gegenüber einem Bauhandwerkerpfandrecht darstellt. Dem ist zu folgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass weder die Gesuchsgegnerin als Grundeigentümerin noch die E. \_\_\_\_\_ AG Parteien des Werkvertrags oder Schuldner der von der Gesuchstellerin glaubhaft gemachten Werklohnforderung sind. Dies ändert sich mit der Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nicht. Will der Handwerker als Pfandgläubiger seine Forderung durchsetzen und das Grundpfand der Verwertung zuführen, hat er gegen seinen Vertragspartner und Schuldner vorzugehen, solange es sich bei ihm nicht um eine juristische Person handelt, die infolge Konkurs untergegangen ist (Art. 89 Abs. 2 VZG). Ein Einbezug der Grundeigentümerin ist weder im gerichtlichen Verfahren noch bei einem (gerichtlichen oder aussergerichtlichen) Vergleich erforderlich. Wird die Zustimmung der garantiegebenden Bank zu einem allfälligen Vergleich als Voraussetzung verlangt, stellt dies eine unzulässige Erschwerung der Durchsetzung der Forderung und damit eine Schlechterstellung des Bauhandwerkers dar. Daran vermag auch die Tatsache, dass die E. \_\_\_\_\_ AG zugleich Bauherrin der fraglichen Mieterausbauten war (act. 11 Rz. 3), nichts zu ändern. Auch als Bauherrin ist sie am Werkvertrag zwischen der Gesuchstellerin und der F. \_\_\_\_\_ S.r.l. nicht beteiligt und wird bei einem Streit über die Werklohnforderung nicht zur Partei. Will sie sich für den Vergleichsfall absichern, hat sie sich an ihre eigene Vertragspartnerin zu halten. Insgesamt ergibt sich aus dem Gesagten, dass die Bankgarantie, welche eine Zustimmung der Bank bzw. der Bauherrin zu einem allfälligen Vergleich verlangt, gegenüber dem Bauhandwerkerpfandrecht eine Schlechterstellung für den Unternehmer beinhaltet und entsprechend keine hinreichende Sicherheit i.S.v. Art. 839 Abs. 3 ZGB darstellt.

5.4. Lediglich der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass aufgrund der Formulierung durchaus ein gewisser Spielraum dafür offen gelassen würde, dass die



F.\_\_\_\_\_ S.r.l. und die E.\_\_\_\_\_ AG einen Vergleich ohne Beteiligung der Gesuchstellerin schliessen könnten. Allerdings dürfte es an Rechtsmissbrauch grenzen, wenn sich die E.\_\_\_\_\_ AG auf diesen Umstand berufen würde, zumal die Forderung der Gesuchstellerin zu sichern ist. Darüber hinaus bestehen entgegen der Gesuchstellerin keine ausufernden und komplizierten Modalitäten für die Inanspruchnahme der Garantie. Vielmehr handelt es sich um Standardformulierungen, die ohne Weiteres verständlich sind.

#### 6. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gesuchstellerin die Eintragungsvoraussetzungen, mit Ausnahme des geltend gemachten Verzugszinses, glaubhaft gemacht hat und die von der Gesuchsgegnerin angebotene Zahlungsgarantie Nr. ... der E.\_\_\_\_\_ AG vom 7. August 2024 (act. 25) *keine* hinreichende Sicherheit i.S.v. Art. 839 Abs. 3 ZGB darstellt. Entsprechend ist die superprovisorische Eintragung im Umfang von CHF 162'983.70 zu bestätigen und das Gesuch im Mehrumfang abzuweisen.

#### 7. Prosequierungsfrist

Der Gesuchstellerin ist Frist anzusetzen, um beim örtlich und sachlich zuständigen Gericht Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Die Prosequierungsfrist ist praxisgemäss auf 60 Tage festzulegen und 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), welches in einem kostenpflichtigen Nachverfahren behandelt würde. Als zureichende Gründe für eine Fristerstreckung gemäss Art. 144 Abs. 2 ZPO werden nur entweder die Zustimmung der Gegenpartei oder von der gesuchstellenden Partei nicht vorhersehbare oder nicht beeinflussbare Hinderungsgründe anerkannt. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin die Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts nicht fristgerecht anhängig macht, ist ein Verzicht auf die Sicherstellung anzunehmen und die Gesuchsgegnerin berechtigt, die vorläufige Eintragung löschen zu lassen.

## 8. Kosten- und Entschädigungsfolgen

8.1. Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (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). Vorliegend ist von einem Streitwert von CHF 162'983.70 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 4'300.– festzusetzen ist.

8.2. Über den Pfandanspruch der Gesuchstellerin ist noch nicht definitiv entschieden. Es wird im ordentlichen Verfahren (Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts) 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.

8.3. Auch der Entscheid betreffend die Entschädigungsfolgen ist dem ordentlichen Verfahren vorbehalten. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin ihren Anspruch jedoch nicht prosequieren sollte, wäre der Antrag der Gesuchsgegnerin auf Parteientschädigung (act. 11 S. 2 Ziff. 8) abzuweisen, da sie weder berufsmässig vertreten ist noch ein begründeter Fall i.S.v. Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO vorliegt (siehe BGer 5D\_229/2011 vom 16. April 2012, E. 3.3).

### **Das Einzelgericht erkennt:**

1. Es wird festgestellt, dass die Gesuchsgegnerin mit der Zahlungsgarantie Nr. ... der E.\_\_\_\_\_ AG vom 7. August 2024 für die von der Gesuchstellerin zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts angemeldete Forderung keine hinreichende Sicherheit geleistet hat.
2. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt Zürich (C.\_\_\_\_\_) wird bestätigt als vorläufige Eintragung i.S.v. Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 27. Mai 2024 bis zur rechtskräftigen

Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziff. 4 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 2, EGRID CH3, D.\_\_\_\_-Weg ..., ... Zürich, für eine Pfandsumme von CHF 162'983.70.

3. Im Mehrumfang (Zins zu 5% seit 9. Februar 2024 auf CHF 162'983.70) wird das Gesuch abgewiesen und das Grundbuchamt Zürich (C.\_\_\_\_) angewiesen, das aufgrund der Verfügung vom 27. Mai 2024 vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils in diesem Umfang zu löschen.
4. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 9. Dezember 2024 angesetzt, um eine Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Bei Säumnis kann die Gesuchsgegnerin den vorläufigen Eintrag (Dispositiv-Ziff. 2) löschen lassen.
5. Die Obergerichtskasse des Kantons Zürich wird angewiesen, das Original der Zahlungsgarantie Nr. ... der E.\_\_\_\_ AG vom 12. Juni 2024 (act. 16) und das Original der Zahlungsgarantie Nr. ... der E.\_\_\_\_ AG vom 7. August 2024 (act. 25) nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Gesuchsgegnerin herauszugeben.
6. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 4'300.–. Allfällige weitere Kosten (insbesondere Rechnungen des Grundbuchamtes) bleiben vorbehalten.
7. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 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-Ziff. 4 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-Ziff. 4 angesetzte Frist zur Anhängigmachung der Klage, sind keine Parteientschädigungen geschuldet.

9. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und an das Grundbuchamt Zürich (C.\_\_\_\_\_) sowie nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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) i.V.m. Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 162'983.70.

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

Zürich, 7. Oktober 2024

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH  
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Rade Kokanović