

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240015-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie
Gerichtsschreiberin Livia Schlegel

Urteil vom 22. März 2024

in Sachen

A. _____ GmbH,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

gegen

B. _____ AG,

Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1. _____

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur., LL.M. Y2. _____

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Das Grundbuchamt und Notariat ...-Winterthur, sei im Sinne von Art. 961 ZGB sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei einstweilen anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten der Gesuchsgegnerin ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen auf die Liegenschaft, C. _____-Strasse ..., Katasternummer 1, (EGRID) CH2, in ... Winterthur für eine Pfandsumme von CHF 287'655.75 nebst Zins zu 5 % seit 21.06.2023.
2. Es sei der Gesuchstellerin eine erste Frist von vier Monaten zu gewähren zur Einreichung des Gesuchs um definitive Eintragung. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin machte ihr Gesuch am 7. Februar 2024 hierorts anhängig (act. 1, 2 und 3/2-27). Mit Verfügung selben Tages wurde dem Gesuch einstweilen entsprochen und das Grundbuchamt ...-Winterthur ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin angewiesen, das Pfandrecht im beantragten Betrag vorläufig einzutragen. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist zur schriftlichen Stellungnahme angesetzt, welche mit Eingabe vom 26. Februar 2024 (act. 9, 10 und 11/1-13) fristgerecht einging. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Prozessgegenstand

2.1. Die Gesuchsgegnerin ist Eigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaft, auf welcher die D. _____ AG als Totalunternehmerin einen Neubau realisierte (act. 1 Rz. 6; act. 9 Rz. 9; act. 3/4). Die D. _____ AG schloss mit der E. _____ AG einen Werkvertrag über Gipserarbeiten (BKP 271.0 Innenputze; act. 11/1), welche ihrerseits mit der Gesuchstellerin einen Subunternehmervertrag betreffend Trockenbauarbeiten (BKP 271.1; act. 3/6) schloss. Als Werkpreis wurde CHF 417'212.05 vereinbart (act. 1 Rz. 10; act. 3/6 S. 23).

2.2. Die Gesuchstellerin verlangt die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts im Umfang von CHF 287'655.75 zuzüglich Zins. Sie stützt sich da-

bei auf die Debitoren-Liste vom 01.01.2022 - 02.02.2024, gemäss welcher die offenen Posten der E._____ AG total CHF 287'655.75 betragen (act. 1 Rz. 12; act. 3/7). Die Gesuchsgegnerin ist der Ansicht, die viermonatige Eintragungsfrist sei verwirkt, weshalb kein Pfandanspruch bestehe (act. 9 Rz. 9 ff.).

3. Rechtliches Grundlagen

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".

3.2. Im vorläufigen Eintragungsverfahren gilt das Beweismass der Glaubhaftmachung (Art. 961 Abs. 3 ZGB; Art. 261 Abs. 1 ZPO). Nach allgemeiner Ansicht ist das Beweismass in diesem Verfahren gegenüber anderen Arten vorsorglicher Massnahmen allerdings besonders stark herabgesetzt (BGE 137 III 563, E. 3.3; SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2021, Rz. 1533 ff.). An die Glaubhaftmachung dürfen folglich keine besonderen Anforderungen gestellt werden (Urteil des Bundesgerichts 5P.221/2003 vom 12. September 2003, E. 3.2.1). Die vorläufige Eintragung darf nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheint (BGE 86 I 265, E. 3; Urteil des Bundesgerichts 5A_933/2014 vom 16. April 2015, E. 3.3.2). Im Zweifelsfall ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung über Bestand und Umfang des Pfandrechtes dem ordentlichen Gericht vorzubehalten. Dies gilt insbesondere bei unklarer oder unsicherer Rechtslage (BGE 102 Ia 81 E. 2b/bb; 86 I 265, E. 3; Urteil des Bundesgerichts 5A_280/2021 vom 17. Juni 2022, E. 3.1).

4. Wahrung der Viermonatsfrist

4.1. Unstrittiger Sachverhalt

Mit Addendum vom 9./17. Oktober 2023 beauftragte die D._____ AG die E._____ AG mit dem Einbau einer zusätzlichen Türe (act. 1 Rz. 26; act. 9 Rz. 18; act. 3/21; act. 11/9).

4.2. Streitpunkte

4.2.1. Gemäss Gesuchstellerin erfolgte der letzte Hammerschlag am 5. Dezember 2023. Am 5. Dezember 2023 habe sie die Rechnung/Regie (Nr. 237133) in Höhe von CHF 5'686.55 erstellt. Auftraggeber sei F._____ gewesen. Inhalt der Rechnung habe der Arbeitsrapport "G._____, H._____, I._____, J._____, K._____" und der Arbeitsrapport "G._____, J._____, K._____" respektive 96 Arbeitsstunden zu CHF 55.– (Zuputzarbeit) dargestellt. Zuputzarbeiten seien Hauptvertragsarbeiten. Dies bestätige auch die E._____ AG. Sollte dies in Frage gestellt werden, könne auf den 13. Oktober 2023 verwiesen werden (act. 1 Rz. 32; act. 3/24-25).

4.2.2. Vom 11. bis 13. Oktober 2023 sei eine Tür angepasst, mit Weissputz gearbeitet und ergänzt worden. Es habe sich um Arbeiten gemäss dem eigens dafür erstellten Addendum zum Werkvertrag gehandelt. Der Auftrag sei von der E._____ AG an die Gesuchstellerin übergeben worden. Gemäss Auftragsprotokoll heisse es "Die 'Bedingungen zum Werkvertrag' von D._____ AG sowie sämtliche Ausschreibungsgrundlagen und Vereinbarungen im Basisvertrag bilden einen integrierten Bestandteil dieses Auftragsprotokolls." Der Nachtrag sei vom Werkvertrag direkt erfasst, es handle sich um eine unabdingbare Hauptleistung. Der unterzeichnete Arbeitsrapport Nr. 9520 deklariere Gipserarbeiten in Höhe von 55 Stunden (act. 1 Rz. 25 f.; act. 3/21-23).

4.2.3. Die Gesuchsgegnerin ist hingegen der Ansicht, dass die letzten massgeblichen Arbeiten bereits am 8. Juli 2023 ausgeführt worden seien. Die E._____ AG sei gemäss Ausführungsterminplan verpflichtet gewesen, ihre Werkleistungen bis zum 10. Mai 2023 zu vollenden (act. 9 Rz. 9 f.; act. 11/2). Da sie in Verzug geraten sei, habe die D._____ AG eine Ersatzvornahme durch die L._____ GmbH eingelei-

tet. Diese habe die letzten Gipserarbeiten am 8. Juli 2023 ausgeführt (act. 9 Rz. 12 ff.; 11/3-6). Sämtliche Werkleistungen aus dem Werkvertrag zwischen der D. _____ AG und der E. _____ AG und aus dem Subunternehmervertrag mit der Gesuchstellerin seien am 8. Juli 2023 vollendet gewesen (act. 9 Rz. 15; act. 11/7). Danach sei die E. _____ AG zur Mängelbehebung aufgefordert worden (act. 9 Rz. 17; act. 11/8).

4.2.4. Die Gesuchstellerin mache widersprüchliche Angaben bezüglich der letzten massgeblichen Arbeiten. Sie habe bereits am 6. November 2023 ein Gesuch um provisorische Eintragung für dieselbe Pfandforderung eingereicht. Einzig die beiden im vorliegenden Gesuch zusätzlich geltend gemachten Forderungen seien darin nicht berücksichtigt gewesen. Die Gesuchstellerin habe damals geltend gemacht, dass die letzten massgeblichen Arbeiten am 17. Juli 2023 erfolgt seien (act. 9 Rz. 21; 11/10). Am 5. Dezember 2023 sei gar keine Anwesenheit von Mitarbeitern der Gesuchstellerin auf der Baustelle registriert worden. Nur am 30. November und am 1. Dezember 2023 sei der Mitarbeiter K. _____ zum Zweck der Mängelbeseitigung auf der Baustelle gewesen (act. 9 Rz. 22; act. 11/12). Beim Einbau der zusätzlichen Türe habe es sich um eine rein der Vervollkommnung dienende Arbeit gehandelt, zumal das Büro des CEO bereits mit einer Türe ausgestattet gewesen sei (act. 9 Rz. 19; act. 11/9). Auch bei den behaupteten Arbeiten vom 11. bis 13. Oktober 2023 seien keine Mitarbeiter der Gesuchstellerin auf der Baustelle gewesen (act. 9 Rz. 23; act. 11/12).

4.3. Rechtliches

4.3.1. Gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB hat die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen. Bei dieser Frist handelt es sich um eine Verwirkungsfrist, die weder unterbrochen noch erstreckt werden kann. Sie wird nur dadurch gewahrt, dass das Pfandrecht innert Frist im Grundbuch eingetragen wird, wobei bereits die Einschreibung der Anmeldung der vorläufigen Grundbucheintragung in das Tagebuch des Grundbuchamtes genügt (Art. 76 Abs. 3 GBV; Art. 972 Abs. 2 ZGB; SCHUMACHER, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, 4. Aufl. 2023, Art. 839 N 2).

4.3.2. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 839 Abs. 2 ZGB gelten Bauarbeiten grundsätzlich dann als vollendet, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel. Geringfügige Arbeiten gelten aber dann als Vollendungsarbeiten, wenn sie unerlässlich und funktionell notwendig sind; insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt (Urteile des Bundesgerichts 5A_395/2020 vom 16. März 2021, E. 2 und 5A_688/2019 vom 6. November 2019, E. 4.2; BGE 125 III 113, E. 2b m.w.H.; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich LF180018 vom 4. Juni 2018 E. 3.4.2.; BSK ZGB II-THURNHERR, Art. 839/840 N 29). Zusätzlich bestellte Leistungen fallen nicht unter die Vollendungsarbeiten, sofern sie nicht in den erweiterten Rahmen der ursprünglichen Vereinbarung fallen. Der Zeitpunkt der Einreichung der Schlussrechnung ist als solcher nicht alleine aussagekräftig; er stellt jedoch ein Indiz dafür dar, dass die Arbeiten dann vollendet sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_282/2016 vom 17. Januar 2017, E. 4.1; 5A_518/2020 vom 20. Oktober 2020, E. 3.1). Hingegen gelten vertragliche Leistungen, wenn sie für den bestimmungsgemässen Gebrauch und die Funktionalität notwendig sind oder wenn sie aus Sicherheitsgründen zu erbringen sind, als Vollendungsarbeiten, mögen sie auch noch so geringfügig sein. Dies gilt auch dann wenn diese Arbeiten nur wenig Aufwand und Material erforderten (zit. Urteil LF180018 E. 3.4.2; BSK ZGB II-THURNHERR, Art. 839/840 N 29).

4.3.3. Erght während laufender Viermonatsfrist eine einseitige Bestellsänderung, vermag sie den Fristenlauf weder zu unterbrechen noch zu hemmen. Eine einseitige Bestellsänderung führt insbesondere nicht dazu, dass aus einer vollendeten «Arbeit» (Art. 839 Abs. 2 ZGB) neuerdings eine unvollendete würde. Vielmehr läuft für die vollendeten Arbeiten eine erste Viermonatsfrist, während für die «nachbestellten» Arbeitsleistungen eine zweite Viermonatsfrist gilt, die (erst) bei deren Vollendung zu laufen beginnt (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1161).

4.4. Würdigung

4.4.1. Die Gesuchstellerin stellt sich auf den Hauptstandpunkt, die Arbeitsvollendung sei am 5. Dezember 2023 erfolgt. Gemäss Stundenliste der Gesuchstellerin vom November und Dezember 2023 haben die Arbeiter G._____, H._____, I._____, J._____ und K._____ vom 28. November bis am 5. Dezember 2023, wie behauptet, Zuputzarbeiten auf dem streitgegenständlichen Campus ausgeführt (act. 3/24). Bei Zuputzarbeiten handelt es sich um Gipserarbeiten, welche grundsätzlich unter den Subunternehmervertrag vom 7. November 2022 (act. 3/6) fallen. Gemäss Behauptungen der Gesuchsgegnerin und der von ihr eingereichten Anwesenheitszeitenerfassung ist lediglich der Mitarbeiter K._____ der Gesuchstellerin auf der Baustelle gewesen, und zwar nur am 30. November 2023 und 1. Dezember 2023 (act. 11/12). Damit ist jedoch zumindest anerkannt, dass am 1. Dezember 2023 noch Arbeiten durch die Gesuchstellerin auf dem streitgegenständlichen Grundstück ausgeführt wurden. Gemäss Gesuchsgegnerin handelte es sich dabei um Mängelbehebungsarbeiten (act. 9 Rz. 22). Sie führt jedoch nicht genauer aus, welche Mängel die Gesuchstellerin an diesen Tagen genau beseitigt haben soll. Folglich erscheint weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich, dass die von der Gesuchstellerin behaupteten Zuputzarbeiten am 1. Dezember 2023 Vollendungsarbeiten darstellten.

4.4.2. Im Eventualstandpunkt macht die Gesuchstellerin geltend, die Arbeitsvollendung sei am 13. Oktober 2023 erfolgt. Gemäss Arbeitsrapport Nr. 9520 wurde vom 11. bis 13. Oktober 2023 "HQ Büro CEO, Erstellung Türanpassungen inkl. Einbau Verstärkung, Ergänzen mit Weissputz, Abdecke und Putzen", pro Tag 8.5 Stunden, ausgeführt (act. 3/22). Die Gesuchsgegnerin ist der Ansicht, dies stelle eine rein der Vervollkommnung dienende Arbeit dar. Das Erstellen von Türöffnungen fällt grundsätzlich unter den Subunternehmervertrag (act. 3/6, vgl. S. 19). Auch handelt es sich nicht um eine Mängelbeseitigung, da dafür ein zusätzlicher Werklohn vereinbart wurde. Somit erscheint nicht höchst unwahrscheinlich, dass die Anpassung der Türe eine Vollendungsarbeit darstellt. Die Gesuchsgegnerin wendet weiter ein, dass vom 11. bis 13. Oktober 2023 keine Mitarbeiter der Gesuchstellerin auf der Baustelle gewesen seien. Gemäss ihrer Anwesenheitszeiterfassung war G._____

am 2. bis 4. Oktober sowie am 26. Oktober 2023 dort (act. 11/2 S. 34). Folglich erscheint nicht ausgeschlossen, dass die Gesuchstellerin am 13. Oktober 2023 – oder allenfalls auch später – noch Vollendungsarbeiten ausführte.

4.4.3. Die Gesuchsgegnerin verweist weiter auf ein früher eingereichtes Gesuch um provisorische Eintragung für die fast identische Pfandforderung, bei welchem die Gesuchstellerin die letzten Arbeiten am 17. Juli 2023 terminierte. Es erscheint jedoch nicht als ausgeschlossen, dass nachträglich noch weitere Arbeiten dazukamen, die zur Vollendung der Gipsarbeiten der Gesuchstellerin notwendig waren.

4.4.4. Die Gesuchsgegnerin macht geltend, dass es sich bei der Türe um eine nachträgliche Beststellungsänderung während der Viermonatsfrist handle, welche am 8. Juli 2023 zu laufen begonnen habe (act. 9 Rz. 31 ff.). Für die geltend gemachte Arbeitsvollendung am 8. Juli 2023 stützt sie sich auf die letzte Regierechnung der L. _____ GmbH vom 8. Juli 2023. Diese beweist jedoch weder, dass die L. _____ GmbH ihre Arbeiten am 8. Juli 2023 vollendet hat, noch, wann dies die Gesuchstellerin tat. Wie ausgeführt, ist vorläufig von der Arbeitsvollendung am 5. Dezember 2023 auszugehen. Entsprechend konnte die zusätzliche Beauftragung mit der Türanpassung im Oktober 2023, d.h. vor Arbeitsvollendung, keine eigene Viermonatsfrist auslösen. Es bleibt anzumerken, dass zusätzlich bestellte Leistungen ohnehin als Vollendungsarbeiten gelten würden, sofern sie in den erweiterten Rahmen der ursprünglichen Vereinbarung fallen. Die Gipsarbeiten betreffend Türe fallen, wie erwähnt, in den Rahmen des vorliegenden Subunternehmensvertrags. Entsprechend löste das Addendum keine eigene Frist aus.

4.4.5. Nach dem Gesagten ist die Wahrung der Viermonatsfrist mit der vorläufigen Eintragung des Pfandrechts am 7. Februar 2024 zumindest vorläufig glaubhaft gemacht.

5. Forderung, Pfandberechtigung und Verzugszinsen

5.1. Die Gesuchstellerin macht eine ausstehende Werklohnsumme von CHF 287'655.75 geltend (act. 1 Rz. 12). Diese ergibt sich aus den offenen Debitoren und den entsprechenden Rechnungen (act. 3/7 und 3/8-20). Bei den von der

Gesuchstellerin ausgeführten Gipserarbeiten handelt es sich um pfandberechtigte Arbeiten. Die Pfandsumme von CHF 287'655.75 wird von der Gesuchsgegnerin nicht bestritten und ist glaubhaft.

5.2. Die Gesuchstellerin verlangt weiter Zins zu 5% seit 21.06.23 (Rechtsbegehren Ziff. 1) bzw. 1.12.2023 (act. 1 Rz. 8), ohne dies näher zu begründen. Die Rechnungen (act. 3/8-20) enthalten jeweils eine Zahlungsfrist von 30 Tagen, wobei für die vorläufige Eintragung einstweilen davon auszugehen ist, dass es sich dabei um Verfalltage handelte (vgl. Art. 102 Abs. 2 OR), ab welchen Verzugszinsen geschuldet sind (Art. 104 OR). Dabei kann nicht mehr Zins zugesprochen werden, als von der Gesuchstellerin begehrt wird beziehungsweise superprovisorisch eingetragen wurde. Für diejenigen Rechnungen im Umfang von total CHF 196'132.50, bei welchen der Verfalltag vor dem 21. Juni 2023 lag (act. 3/8, 9, 11, 12, 13 und 19), ist der Zins folglich – wie bereits superprovisorisch – ab ebendiesem Tag zuzusprechen. Für den Betrag von CHF 10'366.15 ist Zins ab 3. Juli 2023 (act. 3/14), für CHF 26'329.95 ab 24. Juli 2023 (act. 3/15), für CHF 47'630.10 ab 14. August 2023 (act. 3/16), für CHF 1'510.50 ab 27. November 2023 (act. 3/20) und für CHF 5'686.55 (vgl. act. 3/7) ab 5. Dezember 2023 geschuldet (jeweiliger Verfalltag).

6. Fazit

Die Gesuchstellerin hat – abgesehen vom Zeitpunkt, ab welchem Verzugszinsen geschuldet sind – sämtliche Eintragungsvoraussetzungen des beantragten Bauhandwerkerpfandrechts glaubhaft gemacht. Die bereits superprovisorisch erfolgte vorläufige Eintragung ist demzufolge mit den genannten Anpassungen betreffend Verzugszinsen vorläufig zu bestätigen. Im Mehrbetrag (Zinsen) ist das Gesuch abzuweisen und das Grundbuchamt anzuweisen, den Grundbucheintrag im entsprechenden Umfang zu löschen.

7. Fristansetzung zur Prosequierung

Der Gesuchstellerin ist sodann Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung der Pfandrechte anzuheben. Die Prosequierungsfrist ist praxismässig 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. Kosten- und Entschädigungsfolgen

8.1. Gerichtskosten

8.1.1. 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). Vorliegend ist von einem Streitwert von CHF 287'655.75 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf rund CHF 10'000.– festzusetzen ist.

8.2. 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.

8.3. Auch der Entscheid betreffend die Entschädigungsfolgen ist dem ordentlichen Verfahren vorzubehalten. 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.

Das Einzelgericht erkennt:

1. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt ...-Winterthur wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 7. Februar 2024 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 3 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBL 3, EGRID CH2, C. _____-Strasse ..., ... Winterthur,
für eine Pfandsumme von
 - CHF 196'132.50 nebst Zins zu 5 % seit 21. Juni 2023;
 - CHF 10'366.15 nebst Zins zu 5 % seit 3. Juli 2023;
 - CHF 26'329.95 nebst Zins zu 5 % seit 25. Juli 2023;
 - CHF 47'630.10 nebst Zins zu 5 % seit 14. August 2023;
 - CHF 1'510.50 nebst Zins zu 5 % seit 27. November 2023;
 - CHF 5'686.55 nebst Zins zu 5 % seit 5. Dezember 2023.
2. Im Mehrbetrag (Zins) ist das Gesuch abzuweisen. Das Grundbuchamt ...-Winterthur wird angewiesen, das aufgrund der Verfügung vom 7. Februar 2024 vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht – nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils – in dem über Dispositiv-Ziffer 1 hinausgehenden Umfang zu löschen.
3. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 27. Mai 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 10'000.–.
Die weiteren Kosten betragen: CHF 163.85 (Rechnung Nr. 192241.01 des Grundbuchamtes ...-Winterthur vom 8. Februar 2024).
5. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 4 werden von der Gesuchstellerin bezogen. Vorbehalten bleibt der endgültige Entscheid des Gerichts im nachfol-

genden 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 3 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, an die Gesuchstellerin unter Beilage der Doppel von act. 9 und 11/1-13, sowie – nach Ablauf der Rechtsmittelfrist – an das Grundbuchamt ...-Winterthur.
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 287'655.75.

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

Zürich, 22. März 2024

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Livia Schlegel