

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240117-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, sowie der
Gerichtsschreiber Dr. Severin Harisberger

Urteil vom 20. September 2024

in Sachen

A. _____ AG,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. X. _____

gegen

B. _____ GmbH,

Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Y. _____

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2 ff.)

- " 1. Das Grundbuchamt C. _____ sei anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten der nachbezeichneten Grundstücke der Gesuchsgegnerin wie folgt Bauhandwerkerpfandrechte vorläufig im Grundbuch einzutragen (vorzumerken):
- a. für die Pfandsumme von CHF 918'611.40 nebst Verzugszins zu 5% seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 330'000.00 und ab dem 18. August 2024 für den Rest, jeweils zur Gänze,
- (i) auf den folgenden Miteigentumsanteilen der Gesuchsgegnerin an der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft D. _____ - strasse 1, C. _____, an Grundbuch Blatt 2, Kataster 3, EGRID CH 4:
- (1) Grundbuch Blatt 5, EGRID CH 6: 109/1000 Miteigentum;
 - (2) Grundbuch Blatt 7, EGRID CH 8: 114/1000 Miteigentum;
 - (3) Grundbuch Blatt 9, EGRID CH 10: 128/1000 Miteigentum;
 - (4) Grundbuch Blatt 11, EGRID CH 12: 133/1000 Miteigentum;
 - (5) Grundbuch Blatt 13, EGRID CH 14: 128/1000 Miteigentum;
 - (6) Grundbuch Blatt 15, EGRID CH 16: 132/1000 Miteigentum;
 - (7) Grundbuch Blatt 17, EGRID CH 18: 205/1000 Miteigentum;
 - (8) Grundbuch Blatt 19, EGRID CH 20: 2/1000 Miteigentum;
 - (9) Grundbuch Blatt 21, EGRID CH 22: 2/1000 Miteigentum;
 - (10) Grundbuch Blatt 23, EGRID CH 24: 2/1000 Miteigentum;
 - (11) Grundbuch Blatt 25, EGRID CH 26: 3/1000 Miteigentum;
 - (12) Grundbuch Blatt 27, EGRID CH 28: 2/1000 Miteigentum;
 - (13) Grundbuch Blatt 29, EGRID CH 30: 2/1000 Miteigentum;
- (ii) auf den folgenden Miteigentumsanteilen an Grundbuch Blatt 31, EGRID CH 32, seinerseits 38/1000 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2, Kataster 3, EGRID CH 4:
- (1) Grundbuch Blatt 33: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
 - (2) Grundbuch Blatt 34: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;

- (3) Grundbuch Blatt 35: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
 - (4) Grundbuch Blatt 36: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
 - (5) Grundbuch Blatt 37: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
 - (6) Grundbuch Blatt 38: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
 - (7) Grundbuch Blatt 39: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
 - (8) Grundbuch Blatt 40: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
 - (9) Grundbuch Blatt 41: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
 - (10) Grundbuch Blatt 42: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
 - (11) Grundbuch Blatt 43: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
 - (12) Grundbuch Blatt 44: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
 - (13) Grundbuch Blatt 45: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
 - (14) Grundbuch Blatt 46: 1/14 Miteigentum an Grundbuch Blatt 31;
- b. eventualiter zu Ziffer 1.a sei die Pfandsumme gemäss Ziffer 1.a statt je zur Gänze anteilig wie folgt auf die Grundstücke gemäss Ziffer 1.a zu verteilen:
- i. auf die Grundstücke gemäss Ziffer 1.a.(i) in Tausendstel gemäss ihren jeweiligen Wertquoten;
 - ii. auf die Grundstücke gemäss Ziffer 1.a.(ii) zu je 19/7000 (= je 1/14 von 38/1000);
- c. für die Pfandsumme von CHF 216'951.32 nebst Verzugszins zu 5% seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 100'000.00 und ab dem 18. August 2024 für den Rest, auf Grundbuch Blatt 47, Liegenschaft, Kataster 48, EGRID CH 49, E._____, im Alleineigentum der Gesuchsgegnerin;
2. Die zeitliche Wirkung der Vormerkung sei so zu bemessen, dass sie nicht dahinfällt, ehe der Prozess betreffend die definitive Eintragung rechtskräftig abgeschlossen oder die Pfandforderung beglichen, vollstreckt oder in gleichwertiger Weise wie durch das Bauhandwerkerpfandrecht anderweitig sichergestellt ist;

3. Die Anweisung sei superprovisorisch (d.h. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei) zu verfügen und dem Grundbuchamt C._____ unverzüglich zur vorläufigen Eintragung (Vormerkung) im Grundbuch mitzuteilen;
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchsgegnerin. "

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Mit Eingabe vom 18. Juli 2024 (Datum Poststempel) reichte die Gesuchstellerin ihr Gesuch ein (act. 1; act. 2; act. 3/2-26). Mit Verfügung vom 23. Juli 2024 wurde das Grundbuchamt einstweilen angewiesen, das Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen, wobei der hinsichtlich der "D._____-strasse" gestellte Antrag auf Eintragung des Gesamtpfandrechts auf sämtlichen Miteigentumsanteilen (Rechtsbegehren-Ziff. 1.a.i) abgewiesen wurde, und der Gesuchsgegnerin eine Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 4). Mit Eingabe vom 13. September 2024 (act. 13) reichte die Gesuchsgegnerin innert mit Verfügung vom 12. August 2024 (act. 11) erstreckter Frist ihre Stellungnahme ein. Diese kann der Gesuchstellerin mit vorliegendem Entscheid zugestellt werden, da das Gesuch gutzuheissen ist. Die Sache ist spruchreif.

2. Die Gesuchstellerin macht im Wesentlichen geltend, sie habe gestützt auf einen mit der Gesuchsgegnerin geschlossenen Werkvertrag Rückbau- und Baugruarbeiten auf den beiden vom Gesuch erfassten (Stamm-)Grundstücken ("D._____-strasse" und "F._____-strasse") vorgenommen (act. 1 Rz. 11, 13, 24). Es seien diverse Zusatzarbeiten nötig geworden, wodurch erhebliche Mehrkosten entstanden seien (act. 1 Rz. 25 ff.). Am 28. März 2024 seien jeweils die letzten Arbeiten erfolgt (act. 1 Rz. 22). Insgesamt betrage ihre Werklohnforderung für beide Grundstücke CHF 1'135'562.72 (act. 1 Rz. 33). Am 26. März 2024 habe sie eine Akontorechnung von CHF 330'000.– für die "D._____" und eine Akontorechnung von CHF 100'000.– für die "F._____" gestellt (act. 1 Rz. 34, 36). Am 18. Juli 2024 habe sie die Gesuchsgegnerin für die Akontorechnungen gemahnt und ihr für die Restbeträge von CHF 588'611.40 für die "D._____-strasse" und CHF 116'951.32 für die "F._____-strasse" Schlussrechnung gestellt (act. 1 Rz. 37). Es seien keine Zahlungen erfolgt (act. 1 Rz. 34, 36).

Die Gesuchsgegnerin bestreitet einen Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts. Zunächst bestreitet sie das Zustandekommen eines Werkvertrags und macht geltend, die von der Gesuchstellerin eingereichte Dokumentation sei nichtssagend und belege keinen Vertragsschluss (act. 13 Rz. 6). Sodann bestreitet sie, dass die Gesuchstellerin je Arbeiten verrichtet habe. Die Gesuchstellerin gehe nicht darauf ein, welche Arbeiten sie wann genau auf welcher Baustelle vorgenommen habe (act. 13 Rz. 6 f.). Mangels Angaben könne nicht festgestellt werden, auf welchem der Grundstücke für welche Arbeiten eine Werklohnforderung bestehen sollte. Daher sei die Festlegung einer konkreten Pfandsumme für jedes Grundstück unmöglich (act. 13 Rz. 7, 12). Zudem bestreitet sie, dass allfällige Arbeiten pfandberechtigt wären, insbesondere weil die Gesuchstellerin diese nicht näher beschreibe und deren Objektspezifität nicht darlege (act. 13 Rz. 9 ff.). Weiter bestreitet sie die Darstellung, dass die letzten Arbeiten am 28. März 2024 ausgeführt worden seien, als unglaubhaft und unbelegt. Die Gesuchstellerin lege zudem nicht dar, dass es sich um für den Fristenlauf relevante Arbeiten gehandelt habe. Ohnehin seien gemäss einer telefonischen Vollendungsanzeige der Gesuchstellerin die Arbeiten an der "D.____-strasse" am 21. März 2024 und jene an der "F.____-strasse" am 19. März 2024 abgeschlossen worden (act. 13 Rz. 15 f.). Ferner bestreitet sie die Werklohnforderung bzw. deren vertragliche Grundlage und Herleitung und die behaupteten Zusatzleistungen (act. 13 Rz. 6, 18, 20). Überdies bemängelt sie die Aufteilung der Pfandsumme auf die einzelnen Stockwerk- und Miteigentumseinheiten (act. 13 Rz. 14). Schliesslich bestreitet sie den beantragten Verzugszins und namentlich eine Inverzugsetzung infolge der Akontorechnungen (act. 13 Rz. 21 f.).

3. 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). Reine Materiallieferungen sind dann pfandberechtigt, wenn es sich um Baustoffe handelt, welche aufgrund einer individuellen Bestellung für das konkrete Bauwerk hergestellt worden sind (SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. Zürich 2022, Rz. 233 ff.).

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; ZOBL, das Bauhandwerkerpfandrecht de lege lata und de lege ferenda, ZSR 101 [1982] II Halbband, 158; ZR 79 Nr. 80 E. 1; SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1530 ff.).

3.1. Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin der vom Gesuch erfassten Stockwerkeigentums- bzw. Miteigentumsanteile ("D.____-strasse") bzw. des Grundstücks ("F.____-strasse"; act. 1 Rz. 14 f.; act. 3/4-5; Prot. S. 2). Mithin ist sie passivlegitimiert (siehe BGE 134 III 147 E. 4.3).

3.2. Der von der Gesuchstellerin behauptete Abschluss eines Werkvertrags am 27. November 2023 (act. 1 Rz. 11) wird von der Gesuchsgegnerin bestritten. Die Gesuchstellerin reicht zum Beweis für den behaupteten Vertragsschluss als act. 3/3 eine Zusammenstellung von Dokumenten ein, worin unter anderem Bezug genommen wird auf die Gesuchstellerin als Unternehmerin und die Gesuchsgegnerin als "Bauleitung", die Adresse der vom Gesuch erfassten Grundstücke sowie die von der Gesuchstellerin behaupteten Leistungen (Baugrubenaushub, Rückbau, Baugrube). Ein handschriftliches Blatt trägt die Unterschriften der einzelzeichnungsberechtigten Organe beider Parteien (act. 3/3; siehe auch act. 13 Rz. 6). Überdies ist glaubhaft, dass die Gesuchstellerin Arbeiten auf den Grundstücken

verrichtet hat (dazu sogleich). Damit ist der Vertragsschluss ungeachtet der von der Gesuchsgegnerin monierten Unklarheiten jedenfalls glaubhaft gemacht.

3.3. Die Pfandberechtigung der von der Gesuchstellerin behaupteten Baugruben- bzw. Baugrubenaushub- und Rückbauarbeiten (act. 1 Rz. 11, 24) wird von der Gesuchsgegnerin bestritten. Eine Pfandberechtigung besteht nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB unter anderem für Abbrucharbeiten, Baugrubensicherung oder dergleichen. Was die Baugrubenarbeiten anbelangt, wird aus dem Gesuch – auch angesichts des Gesellschaftszwecks der Gesuchstellerin und der im Gesuch enthaltenen Beschreibung der letzten Arbeiten sowie Mehrleistungen – ohne Weiteres glaubhaft, dass es um pfandberechtigte Aushubarbeiten (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 256 f.) ging. Was den Rückbau anbelangt, behauptet die Gesuchstellerin offenbar die Erbringung von – gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB pfandberechtigten – Abbrucharbeiten (siehe zur Begrifflichkeit SCHUMACHER/REY, a.a.O. Rz. 284; siehe im Übrigen auch act. 1 Rz. 30, wo von Abbruch gesprochen wird). Die Gesuchsgegnerin bestreitet zwar die Objektspezifität dieser Arbeiten, legt aber nicht dar, warum davon auszugehen wäre, dass es sich um geradezu standardisierte, serienmässige und in keiner Weise auf das Abbruchobjekt ausgerichtete (vgl. SCHUMACHER/REY, a.a.O. Rz. 252) Arbeiten gehandelt hätte. Vielmehr ist angesichts der Behauptungen der Gesuchstellerin vom Gegenteil auszugehen und die Pfandberechtigung der behaupteten Arbeiten zu bejahen.

3.4. Die Ausführung der vereinbarten Arbeitsleistungen wird von der Gesuchsgegnerin bestritten. Die Gesuchstellerin behauptet die Erbringung der besagten Rückbau- und Baugrubenarbeiten bis am 28. März 2024 (act. 1 Rz. 11, 13, 22) und macht Erläuterungen zur Arbeitsausführung (act. 1 Rz. 25 ff.). Diese Darstellung belegt sie unter anderem mit Fotodokumentationen, die die Ausführung der Arbeiten jedenfalls glaubhaft machen (act. 3/7-8; act. 3/11-13). Insoweit die Gesuchsgegnerin detaillierte Ausführungen zur Art und Zeit der Arbeiten verlangt, überspannt sie die Anforderungen an die Behauptungslast.

3.5. Die von der Gesuchstellerin behaupteten Forderungen von CHF 918'611.40 für die "D._____-strasse" und CHF 216'951.32 für die "F._____-strasse" werden von der Gesuchsgegnerin bestritten. Das Titelblatt des Werkvertrags führt für das

Teilobjekt 1 ("D. _____-strasse") ein Total von CHF 600'000.–, für den Rückbau auf Teilobjekt 2 ("F. _____-strasse") ein Total von CHF 40'000.– und für die Baugrube auf Teilobjekt 2 eine Berechnung nach Ausmass auf (act. 3/3). Die Gesuchstellerin macht sodann geltend, bezüglich der "D. _____-strasse" seien diverse Mehraufwendungen nötig gewesen, was gestützt auf ihre Ausführungen zur Vergrösserung der Baugrube und zur Beschaffenheit des Untergrunds sowie die diesbezüglichen Beilagen (act. 1 Rz. 25 ff.; act. 3/11; act. 3/14) einstweilen als glaubhaft erscheint. Diese hätten sich auf CHF 318'611.40 (nach Abzug Minderleistungen; inkl. MWST) belaufen. Damit kommt die Gesuchstellerin für die "D. _____-strasse" auf den genannten Forderungsbetrag von CHF 918'611.40, den sie mit der Kostenzusammenstellung mitsamt Rapporten zu den einzelnen Zusatzleistungen sowie der einschlägigen Schlussrechnung (act. 3/14; act. 3/25) auch in glaubhafter Weise belegt. Weiter macht die Gesuchstellerin auch bezüglich der "F. _____-strasse" geltend, es seien diverse Mehraufwendungen nötig gewesen, was gestützt auf ihre Ausführungen zum Ausmass des Aushubs und zur Beschaffenheit des Untergrunds sowie die diesbezüglichen Beilagen (act. 1 Rz. 25, 31 f.; act. 3/12-13; act. 3/15-16) einstweilen als glaubhaft erscheint. Deshalb hätten die (zu den CHF 40'000.– für den Rückbau hinzutretenden) Leistungen nach Ausmass CHF 163'692.25 (netto) betragen. Damit kommt die Gesuchstellerin (nach Hinzurechnung der MWST) für die "F. _____-strasse" auf den genannten Forderungsbetrag von CHF 216'951.32, den sie mit der Kostenzusammenstellung mitsamt Tagesrapporten sowie der Schlussrechnung (act. 3/15, 26) auch in einstweilen glaubhafter Weise belegt. Insgesamt sind die Forderungen nachvollziehbar behauptet und für den Zweck des vorliegenden Verfahrens rechtsgenügend glaubhaft gemacht. Insbesondere scheint jedenfalls nicht ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich, dass die Gesuchstellerin auch für ihre behaupteten Forderungen für Mehrleistungen einen Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts hat. Die weitergehende Beurteilung ist dem ordentlichen Gericht zu überlassen. Dass die behaupteten Forderungsbeträge unbezahlt geblieben sind, ist unbestritten (act. 1 Rz. 36 f.).

3.6. Die von der Gesuchstellerin im Eventualantrag (Rechtsbegehren-Ziff. 1b) beantragte und vom Einzelgericht mit Verfügung vom 23. Juli 2024 (act. 4) angeord-

nete Aufteilung der Pfandsumme für die "D._____-strasse" wird von der Gesuchsgegnerin bemängelt, obgleich sie anerkennt, dass diese im vorliegenden Verfahren um provisorische Eintragung wohl noch funktionieren werde (act. 13 Rz. 14). Eine solche Aufteilung nach Wertquote erweist sich als zulässig und zweckmässig, wenn es um Arbeiten zugunsten der gemeinschaftlichen Bauteile geht. Angesichts dessen, dass vorliegend Baugruben- bzw. Baugrubenaushub- und Rückbauarbeiten zur Diskussion stehen, liegt auf der Hand, dass die Leistungen der Gesuchstellerin den gemeinschaftlichen Bauteilen dienen (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB). Gemäss Art. 798 Abs. 2 ZGB ist die Pfandsumme auf die verpfändeten Grundstücke aufzuteilen und jedes mit einem bestimmten Teilbetrag zu belasten. Da sich die gemeinschaftlichen Bauteile nicht individualisieren lassen, erfolgt die Aufteilung auf die Stockwerkeigentumsanteile nach der Wertquote (BGE 146 III 7 E. 2.1.3; BGE 125 III 113 E. 3). Die pfandberechtigte Forderung für das Stammgrundstück "D._____-strasse" von CHF 918'611.40 ist also nach Wertquoten aufzuteilen, entsprechend der Verfügung vom 23. Juli 2024. Mit nämlicher Verfügung wurde die im Hauptstandpunkt beantragte Eintragung des Gesamtpfandrechts auf sämtlichen Miteigentumsanteilen bereits abgewiesen, worauf verwiesen wird.

4. Die von der Gesuchstellerin behauptete Ausführung der letzten Arbeiten am 28. März 2024 wird von der Gesuchsgegnerin bestritten, die stattdessen eine Arbeitsvollendung am 19. bzw. 21. März 2024 in den Raum stellt. Die von der Gesuchstellerin für den 28. März 2024 behaupteten Arbeiten bezüglich Kanalisationsaushub und Einbau von Magerbeton qualifizieren als fristauslösende Vollendungsarbeiten (siehe SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1081). Mit den beigelegten Fotografien (act. 3/7-8) macht sie die behaupteten Arbeiten – trotz der Vorbehalte der Gesuchsgegnerin – einstweilen im erforderlichen Mass glaubhaft, zumal diese Darstellung mit der durch die Abnahmeprotokolle unterlegten Behauptung korreliert, am 2. April 2024, d.h. wenige Tage später, habe die Bestellerin die Baugruben abgenommen (act. 1 Rz. 23; act. 3/9-10). Für die von ihr behauptete frühere Vollendung bietet die Gesuchsgegnerin keine Beweismittel an, womit sie die Darstellung der Gesuchstellerin nicht zu erschüttern vermag. Mithin wurde mit der superprovisorischen Eintragung am 24. Juli 2024 (vgl. act. 7) die Verwirkungsfrist gewahrt.

5. Was die beantragte Verzinsung betrifft, leitet die Gesuchstellerin die Höhe des Zinssatzes zu Recht aus Art. 104 Abs. 1 OR ab. Sie macht sodann geltend, sie habe der Gesuchsgegnerin am 26. März 2024 zwei Akontorechnungen über CHF 330'000.– (für die "D. _____-strasse") bzw. CHF 100'000.– (für die "F. _____-strasse") gestellt, die sie dem Gesuch beilegt und aus denen sich auch ohne Weiteres die Aufforderung zur Zahlung bis spätestens am 5. April 2024 ergibt (act. 1 Rz. 36; act. 3/21-22). Überdies habe sie die Gesuchsgegnerin für diese Akontobeträge am 18. Juli 2024 gemahnt, was die beigelegten Mahnschreiben belegen, in denen explizit darauf hingewiesen wird, dass die Gesuchstellerin ab dem 18. Juli 2024 Verzugszins zu 5% geltend mache (act. 1 Rz. 37; act. 3/23-24). Damit ist der Beginn des Zinsenlaufs für die beiden Akontorechnungen per 18. Juli 2024 einstweilen glaubhaft gemacht. Insofern die Gesuchsgegnerin einwendet, die Gesuchstellerin habe keinen Anspruch auf Akontozahlungen gehabt (act. 13 Rz. 21), ist die Rechtslage zumindest unklar. Denn auch die Gesuchsgegnerin scheint Akontozahlungen unter bestimmten Bedingungen (Baukredit) für möglich zu erachten und die Akontorechnungen nehmen zudem auf eine Absprache Bezug. Bei einer solchen unklaren Rechtslage ist der Entscheid dem ordentlichen Gericht zu überlassen. Ferner macht die Gesuchstellerin geltend, für die Restbeträge habe sie der Gesuchsgegnerin am 18. Juli 2024 zwei Schlussrechnungen über CHF 588'611.40 (für die "D. _____-strasse") bzw. CHF 116'951.32 (für die "F. _____-strasse") mit 30-tägiger Zahlungsfrist gestellt. Ebendies belegen die beigelegten Schlussrechnungen, woraus sich auch ohne Weiteres ergibt, dass die Zahlung innert 30 Tagen, d.h. spätestens am 17. August 2024, zu erfolgen habe und bei Nichtzahlung ab dem 18. August 2024 Verzugszins zu 5% eingefordert werde (act. 1 Rz. 37; act. 3/25-26). Damit ist auch der Beginn des Zinsenlaufs für die beiden Schlussrechnungen per 18. August 2024 einstweilen glaubhaft gemacht. Mit ihren Vorbringen hat die Gesuchstellerin die tatsächlichen Grundlagen geliefert, die den rechtlichen Schluss auf den zur Pfandsicherung angemeldeten Zinsanspruch zulassen, womit sie entgegen den gesuchsgegnerischen Beanstandungen (act. 13 Rz. 22) ihrer Behauptungslast nachgekommen ist.

6. Gesamthaft sind die Voraussetzungen für die vorsorgliche Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts glaubhaft gemacht. Eine hinreichende Sicherheit im

Sinn von Art. 839 Abs. 3 ZGB wurde nicht geleistet. Die superprovisorisch vorgenommene Eintragung ist zu bestätigen.

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

8. 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 1'135'562.72 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 13'000.– 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, ist der Gesuchsgegnerin in Anwendung von § 4 Abs. 1

und 2 sowie § 9 AnwGebV OG eine Parteientschädigung von CHF 13'000.– zuzusprechen.

Das Einzelgericht erkennt:

1. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt C._____ wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 23. Juli 2024 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses
 - A) auf den folgenden Miteigentumsanteilen
Kat. Nr. 3, GBBI. 2, EGRID CH 4,
an der D._____ -strasse 1 in C._____
 - a. auf Miteigentumsanteil zu 109/1000, GBBI. 5, EGRID CH 6, für eine Pfandsumme von CHF 100'128.64 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 35'970.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 64'158.64
 - b. auf Miteigentumsanteil zu 114/1000, GBBI. 7, EGRID CH 8, für eine Pfandsumme von CHF 104'721.70 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 37'620.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 67'101.70
 - c. auf Miteigentumsanteil zu 128/1000, GBBI. 9, EGRID CH 10, für eine Pfandsumme von CHF 117'582.26 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 42'240.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 75'342.26
 - d. auf Miteigentumsanteil zu 133/1000, GBBI. 11, EGRID CH 12, für eine Pfandsumme von CHF 122'175.32 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 43'890.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 78'285.32

- e. auf Miteigentumsanteil zu 128/1000, GBBl. 13, EGRID CH 14, für eine Pfandsumme von CHF 117'582.26 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 42'240.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 75'342.26
- f. auf Miteigentumsanteil zu 132/1000, GBBl. 15, EGRID CH 16, für eine Pfandsumme von CHF 121'256.70 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 43'560.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 77'696.70
- g. auf Miteigentumsanteil zu 205/1000, GBBl. 17, EGRID CH 18, für eine Pfandsumme von CHF 188'315.34 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 67'650.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 120'665.34
- h. auf Miteigentumsanteil zu 2/1000, GBBl. 19, EGRID CH 20, für eine Pfandsumme von CHF 1'837.22 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 660.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'177.22
- i. auf Miteigentumsanteil zu 2/1000, GBBl. 21, EGRID CH 22, für eine Pfandsumme von CHF 1'837.22 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 660.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'177.22
- j. auf Miteigentumsanteil zu 2/1000, GBBl. 23, EGRID CH 24, für eine Pfandsumme von CHF 1'837.22 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 660.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'177.22
- k. auf Miteigentumsanteil zu 3/1000, GBBl. 25, EGRID CH 26, für eine Pfandsumme von CHF 2'755.83 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 990.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'765.83

- I. auf Miteigentumsanteil zu 2/1000, GBBl. 27, EGRID CH 28, für eine Pfandsomme von CHF 1'837.22 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 660.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'177.22

- m. auf Miteigentumsanteil zu 2/1000, GBBl. 29, EGRID CH 30, für eine Pfandsomme von CHF 1'837.22 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 660.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'177.22

- n. auf Miteigentumsanteil zu 38/1000, GBBl. 31, EGRID CH 32, wie folgt:
 - i. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBl. 33, für eine Pfandsomme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66

 - ii. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBl. 34, für eine Pfandsomme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66

 - iii. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBl. 35, für eine Pfandsomme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66

 - iv. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBl. 36, für eine Pfandsomme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66

 - v. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBl. 37, für eine Pfandsomme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli

2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66

- vi. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBI. 38, für eine Pfandsumme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66
- vii. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBI. 39, für eine Pfandsumme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66
- viii. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBI. 40, für eine Pfandsumme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66
- ix. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBI. 41, für eine Pfandsumme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66
- x. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBI. 42, für eine Pfandsumme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66
- xi. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBI. 43, für eine Pfandsumme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66
- xii. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBI. 44, für eine Pfandsumme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli

2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66

xiii. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBI. 45, für eine Pfandsumme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66

xiv. auf Miteigentumsanteil zu 1/14, GBBI. 46, für eine Pfandsumme von CHF 2'493.37 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 895.71 und ab dem 18. August 2024 auf CHF 1'597.66

sowie

B) auf der Liegenschaft
Kat. Nr. 48, GBBI. 47, EGRID CH 49,
E._____,
für eine Pfandsumme von CHF 216'951.32 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. Juli 2024 auf CHF 100'000.– und ab dem 18. August 2024 auf CHF 116'951.32.

2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 22. 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.
3. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 13'000.–.
Allfällige noch nicht in Rechnung gestellte Kosten des Grundbuchamts bleiben vorbehalten.
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, wird sie verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung von CHF 13'000.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage des Doppels von act. 13, sowie an das Grundbuchamt C. _____.
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 1'135'562.72.

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

Zürich, 20. September 2024

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Severin Harisberger