

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE260010-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie
der Gerichtsschreiber Flavio Todisco

Urteil vom 8. Mai 2026

in Sachen

A._____ GmbH,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1._____

vertreten durch Rechtsanwalt X2._____

gegen

Siedlungsgenossenschaft B._____,

Gesuchsgegnerin

sowie

C._____ AG,

Nebenintervenientin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Das Grundbuchamt D._____ sei richterlich anzuweisen, auf dem Grundstück Grundbuch Blatt 1, Liegenschaft, Kataster Nr. 2, EGRID 3, E._____-strasse 4, der Gesuchsgegnerin zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 214'030.50 zuzüglich Zins von 5% seit 06. Februar 2026 vorläufig vorzumerken.
2. Das Grundbuchamt D._____ sei richterlich anzuweisen, auf dem Grundstück Grundbuch Blatt 5, Liegenschaft, Kataster Nr. 6, EGRID 7, E._____-strasse 8, der Gesuchsgegnerin zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 77'540.00 zuzüglich Zins von 5% seit 06. Februar 2026 vorläufig vorzumerken.
3. Das Grundbuchamt D._____ sei im Sinne einer **superprovisorischen Verfügung** gestützt auf Art. 265 Abs. 1 ZPO anzuweisen, das in Ziff. 1 hiervoor beantragte Bauhandwerkerpfandrecht sofort vorläufig im Grundbuch vorzumerken.
4. Das Grundbuchamt D._____ sei im Sinne einer **superprovisorischen Verfügung** gestützt auf Art. 265 Abs. 1 ZPO anzuweisen, das in Ziff. 2 hiervoor beantragte Bauhandwerkerpfandrecht sofort vorläufig im Grundbuch vorzumerken.
5. Der Gesuchstellerin sei eine Frist von mindestens drei Monaten, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheids betreffend vorläufige Vormerkung, anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Ziff. 1 und 2 hiervoor zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin einzureichen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchsgegnerin."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Am 11. Februar 2026 (elektronische Eingabe) stellte die Gesuchstellerin beim Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich das vorstehend aufgeführte Begehren (act. 1). Mit Verfügung vom 13. Februar 2026 wurde das Grundbuchamt D._____ superprovisorisch angewiesen, auf den streitgegenständlichen Liegenschaften der Gesuchsgegnerin je ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um zum Begehren der Gesuchstellerin Stellung zu nehmen (act. 5). Am 3. März 2026 stellte die

C._____ AG ein Gesuch um Nebenintervention (act. 13). Mit Verfügung vom 20. März 2026 wurde die C._____ AG als Nebenintervenientin zugelassen (act. 18). Mit Eingabe vom 20. März 2026 reichte die Nebenintervenientin zwei Zahlungsgarantien der F._____bank ein und beantragte die Feststellung, dass sie vorläufig hinreichende Sicherheiten zur Ablösung der Pfandrechte geleistet habe; im Übrigen verzichtete sie auf eine materielle Stellungnahme und beantragte, der Gesuchsgegnerin sei die am 13. Februar 2026 angesetzte Frist zur Stellungnahme einstweilen abzunehmen (act. 21). Mit Verfügung vom 23. März 2026 wurde der Antrag der Nebenintervenientin auf Fristabnahme abgewiesen (act. 25). Am 27. März 2026 reichte die Nebenintervenientin innert Frist eine materielle Stellungnahme ein (act. 28). Am 16. April 2026 liess sich die Gesuchstellerin zu den Eingaben der Nebenintervenientin und den eingereichten Zahlungsgarantien vernehmen (act. 35). Da die Gesuchstellerin die Zahlungsgarantien als ungenügend erachtete, wurde der Gesuchsgegnerin und der Nebenintervenientin mit Verfügung vom 21. April 2026 Frist angesetzt, um zur Eingabe der Gesuchstellerin Stellung zu nehmen und gegebenenfalls neue Sicherheiten einzureichen (act. 37). Die Nebenintervenientin reichte am 1. Mai 2026 eine Stellungnahme ein (act. 39); die Gesuchsgegnerin liess sich nicht vernehmen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Sachverhaltsüberblick

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaften, auf denen sie die Wohnüberbauung "G._____" realisiert hat. Die Überbauung erstreckt sich über beide Grundstücke und wurde während der Bauphase in drei Etappen bzw. "Häuser" unterteilt, nämlich die Häuser 1 und 3 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2, Grundbuch-Blatt 1, sowie das Haus 2 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6, Grundbuch-Blatt 5 (act. 1 Rz. 13, 80 f.; act. 3/5-6; act. 3/46; act. 3/48; act. 28 Rz. 6).

Mit Werkvertrag vom 16. Januar 2023 beauftragte die Gesuchsgegnerin die Nebenintervenientin mit der schlüsselfertigen und betriebsbereiten Erstellung des Bauvorhabens. Diese zog ihrerseits die Gesuchstellerin für die Lieferung und den Einbau von Sonnenschutzsystemen bei (act. 1 Rz. 13 f.; act. 13 S. 4; act. 28 Rz. 5).

Die Gesuchstellerin verlangt die vorläufige Eintragung von Pfandrechten auf beiden Grundstücken im Umfang der ihrer Auffassung nach noch offenen Werklohnforderung. Die Nebenintervenientin bestreitet den Pfandeintragungsanspruch und beantragt die Löschung der superprovisorisch eingetragenen Pfandrechte (act. 21 Rz. 4 ff.; act. 28 Rz. 3 ff.).

3. Voraussetzungen für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

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 und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung zuzüglich Verzugszinse für die Dauer von zehn Jahren hinreichende Sicherheit leistet (Art. 839 Abs. 2 und Abs. 3 ZGB).

Das Gericht bewilligt die Vormerkung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, nachdem der Gesuchsteller seine Berechtigung glaubhaft gemacht hat (Art. 961 Abs. 3 ZGB). Für die Angelegenheit gilt das summarische Verfahren (Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO). An die Glaubhaftmachung, wie sie Art. 961 Abs. 3 ZGB verlangt, werden weniger strenge Anforderungen gestellt, als es diesem Beweismass sonst entspricht (BGE 137 III 563 E. 3.3 mit Hinweisen). Aufgrund der besonderen Interessenlage darf die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen erscheint oder höchst unwahrscheinlich ist; im Zweifelsfall, bei unklarer oder unsicherer Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung dem ordentlichen Richter zu überlassen (BGE 86 I 265 E. 3 mit Hinweisen).

4. Vergütungsforderung und Pfandsumme

4.1. Werkvertrag Nr. 9 vom 30. September 2024

Es ist unbestritten, dass die Gesuchstellerin und die Nebenintervenientin am 30. September 2024 einen Werkvertrag über die Lieferung und den Einbau von Sonnenschutzsystemen sowie "äusseren Abschlüssen" nach BKP 228.2 abgeschlossen haben. Unbestritten ist auch, dass ein Pauschalpreis in der Höhe von CHF 263'496.62 exkl. Mehrwertsteuer vereinbart wurde und die Gesuchstellerin die werkvertraglich geschuldeten Arbeiten auf den Grundstücken der Gesuchsgegnerin vollständig ausgeführt hat (act. 1 Rz. 12 ff., 42 ff.; act. 28 Rz. 5, 12, 24).

Demnach ist glaubhaft, dass die Gesuchstellerin auf den Grundstücken der Gesuchsgegnerin werkvertraglich geschuldete Arbeiten (inkl. Materiallieferung) im Umfang von CHF 263'496.62 exkl. MwSt. erbracht hat.

4.2. Nachtrags- und Regiearbeiten

4.2.1. Parteistandpunkte

Die Gesuchstellerin macht geltend, die Nebenintervenientin habe sie im Verlaufe der Bauarbeiten mit mehreren Nachtrags- und Regiearbeiten beauftragt. Sie habe insgesamt 21 Nachträge und vier Regieaufträge ausgeführt. Daraus ergebe sich ein Mehrvergütungsanspruch von insgesamt CHF 472'762.96 für die Nachträge sowie ein Vergütungsanspruch von CHF 29'147.80 für die Regiearbeiten, jeweils exkl. Mehrwertsteuer (act. 1 Rz. 16 ff., 42, 62 ff.).

Die Nebenintervenientin hat einen Teil der Nachträge anerkannt und die entsprechenden Rechnungen bereits beglichen (act. 1 Rz. 45 ff.; act. 28 Rz. 24). Die darüber hinausgehenden Forderungen bestreitet sie. Sie beruft sich auf ihre Allgemeinen Bedingungen, die Bestandteil des Werkvertrages seien und gemäss denen Regie- und Nachtragsarbeiten nur nach vorgängiger schriftlicher Bewilligung der Bauleitung ausgeführt werden dürften. Die Gesuchstellerin habe solche Bewilligungen weder behauptet noch glaubhaft gemacht, weshalb Forderungen aus nicht bewilligten Nachtrags- und Regiearbeiten unbeachtlich seien, soweit sie nicht ausdrücklich anerkannt worden seien (act. 28 Rz. 24).

4.2.2. Rechtliches

Haben die Parteien für Nachträge bzw. Beststellungsänderungen oder Regiearbeiten einen Genehmigungs- und Formvorbehalt vereinbart, setzt der Anspruch des Unternehmers auf (Mehr-)Vergütung grundsätzlich eine vorgängige Genehmigung des Bestellers in der vereinbarten Form voraus. Solche Vorbehalte können jedoch durch die Parteien nachträglich ausdrücklich oder stillschweigend aufgehoben werden. Bringt der Besteller ausdrücklich oder stillschweigend zum Ausdruck, dass er auf den Genehmigungs- oder Formvorbehalt verzichtet, entfällt sein Recht, sich darauf zu berufen (vgl. GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl. Zürich/Basel/Genf 2019, N 789 f.; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht Allg. Teil., Bd. I, 11. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2020, N 586 ff.; BGE 138 III 123 E. 2.4.2).

4.2.3. Würdigung

Die Gesuchstellerin hat die geltend gemachten Regie- und Nachtragsarbeiten nachvollziehbar dargelegt (act. 1 Rz. 16 ff., 60 ff.) und durch detaillierte Rechnungen und Rapporte dokumentiert (act. 3/8-34). Aus den Rechnungen geht hervor, dass die Arbeiten – entsprechend der Darstellung der Gesuchstellerin (act. 1 Rz. 12, 16) – von der Nebenintervenientin in Auftrag gegeben worden sein sollen (act. 3/8-34; "gemäss Auftragsbestätigung"; "gemäss Zusatz-Auftrag"). Weiter hat die Gesuchstellerin glaubhaft gemacht, dass die Nebenintervenientin mit E-Mail vom 26. November 2025 mindestens den Bestand der Nachträge und der Regieaufträge anerkannt hat (act. 1 Rz. 57; act. 3/45). Schliesslich ist unbestritten, dass die Nebenintervenientin einen Teil der Nachträge bereits bezahlt und somit sowohl dem Bestand als auch dem Umfang nach anerkannt hat (act. 1 Rz. 45 ff.; act. 28 Rz. 24 f.).

Vor diesem Hintergrund fällt nicht entscheidend ins Gewicht, dass die Gesuchstellerin keine vorgängigen schriftlichen Bewilligungen der Nebenintervenientin behauptet bzw. eingereicht hat. Vielmehr ist unter den gegebenen Umständen jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass die Nebenintervenientin den von ihr angerufenen Vertragsbestimmungen selbst nicht nachgelebt bzw. auf deren Einhaltung nicht be-

harrt hat und sich deshalb einen konkludenten Verzicht auf den Genehmigungs- und Formvorbehalt entgegenhalten lassen muss.

Damit ist glaubhaft, dass die Gesuchstellerin auf den Grundstücken der Gesuchsgegnerin Nachtragsarbeiten im Umfang von insgesamt CHF 472'762.96 sowie Regiearbeiten im Umfang von insgesamt CHF 29'147.80, jeweils exkl. Mehrwertsteuer, ausgeführt hat.

4.3. Pfandberechtigung

4.3.1. Parteistandpunkte

Die Gesuchstellerin macht geltend, sowohl die Arbeiten gemäss Werkvertrag als auch sämtliche Nachtrags- und Regiearbeiten seien pfandberechtigt (act. 1 Rz. 12, 60 ff.).

Die Nebenintervenientin bestreitet (sinngemäss) die Pfandberechtigung der Arbeiten gemäss Nachtrag 21; sie macht geltend, dass es sich dabei lediglich um nicht vergütungspflichtige Nachbesserungsarbeiten handle, die sie nicht in Auftrag gegeben habe (act. 28 Rz. 22).

4.3.2. Rechtliches

Pfandberechtigt sind grundsätzlich sämtliche Bauarbeiten, die auf dem betreffenden Grundstück zu einem Mehrwert führen und für die der Unternehmer einen Vergütungsanspruch hat. Nicht pfandberechtigt sind demgegenüber Bauarbeiten, für die kein Vergütungsanspruch besteht. Dies betrifft insbesondere unentgeltlich zu erbringende Leistungen wie Nachbesserungsarbeiten sowie unbestellte Arbeiten (SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, System und Anwendung, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2022, Rz. 393, 403 ff., 413).

4.3.3. Würdigung

Wie bereits ausgeführt, ist glaubhaft, dass die Nachträge, einschliesslich Nachtrag 21, von der Nebenintervenientin in Auftrag gegeben wurden (vgl. act. 3/28: "gemäss Auftragserteilung durch C. _____ AG"). Gemäss unbestrittener Darstel-

lung der Gesuchstellerin umfasste der Nachtrag 21 die Demontage von sieben SM-Markisen, zusätzliche Isolationsarbeiten, die Herstellung und Montage von Lochgittern sowie die Montage von SM-Markisen (act. 1 Rz. 37, 72, 88; act. 3/28). Die Gesuchstellerin hat die Pfandberechtigung dieser Leistungen ausführlich und nachvollziehbar begründet (act. 1 Rz. 72). Die Nebenintervenientin bringt nichts Konkretes vor, was diese Darstellung zu entkräften vermöchte. Entgegen ihrem Vorbringen (act. 28 Rz. 18, 22) stellen "nachträgliche Isolier-Arbeiten" nicht zwingend Nachbesserungsarbeiten dar. Vielmehr kann es sich dabei ebenso um zusätzlich bestellte oder nachträglich geänderte, mithin vergütungspflichtige Leistungen handeln, was die Gesuchstellerin vorliegend gerade glaubhaft gemacht hat.

Die Pfandberechtigung der übrigen Leistungen wurde nicht substantiiert bestritten und erscheint aufgrund der nachvollziehbaren Ausführungen der Gesuchstellerin als glaubhaft.

4.4. Ermittlung der Pfandsumme

Die Gesuchstellerin hat ein Vergütungstotal von CHF 765'407.38 exkl. Mehrwertsteuer bzw. rund CHF 827'405.50 inkl. Mehrwertsteuer glaubhaft gemacht (vgl. act. 1 Rz. 42, 54). Nach Abzug der von der Nebenintervenientin bereits geleisteten Zahlungen von insgesamt CHF 535'838.– (vgl. act. 1 Rz. 45 ff.; act. 3/35-43) resultiert eine noch offene Werklohnforderung in Höhe von rund CHF 291'570.50. Eine Pfandsumme in entsprechender Höhe erscheint demnach als glaubhaft.

5. Einhaltung der Eintragsfrist

5.1. Parteistandpunkte

Die Gesuchstellerin macht geltend, die letzten Arbeiten seien am 22. November 2025 am Haus 3 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2, Grundbuch-Blatt 1, erbracht worden. Dabei habe es sich um Leistungen gemäss Nachtrag 21 gehandelt, die für die Fertigstellung des geschuldeten Werks unerlässlich und funktionell notwendig gewesen seien. Mit Eintragung der Pfandrechte am 13. Februar 2026 sei die gesetzliche Eintragsfrist gewahrt (act. 1 Rz. 104).

Die Nebenintervenientin bestreitet die Einhaltung der Eintragsfrist. Sie wendet ein, dass für jedes Grundstück und jedes Haus je ein separater Fristenlauf gelte; die Gesuchstellerin habe nicht dargetan, dass vorliegend ausnahmsweise ein einheitlicher Fristenlauf gelte. Zudem stünden die Leistungen gemäss Nachtrag 21 in keinem funktionellen Zusammenhang mit den übrigen Werklohnarbeiten, weshalb auch in dieser Hinsicht von getrennten Fristenläufen auszugehen sei. Die Gesuchstellerin habe als Vollendungsarbeiten lediglich Arbeiten gemäss Nachtrag 21 am Haus 3 auf dem Grundstück Blatt 1 behauptet, weshalb die Frist nur insoweit gewahrt wäre. Allerdings stellten die Arbeiten gemäss Nachtrag 21 keine Vollendungs-, sondern bloss Nachbesserungsarbeiten dar, die den Beginn der Viermonatsfrist nicht zu beeinflussen vermöchten. Zudem ergebe sich aus dem Nachtrag 21 nicht, dass am 22. November 2025 tatsächlich Arbeiten ausgeführt worden seien; schliesslich habe die Gesuchstellerin nicht dargelegt, welcher Anteil der Pfandsumme auf das Haus 3 und welcher auf das Haus 1 entfalle, weshalb die Pfandsumme für das Haus 3 nicht ermittelt werden könne (act. 28 Rz. 17 ff.).

5.2. Rechtliches

Der Grundbucheintrag hat spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Vollendet ist die Arbeit dann, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder bloss Nachbesserungsarbeiten (BGE 125 III 113 E. 2b; SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1099).

Werden die Bauarbeiten auf unterschiedlichen Grundstücken ausgeführt, gilt grundsätzlich für jedes Grundstück ein separater Fristenlauf. Ausnahmsweise rechtfertigt sich die Annahme eines einheitlichen Fristenlaufs. Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn der Unternehmer ein einziges, in sich geschlossenes Werk herstellt, das auf mehreren Grundstücken zu stehen kommt, oder, wenn zwar mehrere Bauwerke auf verschiedenen Grundstücken erstellt werden, diese aber eine funktionelle Einheit bilden und die betreffenden Bauarbeiten zeitnah ausgeführt werden (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1193 f.).

Nachträge bzw. Beststellungsänderungen innerhalb eines bestehenden Vertragsverhältnisses begründen kein zusätzliches Vertragsverhältnis, sondern bewirken lediglich eine Modifikation bzw. Erweiterung des bestehenden Werkvertrages. Da sie mit dem Werkvertrag eine rechtliche Einheit bilden, ist grundsätzlich von einem einheitlichen Fristenlauf auszugehen, wobei die Viermonatsfrist mit der letzten objekt-spezifischen Verrichtung ausgelöst wird, unabhängig davon, ob diese bereits im ursprünglichen Vertrag vorgesehen war oder erst nachträglich vereinbart worden ist. Von diesem Grundsatz können Ausnahmen bestehen; ein einheitlicher Fristenlauf ist jedoch jedenfalls dann anzunehmen, wenn die nachträglich bestellten Arbeiten mit den ursprünglich vereinbarten Leistungen funktionell zusammenhängen (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1157 ff.). Die gleichen Grundsätze müssen für Regiearbeiten gelten, da auch sie Teil des bestehenden Werkvertrages sind.

5.3. Würdigung

Die Gesuchstellerin hat hinreichend dargetan und mit den eingereichten Bauplänen glaubhaft gemacht, dass es sich bei der streitgegenständlichen Wohnüberbauung um ein einheitliches Werk ohne bauliche Trennung handelt (act. 1 Rz. 80; act. 3/46; vgl. auch act. 3/48). An der Qualifikation als einheitliches Bauwerk ändert auch die etappenweise Realisierung des Bauvorhabens nichts. Zudem ist glaubhaft, dass die Gesuchstellerin für die gesamte Überbauung bzw. grundstück- und etappen-übergreifend werkvertraglich geschuldete Leistungen erbracht hat (act. 1 Rz. 82 ff.; act. 3/4; act. 3/8-34).

Aus den glaubhaften Darlegungen der Gesuchstellerin kann sodann geschlossen werden, dass die Nachträge und Regieaufträge ihre Grundlage im Werkvertrag vom 30. September 2024 haben, mithin mit diesem eine rechtliche Einheit bilden. Davon scheint auch die Nebenintervenientin auszugehen, wenn sie sich im Zusammenhang mit den Nachtrags- und Regiearbeiten auf den im Werkvertrag geregelten Genehmigungs- und Formvorbehalt beruft (vgl. act. 28 Rz. 24). Ferner geht aus den Ausführungen der Gesuchstellerin und den eingereichten Beilagen hervor, dass sämtliche Leistungen derselben Arbeitsgattung angehören, zeitnah ausgeführt wurden, dasselbe Bauprojekt betreffen und von derselben Bestellerin in Auftrag gegeben wurden. Vor diesem Hintergrund ist auch glaubhaft, dass die Leistun-

gen gemäss Werkvertrag sowie die Nachtrags- und Regiearbeiten eine funktionelle Einheit bilden. Dies gilt entgegen dem Vorbringen der Nebenintervenientin auch für die Arbeiten gemäss Nachtrag 21. Inwiefern es sich dabei um einen "von den übrigen erbrachten Bauarbeiten losgelösten, sporadischen Arbeitseinsatz" handeln soll, ist nicht ersichtlich und wird von der Nebenintervenientin auch nicht näher dargelegt (vgl. act. 28 Rz. 19, 22).

Zusammengefasst ist glaubhaft, dass die Gesuchstellerin gestützt auf ein einheitliches Vertragsverhältnis funktionell zusammenhängende Leistungen an einem einheitlichen Bauwerk erbracht hat. Vor diesem Hintergrund ist für das vorliegende Verfahren hinreichend glaubhaft, dass für sämtliche Leistungen – ungeachtet der Ausführung auf verschiedenen Grundstücken – ein einheitlicher Fristenlauf gilt.

Zu prüfen bleibt, ob die Gesuchstellerin mit den behaupteten letzten Arbeiten am 22. November 2025 fristauslösende Vollendungsarbeiten glaubhaft gemacht hat. Unbestrittenermassen umfassten diese Arbeiten unter anderem die Montage von SM-Markisen im Erdgeschoss des Hauses 3. Die Gesuchstellerin legt glaubhaft dar, dass diese Leistungen für die Fertigstellung des vertraglich geschuldeten Werks, nämlich die Lieferung und den Einbau von Sonnenschutzsystemen, unerlässlich und funktionell notwendig waren (vgl. act. 1 Rz. 107; act. 3/4 S. 1, 2, 10). Dass die betreffenden SM-Markisen tatsächlich am 22. November 2025 montiert wurden, erscheint aufgrund des eingereichten Arbeitsrapports für die Kalenderwochen 46 und 47 ebenfalls als glaubhaft (act. 3/33). Entgegen den Einwänden der Nebenintervenientin hat die Gesuchstellerin demnach glaubhaft gemacht, am 22. November 2025 fristauslösende Vollendungsarbeiten ausgeführt zu haben. Damit ist auch glaubhaft, dass die gesetzliche Eintragsfrist mit der vorläufigen Eintragung am 13. Februar 2026 gewahrt wurde.

Im Übrigen wäre die Eintragsfrist selbst dann gewahrt, wenn als fristauslösende Vollendungsarbeiten auf die von der Gesuchstellerin geltend gemachten vorletzten Arbeiten vom 18. Oktober 2025 (Montage von Fallarmen etc.) abgestellt würde; deren funktionelle Notwendigkeit für die Vertragserfüllung wurde nicht substantiiert bestritten und ist aufgrund der nachvollziehbaren Ausführungen der Gesuchstellerin glaubhaft (vgl. act. 1 Rz. 108; act. 3/4; act. 3/21; act. 3/34).

6. Aufteilung der Pfandsumme auf die einzelnen Grundstücke

Der einheitliche Fristenlauf ändert nichts am Grundsatz, dass gemäss dem Mehrwertsprinzip die einzelnen Grundstücke nur im Umfang der sie begünstigenden Bauarbeiten mit Baupfandrechten belastet werden dürfen (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1195).

Die von der Gesuchstellerin vorgenommene Aufteilung der Pfandsumme auf die beiden Grundstücke ist schlüssig, nachvollziehbar und wurde nicht substantiiert bestritten (act. 1 Rz. 78 ff.; act. 28 Rz. 3 ff.). Demnach ist glaubhaft, dass von der noch offenen Gesamtforderung CHF 77'540.– auf das Grundstück Kat. Nr. 6 und CHF 214'030.50 auf das Grundstück Kat. Nr. 2 entfallen.

7. Verzugszins

Die Gesuchstellerin macht Verzugszinsen von 5 % ab dem 6. Februar 2026 geltend (act. 1 Rz. 15). Dem Begleitschreiben zur Schlussrechnung vom 6. Februar 2026 ist jedoch eine Zahlungsfrist von zehn Tagen zu entnehmen (act. 3/7). Demnach kann die Nebenintervenientin frühestens am 16. Februar 2026 in Verzug geraten sein. Entsprechend ist ein Zinsanspruch lediglich ab diesem Zeitpunkt glaubhaft.

8. Hinreichende Sicherheit

8.1. Parteistandpunkte

Die Nebenintervenientin ist der Ansicht, dass sie mit den eingereichten Zahlungsgarantien Nr. 10 und Nr. 11 der F.____-bank (vorläufig) hinreichende Sicherheiten zur Ablösung der vorläufig eingetragenen Pfandrechte geleistet habe (act. 21 Rz. 4 ff.; act. 22; act. 23; act. 39 Rz. 3 ff.).

Die Gesuchstellerin beanstandet die eingereichten Zahlungsgarantien in mehrfacher Hinsicht. Unter anderem sei unklar, ob es sich um akzessorische oder selbstständige Garantien handle. Sollte es sich wider Erwarten um selbstständige Garantien handeln, stellten sie mangels Rechtsnachfolgeklausel keine qualitativ hinreichenden Sicherheiten dar, da selbstständige Garantien nicht von Gesetzes wegen

auf den Rechtsnachfolger übergangen und eine Abtretung der Garantien im vorliegenden Fall nicht möglich sei (act. 35 Rz. 4 ff.).

8.2. Rechtliches

Sofern der Unternehmer die vom Besteller oder Grundeigentümer angebotene Sicherheit nicht als genügend anerkennt, stellt das Gericht fest, ob die Sicherheit für die angemeldete Forderung hinreichend im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB ist (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1219, 1301). Eine Ersatzsicherheit muss dem Bauhandwerkerpfandrecht qualitativ und quantitativ gleichwertig sein (BGE 142 III 738 E. 4.4.2). In quantitativer Hinsicht ist erforderlich, dass die pfandgesicherte Forderung samt Verzugszinsen für die Dauer von zehn Jahren vollständig gedeckt ist (Art. 839 Abs. 3 ZGB). In qualitativer Hinsicht darf die Inanspruchnahme gegenüber einem definitiven Pfandrecht nicht erschwert sein (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1245 ff.). Bei der Prüfung durch das Gericht gilt das Rügeprinzip. Die Gesuchstellerin hat ihre Einwendungen substantiiert darzulegen.

Lehre und Rechtsprechung unterscheiden zwischen der selbstständigen und der akzessorischen Garantie. Die selbstständige Garantie ist vom Bestand und Inhalt des Grundverhältnisses unabhängig; Einreden und Einwendungen daraus sind ausgeschlossen. Demgegenüber knüpft die akzessorische Garantie an die Nichterfüllung des Grundverhältnisses an und entspricht in ihren Wirkungen weitgehend der Bürgschaft (Art. 492 ff. OR), sodass Einreden und Einwendungen aus dem Grundverhältnis zulässig sind und die Haftung auf den in der Urkunde genannten Betrag beschränkt ist (Art. 499 OR analog, SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1266).

Ein Bauhandwerkerpfandrecht geht mit Übergang der gesicherten Forderung von Gesetzes wegen auf den Rechtsnachfolger über (Art. 835 ZGB; Art. 170 Abs. 1 OR); gleich verhält es sich bei akzessorischen Garantien (Art. 170 Abs. 1 OR). Selbstständige Garantien gehen demgegenüber nicht von Gesetzes wegen auf den Rechtsnachfolger über (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 501 f., Rz. 1225). Zudem kann das Recht auf Inanspruchnahme der Garantie nicht abgetreten werden, sofern der Garantievertrag die Inanspruchnahme einer konkret vorgeschriebenen Person vorbehält (KLEINER/LANDOLT/GEMPERLI, Bankgarantie, 5. Aufl., Zürich 2016,

§ 26 Rz. 4). Bei selbstständigen Garantien empfiehlt sich deshalb eine Rechtsnachfolgeklausel bzw. eine abstrakte Umschreibung des Begünstigten (vgl. SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1225).

Die Abgrenzung zwischen selbstständiger und akzessorischer Garantie ist im Einzelfall schwierig (BGE 131 III 511 E. 4.3). Indizien für eine selbstständige Garantie sind insbesondere der Verzicht auf jegliche Einwendungen und Einreden aus anderen Verträgen sowie die Verpflichtung zur Zahlung "auf erste Aufforderung hin". Weiter sind Garantieerklärungen geschäftsgewandter Banken vermutungsweise als selbstständige Garantien zu werten (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1265 f.; BGE 113 II 434 E. 2c).

8.3. Würdigung

In den vorliegenden Garantieurkunden verzichtet die F.____-bank auf "sämtliche Einreden und Einwendungen aus anderen Verträgen, insbesondere dem Werkvertrag Nr. 9 [...]". Zudem verpflichtet sie sich, die in den Urkunden genannten Beträge "auf erste Aufforderung hin" zu bezahlen (act. 22 S. 2; act. 23 S. 2). Schliesslich handelt es sich bei der F.____-bank um eine geschäftserfahrene Bank. Unter diesen Umständen ist bei den vorliegenden Bankgarantien von selbstständigen Garantien auszugehen.

Als selbstständige Garantien würden die eingereichten Bankgarantien nicht von Gesetzes wegen auf einen allfälligen Rechtsnachfolger übergehen. Wie die Gesuchstellerin zutreffend einwendet, enthalten die Bankgarantien sodann keine Rechtsnachfolgeklauseln. Dazu kommt, dass die vorliegenden Bankgarantien an die Identität der Gesuchstellerin geknüpft sind (act. 22 S. 3; act. 23 S. 3; Hervorhebungen hinzugefügt):

"**Ihre** schriftliche Zahlungsaufforderung ist uns durch eine erstklassige Bank zuzuleiten, mit deren Bestätigung, dass die darauf aufgeführte(n) Unterschrift(en) mit der/den bei ihr hinterlegte(n) Unterschrift(en) übereinstimmt/übereinstimmen. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt einer Inanspruchnahme dieser Garantie zwischen **Ihnen** und der F.____-bank eine Kundenbeziehung mit einer gültigen Unterschriftenregelung betref-

fend den **für Sie** unterzeichnenden Personen besteht, erübrigt sich eine Unterschriftenprüfung durch eine Drittbank.

Eine Inanspruchnahme kann auch mit ordnungsgemäss geschlüsseltem SWIFT (an unsere SWIFT-Adresse: (...)) einer erstklassigen Bank erfolgen, unter Wiedergabe des vollen Wortlauts **Ihrer** Zahlungsaufforderung sowie mit der Bestätigung der Bank, dass sie das Original **Ihrer** Zahlungsaufforderung per Kurier (mit Angabe der Sendungsnummer) an uns weitergeleitet hat und dass die darauf aufgeführte(n) Unterschrift(en) mit der/den bei ihr hinterlegten Unterschrift(en) übereinstimmt/übereinstimmen."

Damit kann das Recht auf Inanspruchnahme der Garantien nicht auf einen allfälligen Rechtsnachfolger abgetreten werden. Mangels Nachfolgeregelung und Abtretbarkeit des Rechts auf Inanspruchnahme liegen mit den eingereichten Bankgarantien keine qualitativ hinreichenden Sicherheiten im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB vor. Auf die weiteren Einwände der Gesuchstellerin (act. 35 Rz. 4 ff.) muss bei dieser Ausgangslage nicht eingegangen werden.

9. Fazit

Die Gesuchstellerin hat die Voraussetzungen für die von ihr beantragte vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten – mit Ausnahme des Zinsanspruchs für die Zeit vor dem 16. Februar 2026 – glaubhaft gemacht. Die Nebenintervenientin hat mit den von ihr eingereichten Zahlungsgarantien der F.____-bank keine hinreichenden Sicherheiten zur Ablösung der vorläufig eingetragenen Pfandrechte geleistet.

Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt D.____ ist als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 13. Februar 2026 zu bestätigen. Im Umfang des geltend gemachten Verzugszinses für die Zeit vor dem 16. Februar 2026 ist das Gesuch abzuweisen. Die Zahlungsgarantien der F.____-bank sind der Nebenintervenientin herauszugeben.

10. 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.

11. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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 beläuft sich der Streitwert auf CHF 291'570.50. Davon ausgehend ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 6'800.– festzusetzen. Allfällige weitere Kosten, insbesondere die Rechnungen des Grundbuchamtes, sind vorzubehalten.

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 nicht rechtzeitig prosequiert, ist der Gesuchsgegnerin mangels Antrags keine Parteientschädigung zuzusprechen. Die Nebenintervenientin hat zwar eine Parteientschädigung beantragt (act. 21 S. 4). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist einer Nebenpartei jedoch nur ausnahmsweise, wenn es aus Billigkeitsgründen gerecht-

fertigt erscheint, eine Parteientschädigung zuzusprechen, da die Nebenpartei regelmässig Interessen aus einem Rechtsverhältnis zwischen ihr und der unterstützten Hauptpartei wahrnimmt, an dem die gegnerische Hauptpartei nicht beteiligt ist (BGE 130 III 571 E. 6). Vorliegend sind keine Billigkeitsgründe ersichtlich und auch nicht dargetan, die die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Nebenintervenientin rechtfertigen würden. Der Nebenintervenientin ist daher für den Fall der Nichtprosequierung ebenfalls keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Einzelgericht erkennt:

1. Es wird festgestellt, dass die Nebenintervenientin mit der von ihr eingereichten Zahlungsgarantie Nr. 10 der F.____-bank vom 17. März 2026 (act. 22) für die von der Gesuchstellerin zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts angemeldete Forderung keine hinreichende Sicherheit geleistet hat.
2. Es wird festgestellt, dass die Nebenintervenientin mit der von ihr eingereichten Zahlungsgarantie Nr. 11 der F.____-bank vom 17. März 2026 (act. 23) für die von der Gesuchstellerin zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts angemeldete Forderung keine hinreichende Sicherheit geleistet hat.
3. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt D.____ wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 13. Februar 2026 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 4 einzuleitenden Prozesses
 - auf Liegenschaft Kat. Nr. 2, GBBl. 1, EGRID 3, E.____-strasse 4, ...quartier H.____, für eine Pfandsumme von CHF 214'030.50 zuzüglich Zins zu 5 % ab 16. Februar 2026;
 - auf Liegenschaft Kat. Nr. 6, GBBl. 5, EGRID 7, E.____-strasse 8, ...quartier H.____, für eine Pfandsumme von CHF 77'540.00 zuzüglich Zins zu 5 % ab 16. Februar 2026.

Im Mehrumfang (Zins vor dem 16. Februar 2026) wird das Gesuch abgewiesen.

4. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 13. Juli 2026 angesetzt, um eine Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Bei Säumnis kann die Gesuchsgegnerin den vorläufigen Eintrag (Dispositiv-Ziffer 3) löschen lassen.
5. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 6'800.–.
Allfällige weitere Kosten, insbesondere die Rechnungen des Grundbuchamtes, bleiben vorbehalten.
6. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 5 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 4 die Klage nicht anhängig macht, werden ihr die Kosten definitiv auferlegt.
7. Die Regelung der Entschädigungsfolgen wird dem Gericht im nachfolgenden ordentlichen Verfahren vorbehalten. Versäumt die Gesuchstellerin die ihr in Dispositiv-Ziffer 4 angesetzte Frist zur Anhängigmachung der Klage, werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
8. Die Obergerichtskasse des Kantons Zürich wird angewiesen, das Original der Zahlungsgarantie Nr. 10 der F.____-bank vom 17. März 2026 (act. 22) nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Nebenintervenientin herauszugeben.
9. Die Obergerichtskasse des Kantons Zürich wird angewiesen, das Original der Zahlungsgarantie Nr. 11 der F.____-bank vom 17. März 2026 (act. 23) nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Nebenintervenientin herauszugeben.
10. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die Nebenintervenientin, an die Gesuchstellerin und die Gesuchsgegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 39, sowie an das Grundbuchamt D.____ und nach Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Obergerichtskasse des Kantons Zürich.

11. 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 291'570.50.

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

Zürich, 8. Mai 2026

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Flavio Todisco