

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240077-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, sowie  
Gerichtsschreiberin Dr. Isabel Geissberger

## Urteil vom 19. September 2024

in Sachen

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

vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG in Law and Economics X.\_\_\_\_\_

gegen

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

vertreten durch Rechtsanwalt PD Dr. iur. Y1.\_\_\_\_\_

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Y2.\_\_\_\_\_

sowie

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

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- " 1. Es sei das zuständige Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ ZH im Sinne von Art. 961 ZGB sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei einstweilen anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin und zu Lasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin in D. \_\_\_\_\_ ZH, Grundstück-Nr. 1 (E. \_\_\_\_\_-strasse 2) ein (Bauhandwerker-)Pfandrecht für die Pfandsumme von CHF 228'387.50 nebst Zins zu 5% auf einer Pfandsumme von CHF 48'068.70 ab dem 26. April 2024 sowie auf einer Pfandsumme von CHF 45'454.85 ab dem 27. Mai 2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.
2. Die Anweisungen gemäss Ziff. 1 seien superprovisorisch (d.h. sofort nach Eingang des Gesuches ohne Anhörung der Gegenpartei) zu verfügen und dem Grundbuchamt unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Gesuchsgegnerin."

**Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

1. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 12. Juni 2024 (elektronisch) stellte die Gesuchstellerin beim Einzelgericht des Handelsgerichts das vorstehend aufgeführte Begehren (act. 1–3/1–20). Mit Verfügung vom 14. Juni 2024 wurde das Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ angewiesen, das beantragte Pfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig im Grundbuch einzutragen. Zudem wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um zum Begehren Stellung zu nehmen (act. 5). Mit Eingabe vom 25. Juni 2024 verkündete die Gesuchsgegnerin der C. \_\_\_\_\_ AG den Streit und ersuchte um Erstreckung der Frist zur Erstattung der Gesuchsantwort (act. 9). Mit Verfügung vom 27. Juni 2024 wurde von der Streitverkündung an die C. \_\_\_\_\_ AG Vormerk genommen und der Gesuchsgegnerin die Frist zur Einreichung der Gesuchsantwort erstreckt (act. 12). Mit Eingabe vom 29. Juli 2024 erklärte die C. \_\_\_\_\_ AG, die Streitverkündung im Sinne von Art. 79 Abs. 1 lit a ZPO anzunehmen und auf eine Stellungnahme zum Gesuch zu verzichten (act. 14). Von der Nebenintervention wurde mit Verfügung vom 30. Juli 2024 Vormerk genommen (act. 15) und die Streitberufene als Nebenintervenientin im Rubrum aufgenommen. Die Gesuchsgegnerin reichte mit Eingabe

vom 29. Juli 2024 fristgerecht ihre Gesuchsantwort ein (act. 17; act. 18/2–7), welche der Gesuchstellerin und der Nebenintervenientin zugestellt wurden. Am 14. August 2024 (elektronisch) reichte die Gesuchstellerin ihre Stellungnahme samt Beilagen ein (act. 20; act. 21/21–22). Die Gesuchsgegnerin replizierte mit Eingabe vom 11. September 2024 (act. 24). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

## 2. Voraussetzungen

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 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).

2.2 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 Zweifelsfall 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; Entscheid des Obergerichts ZH vom 14. Februar 1980, ZR 79 Nr. 80, E. 1; SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. Zürich 2022, N 1530 ff.; ZOBL, das Bauhandwerkerpfandrecht de lege lata und de lege ferenda, ZSR 101 [1982] II Halbband, S. 158).

## 3. Grundstück im Verwaltungsvermögen

Das Grundstück, auf dem die von der Gesuchstellerin behaupteten Leistungen erbracht worden sind, steht im Alleineigentum der Gesuchsgegnerin (act. 3/2). Bei der Gesuchsgegnerin handelt es sich um eine Aktiengesellschaft, die auf dem streitgegenständlichen Grundstück ein ... betreibt. Aktionäre der Gesuchsgegnerin sind mehrere Gemeinden (act. 17 Rz. 19 ff.; act. 18/3; act. 18/7). Öffentliche Grundstücke, die im Verwaltungsvermögen stehen, sind grundsätzlich unpfändbar und können daher auch nicht mit einem Bauhandwerkerpfandrecht belastet werden (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 560 ff.). Vorliegend ist zwischen den Parteien strittig, ob es sich beim im Eigentum der Gesuchsgegnerin stehenden Grundstück um Verwaltungsvermögen handelt oder nicht (act. 1 Rz. 33 f.; act. 17 Rz. 19 ff.). Bei dieser Sachlage ist – sofern die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind – vorläufig ein Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch einzutragen. Ob es sich um Verwaltungsvermögen handelt oder nicht, ist erst im definitiven Eintragungsverfahren zu klären (Art. 839 Abs. 5 und 6 ZGB; Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich HE210042 vom 7. Mai 2021, E. 5 und 6.1).

#### 4. Vertragsverhältnis und Nachträge

4.1 Die Gesuchsgegnerin bestreitet zum einen, dass die Gesuchstellerin aufgrund des fehlenden, aber für den gültigen Vertragsabschluss notwendigen Zuschlagsschreibens für die Nebenintervenientin Leistungen aus einem gültig abgeschlossenen Vertrag erbracht hat (act. 17 Rz. 27 ff.), und zum anderen, dass die von der Gesuchstellerin vorgebrachten Nachträge von der Nebenintervenientin genehmigt worden sind (act. 17 Rz. 32 ff.). Die Gesuchstellerin stützt sich betreffend Vertragsschluss und Nachträge auf ein Vergabeverhandlungsprotokoll vom 17. Juli 2023, ein Angebot vom 20. Juli 2023 und auf eine E-Mail sowie eine Schlussabrechnung vom 17. Juli 2024 (act. 20 Rz. 11; act. 3/5–6; act. 21/21–22). Dazu führt sie aus, dass es sich bei letztgenanntem um ein zulässiges Novum handelt, da sie erst nach Kenntnisnahme der Gesuchsantwort am 5. August 2024 erfahren habe, dass die Gesuchsgegnerin den Vertragsabschluss und die Nachträge bestreite (act. 17 Rz. 11 ff.).

4.2 Das Gesetz sieht für die Baupfandberechtigung ein Forderungsverhältnis voraus (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 217).

4.3 Mit der E-Mail und der Schlussabrechnung macht die Gesuchstellerin glaubhaft, dass sie mit der Nebenintervenientin einen Vertrag und Nachträge vereinbart hat, welche die Gesuchstellerin zum Pfand berechtigen (vgl. act. 20 Rz. 11 f.; act. 21/21–22). Bereits aus dem Vergabeprotokoll vom 17. Juli 2023 und dem Angebot vom 20. Juli 2023 (act. 3/5–6), welche mit dem Gesuch eingereicht wurden, ergibt sich glaubhaft ein Vertragsverhältnis zwischen der Gesuchstellerin und der Nebenintervenientin. Daher ist die Gesuchstellerin sowohl für Arbeitsleistungen aus dem Vertrag als auch für die Nachträge pfandberechtigt. Weder das fehlende Zuschlagsschreiben noch die fehlende Nachtragsbestätigung vermögen dies entgegen der Meinung der Gesuchsgegnerin zu ändern (vgl. act. 17 Rz. 28, Rz. 33).

## 5. Leistung von Arbeit

5.1 Die Gesuchstellerin behauptet, dass sie die Baustelleneinrichtung im UG2 und UG3 vorgenommen, Material für gerade Schalungen geliefert, Zementstriche eingebaut, Kugelstrahlarbeiten erbracht, Untergrund für Hartbetonbeläge vorbereitet und Hartbetonbeläge eingebaut habe (act. 1 Rz. 7 ff., Rz. 25 ff.; act. 3/6, 8, 10, 12). Die Gesuchsgegnerin bestreitet, dass die Gesuchstellerin werkvertraglich vereinbarte Arbeit geleistet hat (act. 17 Rz. 36 ff.)

5.2 Arbeiten (mit oder ohne Material), «die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken» geliefert werden, sind pfandberechtigt (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB).

5.3 Die Gesuchstellerin behauptet konkret und listet die erbrachten Arbeiten im Gesuch auf (vgl. act. 1 Rz. 22). Zudem ergibt sich aus den eingereichten Leistungsaufstellungen vom 26. Februar (act. 3/8), vom 26. März 2024 (act. 3/10), vom 19. April 2024 (act. 3/12) und vom 7. Mai 2024 (act. 3/17) glaubhaft, dass diese Arbeiten erbracht wurden. Die Gesuchsgegnerin begnügt sich hingegen damit, zu behaupten, dass die Leistungsaufstellung widersprüchlich sei und die Gesuchstellerin nicht darlege, welche konkreten Leistungen von wem an welchem Tag erbracht worden seien (act. 17 Rz. 39 ff.). Worin die Widersprüchlichkeit liegen soll, legt sie nicht dar. Überdies wird im vorliegenden vorsorglichen Eintragungsverfahren nicht vorausgesetzt, dass jede Arbeitsleistung im Detail behauptet wird. Es ge-

nügt, wenn keine Zweifel daran bestehen, dass diese im behaupteten Zeitraum von der Gesuchstellerin erbracht worden sind. Vorliegend bestehen keine Zweifel an den Leistungsaufstellungen, weshalb davon auszugehen ist, dass pfandberechtigte Arbeiten erbracht wurden.

## 6. Pfandsumme

6.1 Die von der Gesuchstellerin gesamthaft geltend gemachte Pfandsumme von CHF 228'387.50 besteht gemäss ihrer Darstellung aus folgenden Teilbeträgen, die sich aus den eingereichten Akontorechnungen bzw. einer Zwischenrechnung ergeben (act. 1 Rz. 11, Rz. 15, Rz. 18, Rz. 21; act. 3/9, 11, 13, 16, 18) und von der Nebenintervenientin nicht bezahlt worden seien:

Rechnungsnr.	Rechnungsdatum	Betrag	Zahlungsfrist
Nr. 3	26.02.2024	48'068.70	zahlbar bis 26.04.2024
Nr. 4	28.03.2024	45'454.85	zahlbar bis 27.05.2024
Nr. 5	19.04.2024	56'628.45	zahlbar bis 18.06.2024
Nr. 6	07.05.2024	78'235.50	zahlbar bis 06.07.2024

6.2 Die Gesuchsgegnerin bestreitet die Pfandsumme. Zusammengefasst führt sie an, dass die Gesuchstellerin nicht genügend substantiiere, wie die Forderungssummen genau ermittelt worden seien und die Gesuchstellerin nicht darlege, für welche Leistungen die Akontorechnungen gestellt worden seien (act. 17 Rz. 64 ff.). Zudem bestehe kein Vertragsverhältnis und die Nachtragsarbeiten seien nicht genehmigt worden (act. 17 Rz. 72 ff.).

6.3 Nach Art. 837 Abs. 1 ZGB besteht ein Anspruch auf ein Baupfandrecht für die Forderungen der Handwerker und Unternehmer. Die Pfandsumme wird durch die Forderungssumme bestimmt. Pfandberechtigt sind Forderungen, die der Unternehmer im Austausch gegen Bauarbeiten erwirbt (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 390 f.).

6.4 Wie bereits festgestellt, ist vorliegend von einem gültigen Vertragsverhältnis zwischen der Gesuchstellerin und der Nebenintervenientin auszugehen (vgl. vorstehend Ziff. 4) und die Akontorechnungen und die Zwischenrechnung ergeben sich daher aus diesem Vertragsverhältnis. Für die Akontorechnung Nr. 3 vom 26. Februar 2024 (act. 3/9) behauptet die Gesuchstellerin, dass sie Aussparun-

gen, Fräsarbeiten, Zementarbeiten und den Nachtrag 1 Rinnen erbracht habe (act. 1 Rz. 7). Für die Akontorechnung Nr. 4 vom 28. März 2024 (act. 3/11) führt die Gesuchstellerin aus, dass Kugelstrahlarbeiten, HB Kat. 3 mm 30 3. UG HB & 2. UG HB ca. 300m<sup>2</sup>, Nachtrag 2 Rinnen und Nachtrag 3 geleistet worden seien (act. 1 Rz. 12;). Für die Akontorechnung vom 19. April 2024 (act. 3/13) bringt sie vor, dass sie einen Nachtrag 2 Rinnen, einen Nachtrag 3 Mehrpreis Rinnen und Arbeiten HB kat. 3 mm 30 3. UG HB & 2. UG HB ca. 1'700m<sup>2</sup> geleistet habe (act. 1 Rz. 16). Für die Zwischenrechnung Nr. 6 vom 7. Mai 2024 (act. 3/13) behauptet die Gesuchstellerin Nachtragsarbeiten Rinnen (act. 1 Rz. 22). Zudem gibt die Gesuchstellerin jeweils zu jeder Rechnung an, welche Position des Angebots vom 20. Juli 2023 die jeweiligen Arbeiten betreffen und reicht die entsprechenden Leistungsaufstellungen ins Recht (act. 1 Rz. 8 ff., Rz. 13 ff., Rz. 17; act. 3/8, 10, 12, 17). Diese Ausführungen sind substantiiert und nachvollziehbar; aus den eingereichten Belegen ergibt sich der jeweilige in Rechnung gestellte Betrag schlüssig. Überdies behauptet die Gesuchstellerin, dass die Rechnungen nicht bezahlt worden seien und die offenen Beträge ergäben sich aus der Auflistung der noch offenen Positionen ergäben (act. 1 Rz. 23; act. 3/18). Demnach ergeben sich die erbrachten Arbeiten entgegen den Behauptungen der Gesuchsgegnerin sowohl aus dem Tatsachenvortrag der Gesuchstellerin als auch aus den eingereichten Rechnungen und Leistungsaufstellungen. Die einzelnen nicht bezahlten Beträge sowie die sich daraus ergebende gesamte Pfandsomme von CHF 228'387.50 ist daher glaubhaft.

## 7. Zins

7.1 Die Gesuchstellerin behauptet, die Akontorechnung vom 26. Februar 2024 (Nr. 3) über den Betrag von CHF 48'068.70 sei innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung bis zum 26. April 2024 zu bezahlen gewesen (act. 1 Rz. 11; act. 3/9). Daher seien Verzugszinsen zu 5% ab dem 27. April 2024 geschuldet (act. 1 Rz. 37). Die Akontorechnung vom 28. März 2024 (Nr. 4) über einen Betrag von CHF 45'454.85 sei ebenfalls innert 60 Tagen bis zum 27. Mai 2024 zu begleichen gewesen (act. 1 Rz. 15; act. 3/11), daher seien Verzugszinsen zu 5% ab dem 27. Mai 2024 geschuldet (act. 1 Rz. 38). Da sich die Nebenintervenientin in einem Nachlassverfahren befinde, seien Mahnungen sinnlos gewesen und die Nebenin-

tervenientin befinde sich deshalb am Tag nach Ablauf der Zahlungsfrist in Verzug (act. 1 Rz. 36).

7.2 Die Gesuchsgegnerin führt aus, dass selbst wenn die Nebenintervenientin in Verzug gesetzt worden wäre, die Zahlungsfristen der Akontorechnungen vom 26. Februar 2024 und vom 28. März 2024 gemäss Ziff. 5.5 des Vergabeprotokolls vom 17. Juli 2023 erst am zehnten des darauffolgenden Monats begonnen hätten. Aus diesem Grund habe die Zahlungsfrist für die Akontorechnung vom 26. Februar 2024 erst am 10. März 2024 begonnen und sei erst am 10. Mai 2024 abgelaufen. Deshalb sei ein Verzugszins erst ab dem 10. Mai 2024 geschuldet (act. 17 Rz. 89). Für die Akontorechnung vom 28. März 2024 habe die Zahlungsfrist am 10. April 2024 begonnen und sei entsprechend am 10. Juni 2024 abgelaufen. Ein Verzugszins sei deshalb erst ab dem 10. Juni 2024 geschuldet (act. 17 Rz. 90).

7.3 Der Zinsanspruch folgt aus Art. 102 Abs. 1 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 OR. Gemäss Ziff. 5.5 des Vergabeprotokolls vom 17. Juli 2023 sind Rechnungen innert 60 Tagen zur Zahlung fällig. Die Zahlungsfrist beginnt an dem auf den Rechnungseingang folgenden 10. eines Monats (act. 3/5 S. 10 Ziff. 5.5).

7.4 Die Zahlungsfrist für die Akontorechnung vom 26. Februar 2024 (Nr. 3) über den Betrag von CHF 48'068.70 läuft nach dem vorstehend gesagten am 10. Mai 2024 ab und die Zahlungsfrist für die Akontorechnung vom 28. März 2024 (Nr. 4) über den Betrag von CHF 45'454.85 endet am 10. Juni 2024. Daher sind Verzugszinse zu 5% für einen Betrag von CHF 48'068.70 ab dem 10. Mai 2024 und für einen Betrag von CHF 45'454.85 ab dem 10. Juni 2024 geschuldet.

## 8. Frist

8.1 Von der Gesuchstellerin werden die letzten Arbeiten am 19. April 2024 oder spätestens am 7. Mai 2024 behauptet (act. 1 Rz. 22, Rz. 29; act. 3/14, 16). Die Gesuchsgegnerin bringt dagegen vor, dass die Gesuchstellerin ihre Arbeiten ab Kenntnisnahme des Rundschreibens vom 3. Mai 2024 sofort hätte einstellen müssen (act. 17 Rz. 59).

8.2 Nach Art. 839 Abs. 2 ZGB hat die Eintragung bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen.

8.3 Das vorliegende Gesuch wurde am 12. Juni 2024 eingereicht. Am 14. Juni 2024 wurde das Bauhandwerkerpfandrecht superprovisorisch eingetragen (act. 5; act. 6). Damit ist die viermonatige Frist gewahrt. Dabei ist unerheblich, ob die letzten Arbeiten am 19. April 2024, am 3. Mai 2024 oder am 7. Mai 2024 erbracht worden sind.

## 9. Prosequierungsfrist

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

## 10. Kosten- und Entschädigungsfolgen

10.1 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 228'387.50 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 8'000.– festzusetzen ist.

10.2 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 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.

10.3 Auch der Entscheid betreffend die Entschädigungsfolgen ist dem ordentlichen Verfahren vorbehalten. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin ihren Anspruch jedoch nicht prosequieren sollte, ist der Gesuchsgegnerin in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 9 AnwGebV OG eine Parteientschädigung von CHF 8'000.– zuzusprechen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen (vgl. BGer 4A\_552/2015 v. 25.05.2016 E. 4.5).

**Das Einzelgericht erkennt:**

1. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ ZH wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 14. Juni 2024 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 3 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, Blatt 7, EGRID CH8  
E.\_\_\_\_\_strasse 2, D.\_\_\_\_\_ ZH,  
für eine Pfandsumme von CHF 228'387.50 nebst Zins zu 5 % seit 10. Mai 2024 auf CHF 48'068.70 und seit 10. Juni 2024 auf CHF 45'454.85.
2. Im Übrigen wird das Gesuch (Zins) abgewiesen.
3. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 29. November 2024 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.
4. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 8'000.–.  
Die weiteren Kosten betragen: CHF 119.20. (Rechnung Nr. 9 des Grundbuchamtes D.\_\_\_\_\_ ZH vom 14. Juni 2024). Weitere Kosten vorbehalten.

5. 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 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 2 angesetzte Frist zur Anhängigmachung der Klage, wird sie verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung von CHF 8'000.– zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ ZH.
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 228'387.50.

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

Zürich, 19. September 2024

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH  
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. Isabel Geissberger