Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht

Geschäfts-Nr.: HE260066-O U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, sowie
Gerichtsschreiberin Simone Sprenger

Urteil vom 3. August 2026

in Sachen

A._____ AG,
Gesuchstellerin

gegen

B._____ AG,
Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:
(act. 1 S. 2)

" Das Grundbuchamt C._____ sei im Sinne von Art. 961 ZGB anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten der Gesuchsgegnerin ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen, und zwar auf der Liegenschaft Kat.-Nr.: 1, Grundbuchblatt 2 D._____-strasse …, Zürich für eine Pfandsumme von Fr. 174'505.40 nebst Zins zu 5% seit dem 8. Mai 2026 und dies ohne vorgängige Anhörung der Gegenpartei. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Das Gesuch der Gesuchstellerin betreffend vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts i.S.v. Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB ging am 11. Juni 2026 (persönlich überbracht) am hiesigen Gericht ein (act. 1; act. 2; act. 3/1-11). Mit Verfügung vom 15. Juni 2026 wurde das zuständige Grundbuchamt ohne Anhörung der Gegenpartei einstweilen angewiesen, zugunsten der Gesuchstellerin ein Pfandrecht auf dem streitgegenständlichen Grundstück im beantragten Umfang einzutragen und der Gesuchsgegnerin Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 4). Das Grundbuchamt nahm die Anmeldung am 15. Juni 2026 entgegen (act. 5). Nach erfolglosem Zustellversuch der Verfügung vom 15. Juni 2026 an die Gesuchsgegnerin (vgl. act. 6/2) wurde dieser mit Verfügung vom 2. Juli 2026 eine neue Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 7). Die Gesuchsgegnerin reichte mit Eingabe vom 27. Juli 2026 fristgerecht ihre Gesuchsantwort ein und beantragte die vollumfängliche Löschung des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (act. 11). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Sachverhalt

Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz in E._____; gemäss Handelsregister bezweckt sie … (act. 3/9).

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft schweizerischen Rechts mit Sitz in Zürich ZH; gemäss Handelsregister bezweckt sie … (act. 3/11; act. 12/3). Sie ist Alleineigentümerin des zu belastenden Grundstücks (act. 1; act. 3/10; Prot. S. 2).

Die Gesuchstellerin verlangt die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem streitgegenständlichen Grundstück. Sie macht zusammengefasst geltend, mit der Totalsanierung der auf diesem Grundstück gelegenen Liegenschaft beauftragt worden zu sein und in diesem Zusammenhang Mehraufwände gehabt zu haben, wofür die Werklohnforderung unbezahlt geblieben sei.

Auf die Ausführungen der Parteien ist nachfolgend einzugehen, soweit sich dies für die Entscheidungsfindung als erforderlich erweist.

3. Formelles

3.1. Das streitgegenständliche Grundstück befindet sich in der Gemeinde Zürich ZH. Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 13 lit. a i.V.m. Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO.

3.2. Beide Parteien sind im Handelsregister eingetragen; ihre Geschäftstätigkeit ist betroffen und der erforderliche Streitwert erreicht. Die sachliche Zuständigkeit folgt aus Art. 6 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 und 2 ZPO sowie § 45 lit. b GOG (BGE 137 III 563 E. 3.4).

3.3. Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

4. Materielles

4.1. 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 berechtigte Person zum

Schuldner haben". Bei besonderer Dringlichkeit kann die vorläufige Eintragung sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei erfolgen (Art. 265 Abs. 1 ZPO).

Im vorläufigen Eintragungsverfahren gilt das Beweismass der Glaubhaftmachung (Art. 961 Abs. 3 ZGB; Art. 261 Abs. 1 ZPO). Gegenüber anderen Arten vorsorglicher Massnahmen ist das Beweismass besonders stark herabgesetzt (BGE 137 III 563 E. 3.3; BGer 5A_822/2022 v. 14.03.2023 E. 4.2; 5A_280/2021 v. 17.06.2022 E. 3.1). Gemäss ständiger Rechtsprechung "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; BGer 5A_280/2021 v. 17.06.2022 E. 3.1). Das im vorläufigen Eintragungsverfahren nochmals herabgesetzte Beweismass der Glaubhaftmachung beseitigt jedoch nicht die Behauptungs- und Substanziierungslast der Parteien (BGer 5A_822/2022 v. 14.03.2023 E. 4.3; 5A_280/2021 v. 17.06.2022 E. 3.4.3; SCHUMACHER RAINER/REY PASCAL, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2021, N 1537).

Die einzelnen Vorbringen sind nach Treu und Glauben und daher im konkreten Kontext – d.h. im Lichte des Rechtsbegehrens, der Begründung und der dazugehörigen Beilagen – auszulegen. Der blosse pauschale Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht. Werden Tatsachen in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen in einer Rechtsschrift behauptet und wird für Einzelheiten auf eine Beilage verwiesen, ist zu prüfen, ob die Gegenpartei und das Gericht damit die notwendigen Informationen in einer Art erhalten, die eine Übernahme in die Rechtsschrift als blossen Leerlauf erscheinen lässt. Dies ist namentlich der Fall, wenn eine Beilage selbsterklärend ist oder in der Rechtsschrift derart konkretisiert und erläutert wird, dass die Informationen ohne Weiteres zugänglich werden und nicht interpretiert und zusammengesucht werden müssen. In einfachen und dringenden Summarverfahren wie dem Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts muss es – insbesondere für einen Laien - genügen, im Gesuch deutlich auf die Beilage in demjenigen Zusammenhang hinzuweisen, auf den sie sich beziehen soll, ohne dass deren Inhalt umfassend im Gesuch wiedergegeben werden müsste

(vgl. BGer 5A_395/2020 v. 16.03.2021 E. 5.2; 4A_588/2018 v. 27.06.2019 E. 4.3.2; 5D_95/2015 v. 22.09.2015 E. 3.2).

4.2. Der (realobligatorische) Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts richtet sich gegen die jeweilige Eigentümerschaft des Grundstücks (BGE 134 III 147 E. 4.3; 92 II 227 E. 1). Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des zu belastenden Grundstücks (vgl. act. 3/10; Prot. S. 2). Die Passivlegitimation ist gegeben.

4.3. Zur Geltendmachung des Anspruchs aktivlegitimiert ist der Handwerker oder Unternehmer (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 1405). Dies gilt namentlich auch, wenn dieser nicht den Grundstückeigentümer, sondern einen anderen Handwerker oder Unternehmer zum Schuldner hat (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Die Gesuchstellerin macht geltend, mit der Gesuchsgegnerin einen Werkvertrag über die Totalsanierung der Liegenschaft an der D._____-strasse …, … Zürich abgeschlossen und in diesem Zusammenhang Mehrarbeiten erbracht zu haben (act. 2; act. 3/1-5). Das Vertragsverhältnis vermag die Gesuchstellerin glaubhaft zu machen (vgl. nachfolgende Ziffer 4.4.). Die Gesuchstellerin hat damit auch ihre Aktivlegitimation glaubhaft gemacht.

4.4. Die Eintragung des Pfandrechts setzt die Einigung oder Feststellung der Pfandsumme voraus (Art. 794 Abs. 1 ZGB; Art. 839 Abs. 3 ZGB). Die Pfandsumme richtet sich nach der Forderungssumme für die pfandberechtigten Arbeiten (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 390, 393). Dabei ist auf die vertraglich geschuldete Vergütung abzustellen (BGE 126 III 467 E. 4d; BGer 5A_77/2018 v. 16.03.2018 E. 1.2.2; 4A_152/2009 v. 29.06.2009 E. 2.5).

4.4.1. Gemäss unbestrittener Darstellung haben die Parteien am 25. November 2025 einen Werkvertrag über die Totalsanierung der Liegenschaft an der D._____-strasse …, … Zürich, abgeschlossen, wobei aus der eingereichten Auftragsbestätigung von demselben Datum eine pauschale Vergütungssumme von CHF 1'000'000.– inkl. MwSt. hervorgeht. Ebenso ist grundsätzlich nicht bestritten, dass die Gesuchstellerin auf dem in Frage stehenden Grundstück Arbeiten erbracht

hat. Die Gesuchstellerin reicht hierzu auch eine Fotodokumentation über bisher geleistete Arbeiten ein (act. 2; act. 3/1-6; act. 11 Rz. 6 ff.).

4.4.2. Die Gesuchsgegnerin stellt sich auf den Standpunkt, dass aus dem Gesuch nicht hervorgehe, was Inhalt der Auftragsbestätigung vom 25. November 2025 gewesen sei und entsprechend weder Bestand noch Höhe der Vergütungsforderung beurteilt werden könne. Es sei unklar, ob die Gesuchstellerin Forderungen geltend mache, welche über den ursprünglichen vereinbarten Werkpreis hinausgehen würden, oder ob diese im ursprünglichen Werkpreis enthalten seien (act. 11 Rz. 9 ff.). Für ersteren Fall bestreitet die Gesuchsgegnerin, dem Mehraufwand und den Schreinerarbeiten im geforderten Umfang zugestimmt zu haben, und bringt vor, dass in der Auftragsbestätigung vom 25. November 2025 Nachträge ausgeschlossen worden seien. Für zweiteren Fall macht die Gesuchsgegnerin die Tilgung durch Leistung von mehreren Teilbeträgen in der Gesamtsumme von CHF 875'000.– geltend. Das Zustandekommen der geltend gemachten offenen Werklohnforderung sei nicht ansatzweise begründet worden und die Gesuchstellerin ihrer Behauptungs- und Substantiierungslast nicht hinreichend nachgekommen (act. 11 Rz. 6 ff.).

4.4.3. Die Gesuchstellerin macht geltend, dass die Arbeiten gemäss Auftragsbestätigung vom 25. November 2025 vertragsgemäss aufgenommen und ausgeführt worden seien, und verweist hierzu auf die Auftragsbestätigung vom 25. November 2025. Weiter bringt sie vor, für erbrachte Leistungen vier Rechnungen gestellt zu haben: am 9. Februar 2026 für "Mehraufwand 4 Wohnungen" über CHF 21'403.80, am 9. Februar 2026 für "Mehraufwand 2 Wohnungen" über CHF 6'918.40, am 9. Februar 2026 für Schreinerarbeiten über CHF 7'783.20 sowie am 4. März 2026 für "Mehrkosten Küchen" über CHF 138'400.–, womit total ausstehend CHF 174'505.40 (act. 2) seien, und reicht vier Rechnungen ins Recht (act. 3/2-5).

4.4.4. Der Tatsachenvortrag der nicht anwaltlich vertretenen Gesuchstellerin fällt äusserst knapp aus. Sie legt ihrem Gesuch mehrere Beilagen bei, welche sie im Zusammenhang mit ihren Ausführungen teils implizit, teils explizit referenziert. Die relevanten Tatsachen, auf die sich die Gesuchstellerin stützt, werden aber in ihren wesentlichen Zügen behauptet und sind im Lichte der überschaubaren und selbst-

erklärenden Gesuchsbeilagen verständlich. Von einem Zusammensuchen des behaupteten Sachverhalts kann nicht die Rede sein. Die Gesuchsgegnerin verlangt eine Formstrenge, die sich vorliegend (siehe Ziffer 4.1.) nicht rechtfertigt. Die konkretisierenden Ausführungen in den Beilagen geltend somit als Teil des Tatsachenvortrags der Gesuchstellerin.

4.4.5. Der Darstellung der Gesuchstellerin kann entnommen werden, dass sie die Vergütung von Mehraufwand und -kosten geltend macht, welcher im Rahmen der vereinbarten Totalsanierung der Liegenschaft an der D._____-strasse … angefallen sein soll, aber nicht von der ursprünglichen Vereinbarung und Pauschalvergütung in der Höhe von CHF 1'000'000.– gedeckt sei. Für die Zahlung der Pauschalvergütung von CHF 1'000'000.– haben die Parteien vier Anzahlungen vereinbart (vgl. act. 3/1). Vor diesem Hintergrund sind die von der Gesuchsgegnerin nachgewiesenen (Akonto-)Zahlungen über gesamthaft CHF 875'000.– (vgl. act. 12/2, 4-7) als Anzahlungen an die Pauschalvergütung zu verstehen und entsprechend wurden die vorliegend geltend gemachten zusätzlichen Forderungen dadurch nicht getilgt. Allein die Vereinbarung einer Pauschalvergütung schliesst nicht aus, dass ein Mehraufwand ebenso zu vergüten ist (SCHUMACHER RAINER/KÖNIG ROGER, Die Vergütung im Bauwerkvertrag, 2. Aufl. 2017, N 322 ff.). Auch der Mehrvergütungsanspruch samt Verzugszins kann durch ein Bauhandwerkerpfandrecht gesichert werden (SCHUMACHER/KÖNIG, a.a.O., N 331). Von der Vereinbarung, dass Nachträge ausgeschlossen sind (vgl. act. 3/1), kann durch einen übereinstimmenden Willen der Parteien jederzeit abgewichen werden, weshalb diese Vereinbarung die Vergütung von Mehraufwand nicht ausschliesst. In den eingereichten, jeweils einseitigen Rechnungen vom 9. Februar 2026, deren Inhalt die Gesuchstellerin als Laiin wie dargelegt nicht im Gesuch selbst wiederzugeben gehalten war, werden einzelne Arbeiten in Stichworten beschrieben (z.B. "Türöffnung ausgebrochen (ca. 2.00 m Höhe / 0.93 m Breite)", "Türöffnung mit Ytong-/Porenbetonsteinen fachgerecht zugemauert", "Fugen/Stösse verspachtelt und mit Armierungsnetz verstärkt", "Badezimmer- und Schlafzimmertüren demontiert"; act. 3/2-4) und sind die geltend gemachten Forderungsbeträge genannt. Aus der Rechnung vom 4. März 2026 geht hervor, dass Gesamtkosten für die Küche von CHF 296'800.– angefallen, wobei Mehrkosten von CHF 138'400.– entstanden seien (act. 3/5). Der Begriff "Mehrkos-

ten" lässt entgegen dem Vorbringen der Gesuchsgegnerin (act. 11 Rz. 16) nicht darauf schliessen, dass es sich einzig um Material handelte, sondern kann auch Arbeiten umfassen. Der Auftragsbestätigung vom 25. November 2025 (act. 3/1) kann entnommen werden, dass insbesondere die Sanierung der Küchen und Badezimmer von 14 Wohnungen geschuldet war. Dass in diesem Zusammenhang Mehraufwände und -kosten entstanden sein sollen, erscheint nicht höchst unwahrscheinlich. Die genaue Prüfung von Bestand und Umfang der Vergütungsforderung ist dem ordentlichen Verfahren vorzubehalten. Der Bestand eines Pfandrechts im von der Gesuchstellerin geltend gemachten Umfang ist weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich und insofern glaubhaft gemacht.

4.5. Die vorläufige Eintragung ins Grundbuch hat unter Verwirkungsfolge "bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten zu erfolgen" (Art. 839 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 ZGB; Art. 76 Abs. 3 GBV; BGE 126 III 462 E. 2c/aa). Im Falle eines Abbruchs der Arbeiten beginnt die gesetzliche Eintragungsfrist im Zeitpunkt der vorzeitigen Vertragsauflösung zu laufen (BGE 120 II 389 E. 1a; 102 II 206 E. 1a; BGer 5A_1047/2020 v. 04.08.2021 E. 3.1) bzw. im Zeitpunkt, an dem der Unternehmer weiss oder nach Treu und Glauben wissen müsste, dass es bei den ausgeführten Bauarbeiten bleiben wird, selbst wenn die Verweigerung nicht oder nicht sofort zur Beendigung des Vertrags führt (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 1107). Das gilt auch dann, wenn in dem der gesetzlichen Eintragungsfrist entsprechenden Zeitraum vor Vertragsauflösung keine qualifizierten Arbeiten mehr stattgefunden haben (BGE 120 II 389 E. 1b).

Wenn ein Handwerker oder Unternehmer in Erfüllung mehrerer Verträge gearbeitet hat, besitzt er ebenso viele getrennte Forderungen. Demzufolge beginnt die Eintragungsfrist grundsätzlich für jeden Vertrag einzeln ab dem Abschluss der Arbeiten zu laufen, auf die er sich bezieht. Sind die Gegenstände der verschiedenen Verträge hingegen so eng miteinander verbunden, dass sie wirtschaftlich und sachlich ein zusammengehörendes Ganzes – eine sogenannte funktionelle Einheit – bilden, beginnt die Frist einheitlich mit dem Abschluss der letzten Bauleistung zu laufen (BGer 5A_630/2021 v. 26.11. 2021 E. 3.3.2.4). An der Einheit der Bauleistung fehlt es, wenn zwischen den einzelnen Arbeitsleistungen eines Unternehmers im Auftrag

desselben Bestellers verhältnismässig lange Zeitspannen liegen, sodass die einzelnen Arbeitsleistungen insgesamt als voneinander losgelöste, sporadische Einsätze in Erscheinung treten (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 1156). Hat ein Handwerker oder Unternehmer seine Arbeiten jedoch an mehreren funktionell zusammenhängenden Einheiten bzw. Bauwerken auf einem einzigen Grundstück erbracht, die in einem Zug errichtet wurden, so sind die Leistungen, auch wenn sie aus verschiedenen Verträgen stammen, so miteinander verbunden, dass eine einheitliche Eintragungsfrist ab der Fertigstellung des letzten zusammenfassbaren Werkes zu laufen beginnt (BGE 146 III 7 E. 2.2.1; 125 III 113 E. 3b).

4.5.1. Die Gesuchstellerin bringt vor, dass sie die Bauarbeiten per 26. Mai 2026 eingestellt habe, und verweist auf eine E-Mail vom 26. Mai 2026 (act. 2; act. 3/8). Die Gesuchsgegnerin bestreitet die Einhaltung der viermonatigen Eintragungsfrist. Das Datum der Rechnungen vom 9. Februar 2026 indiziere, dass die entsprechenden Arbeiten an diesem Datum abgeschlossen worden seien, was nicht mit der Behauptung der Gesuchstellerin vereinbar sei, sie habe die Bauarbeiten per 26. Mai 2026 einstellen müssen (act. 11 Rz. 16).

4.5.2. Mit der Gesuchsgegnerin ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen der Gesuchstellerin jeweils vor Rechnungsstellung vom 9. Februar bzw. 4. März 2026 erfolgten. Die Einstellung der Arbeiten der Totalsanierung durch die Gesuchstellerin per 26. Mai 2026 wurde nicht bestritten und geht auch aus der E-Mail vom 26. Mai 2026 hervor (act. 3/8). Die zusätzlichen Forderungen betreffen Arbeiten in den Wohnungen der Liegenschaft an der D._____-strasse … und stehen im sachlichen Zusammenhang mit der Totalsanierung derselben Wohnungen. Auch zeitlich ist ein enger Zusammenhang zur Totalsanierung vorhanden. Damit ist eine funktionelle Einheit zu bejahen. Nicht weiter von Relevanz ist, ob die Gesuchstellerin vom Vertrag zurückgetreten ist, denn diese hat mit der E-Mail vom 26. Mai 2026 zum Ausdruck gebracht, dass sie davon ausgeht, dass es bei den ausgeführten Bauarbeiten bleiben werde. Der Abbruch der Bauarbeiten per 26. Mai 2026 ist somit glaubhaft gemacht und für die geltend gemachten Forderungen fristauslösend. Durch die Vormerkung mit Wirkung per 15. Juni 2026 (vgl. act. 5) ist die Eintragungsfrist eingehalten.

4.6. Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für eine vorläufige Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts i.S.v. Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB erfüllt. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt ist zu bestätigen als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 15. Juni 2026 bis zur rechtskräftigen Erledigung des einzuleitenden Prozesses auf definitive Eintragung.

4.7. 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.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. 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 174'505.40 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 5'300.– 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.

5.2. 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 5'000.– 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 C._____ wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 15. Juni 2026 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses

auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 2, EGRID CH3,
D._____-strasse …, … Zürich,
für eine Pfandsumme von CHF 174'505.40 nebst Zins zu 5 % seit 8. Mai 2026.

2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 5. Oktober 2026 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 5'300.–.
Allfällige dem Gericht 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 5'000.– zu bezahlen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage der Doppel von act. 9, act. 11 und act. 12/2-7 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 174'505.40.

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

Zürich, 3. August 2026

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Simone Sprenger