Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht

Geschäfts-Nr.: HE260096-O U

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

Urteil vom 28. August 2026

in Sachen

A._____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. X1._____
vertreten durch Rechtsanwalt X2._____

gegen

B._____ AG,
Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1._____
vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Y2._____

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Rechtsbegehren:
(act. 1 S. 2)

"1. Das Grundbuchamt Zürich C._____, … [Adresse], sei gerichtlich anzuweisen, zu Gunsten der Gesuchstellerin zu Lasten von Grundbuch Kataster-Nr. 1, EGRID CH2, D._____-strasse 3, … Zürich im Grundbuch vorläufig ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 1'589'449.95 einzutragen bzw. vorzumerken, zuzüglich

- Verzugszins von 5% auf CHF 105'067.85 der Rechnung Nr. 53000716 seit dem 27. Dezember 2025
- Verzugszins von 5% auf CHF 89'321.95 der Rechnung Nr. 53002255 seit dem 25. März 2026
- Verzugszins von 5% auf CHF 1'288'317.00 der Rechnung Nr. 53002718 seit dem 21. Juni 2026
- Verzugszins von 5% auf CHF 106'744.90 der Rechnung Nr. 53002720 seit dem 21. Juni 2026

2. Die mit Rechtsbegehren Ziffer 1 beantragte Eintragung sei **superprovisorisch** im Sinne von Art. 265 Abs. 1 ZPO zu verfügen und das Grundbuchamt Zürich C._____, … [Adresse] sei unverzüglich anzuweisen, die vorläufige Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch sofort vorzunehmen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuerzuschlag, zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Das Einzelgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessverlauf

Am 22. Juli 2026 (Datum Poststempel) stellte die Gesuchstellerin beim Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Zürich das vorstehend aufgeführte Begehren (act. 1). Mit Verfügung vom 24. Juli 2026 wurde das Grundbuchamt Zürich C._____ superprovisorisch angewiesen, auf der streitgegenständlichen Liegenschaft der Gesuchsgegnerin ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um zum Begehren der Gesuchstellerin Stellung zu nehmen (act. 4). Die Gesuchsgegnerin reichte am 17. August 2026 ihre Gesuchsantwort ein (act. 8). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessgegenstand

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaft an der D._____-strasse 3 und E._____-strasse 4 in … Zürich. Sie liess die darauf stehende Baute umfassend sanieren und beauftragte die Gesuchstellerin mit Werkvertrag vom 17. Dezember 2021 als Totalunternehmerin mit der Ausschreibung, Ausführungsplanung, schlüsselfertigen Erstellung und betriebsbereiten Übergabe des Projekts. Als Werkpreis wurde ein Kostendach mit offener Abrechnung von maximal CHF 12'440'000.– exkl. MwSt. vereinbart (act. 1 Rz. 4, 23 f.; act. 3/1 Ziff. 1.2, Ziff. 1.4; act. 3/5).

Im Verlauf des Projekts vermietete die Gesuchsgegnerin die Liegenschaft an die F._____ SARL. Diese meldete umfangreichen Änderungsbedarf am Rohbau an. In der Folge kam es zu mehreren Nachträgen und Projektänderungen, einer Erhöhung des Auftragsvolumens sowie zu Verzögerungen im Bauablauf und Verschiebungen der Übergabetermine. Am 31. März 2026 wurde das Werk mit Ausnahme der Gebäudeautomation abgenommen. Nach Darstellung der Gesuchstellerin habe die Gebäudeautomation aufgrund von Behinderungen durch die F._____ SARL bis zur Abnahme noch nicht fertiggestellt werden können. Darüber hinaus seien nach der Abnahme noch verschiedene weitere Vollendungsarbeiten ausgeführt worden, die wiederum wegen von der F._____ SARL bzw. der Gesuchsgegnerin zu vertretenen Verzögerungen nicht früher hätten erbracht werden können (act. 1 Rz. 4, 24 f., 27 f., 36 f.; act. 3/2-3; act. 3/12-13).

Für ihre Leistungen stellte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin laufend Rechnung. Die Rechnungen wurden teilweise beglichen, teilweise blieben sie unbezahlt. Die Gesuchstellerin macht eine noch offene Werklohnforderung von CHF 1'589'449.95 geltend und verlangt in diesem Umfang nebst Verzugszins die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf der streitgegenständlichen Liegenschaft (act. 1 Rz. 21 ff.). Die Gesuchsgegnerin bestreitet den Pfandeintragungsanspruch und beantragt die Löschung des vorläufig eingetragenen Pfandrechts (act. 8 Rz. 5 ff.).

3. Formelles

3.1. Prozessvoraussetzungen

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich ist gegeben (Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO i.V.m. Art. 13 lit. a ZPO; Art. 6 Abs. 2 und 5 ZPO i.V.m. § 44 lit. b und § 45 lit. b GOG). Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Auf das vorliegende Verfahren findet das summarische Verfahren Anwendung (Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO), weshalb das Schlichtungsverfahren entgegen dem Einwand der Gesuchsgegnerin (act. 8 Rz. 11 f.) entfällt (Art. 198 lit. a ZPO). Auf das Gesuch ist daher einzutreten.

3.2. Beweismass

Das Gericht bewilligt die Vormerkung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, nachdem der Gesuchsteller seine Berechtigung glaubhaft gemacht hat (Art. 961 Abs. 3 ZGB). 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. Materielles

4.1. Anspruchsvoraussetzungen

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 Ein-

tragung 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).

4.2. Aktivlegitimation

Anspruchsberechtigt ist der Unternehmer, dem für pfandberechtigte Bauarbeiten eine Vergütungsforderung zusteht. Nicht erforderlich ist, dass er die Arbeiten selbst ausführt. Auch ein Totalunternehmer, der die physischen Bauarbeiten ganz oder teilweise durch Dritte ausführen lässt, ist anspruchsberechtigt (SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, System und Anwendung, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2022, Rz. 451, 1405).

Die Gesuchstellerin übernahm als Totalunternehmerin die Sanierung der streitgegenständlichen Liegenschaft (act. 1 Rz. 23 f.; act. 3/1). Sie ist daher aktivlegitimiert, unabhängig davon, ob sie die geltend gemachten Bauarbeiten selbst ausführte oder durch Subunternehmer ausführen liess.

4.3. Passivlegitimation

Als Alleineigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaft ist die Gesuchsgegnerin passivlegitimiert (act. 1 Rz. 22; act. 3/5).

4.4. Pfandsumme

4.4.1. Parteistandpunkte

Die Gesuchstellerin macht eine noch offene Werklohnforderung und eine entsprechende Pfandsumme von insgesamt CHF 1'589'449.95 geltend. Diese setze sich aus den Nachtragsrechnungen Nr. 53000716 vom 27. November 2025 über CHF 105'067.85 und Nr. 53002255 vom 25. Februar 2026 über CHF 89'321.95, der Schlussrechnung Nr. 53002718 vom 21. April 2026 über CHF 1'288'317.– sowie der Nachtragsrechnung Nr. 53002720 vom 21. Mai 2026 über CHF 106'744.90 zusammen. Die beiden erstgenannten Nachtragsrechnungen beträfen die im Nachtrag NA70 vereinbarten bzw. mit Bestellungsänderung Nr. 112 angepassten Metall-

bauarbeiten an den Retail- und Treppenhauseingangstüren im Rahmen des Mieterausbaus F._____ einschliesslich der entsprechenden Planungs- und Koordinationsleistungen. Die Schlussrechnung umfasse den gesamten noch ausstehenden Saldo für die im Rahmen des Grundausbaus (Projekt Nr. 7112) und des Mieterausbaus (Projekt Nr. 7143) ausgeführten Arbeiten. Die Nachtragsrechnung Nr. 53002720 betreffe schliesslich zusätzliche, im Rahmen des Mieterausbaus in Regie ausgeführte Gipser-, Elektro-, Lüftungs- sowie Bauleitungs- und Projektleitungsarbeiten. Sämtliche in Rechnung gestellten Leistungen habe die Gesuchstellerin als Totalunternehmerin werkvertragsgemäss umgesetzt, organisiert und überwacht. Die Leistungen seien vollumfänglich pfandberechtigt (act. 1 Rz. 31 ff., 44 ff.).

Die Gesuchsgegnerin bestreitet Bestand und Höhe der geltend gemachten Forderung. Sie wendet ein, die Gesuchstellerin habe weder den vertraglich vereinbarten Leistungsinhalt noch den tatsächlich ausgeführten Leistungsumfang hinreichend substanziiert. Ebenso wenig habe sie die Notwendigkeit und Angemessenheit der behaupteten Arbeiten dargetan (act. 8 Rz. 5, 32 ff., 47, 51 ff.).

4.4.2. Rechtliches

Die Pfandsumme richtet sich nach der Höhe der Vergütungsforderung für pfandberechtigte Leistungen. Pfandberechtigt sind grundsätzlich objektspezifische Bauarbeiten, die zur Schaffung eines baulichen Mehrwerts beitragen. Beim Totalunternehmer bilden die im Rahmen des Totalunternehmervertrags geschuldeten Projektierungs- und Vorbereitungsleistungen mit den Bauarbeiten eine funktionelle Einheit. Der Pfandanspruch erfasst daher grundsätzlich die gesamte Vergütung aus dem Totalunternehmervertrag, einschliesslich der auf Projektierungs- und Vorbereitungsleistungen entfallenden Vergütung (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 275).

4.4.3. Würdigung

Die Gesuchstellerin hat die geltend gemachte Vergütungsforderung betragsmässig aufgeschlüsselt und den einzelnen Rechnungen zugeordnet (act. 1 Rz. 31 f., 44, 75 ff.; act. 3/8-11). Die jeweils abgerechneten Leistungen hat sie im Gesuch hinrei-

chend konkret dargelegt: Hinsichtlich der Nachtragsrechnungen Nr. 53000716 und Nr. 53002255 bezeichnet sie den Leistungsinhalt, ordnet die Arbeiten den einschlägigen BKP-Positionen zu und nennt den konkreten Nachtrag sowie die Bestellungsänderung, mit denen die Arbeiten vereinbart und angepasst wurden (act. 1 Rz. 44, erster und zweiter Spiegelstrich). Die mit der Schlussrechnung abgerechneten Leistungen schlüsselt sie nach Arbeitsgattungen und BKP-Positionen auf und verweist auf den Kostenkontrollbericht vom März 2026, in dem die einzelnen Positionen ausgewiesen sind (act. 1 Rz. 44, dritter Spiegelstrich; act. 3/25). Die mit der Nachtragsrechnung Nr. 53002720 abgerechneten Regiearbeiten legt sie schliesslich nach Leistungsinhalt, BKP-Position und Ausführungsort dar und ordnet sie den jeweiligen Regieaufträgen zu (act. 1 Rz. 44, vierter Spiegelstrich). Damit hat die Gesuchstellerin die geltend gemachten Leistungen für das vorliegende Verfahren hinreichend substanziiert.

Die Vorbringen der Gesuchstellerin werden durch die eingereichten Nachtragsrechnungen und die Schlussrechnung (act. 3/8-11), die detaillierten Regieaufträge und -rapporte (act. 3/26), den eingereichten Kostenkontrollbericht (act. 3/25) sowie die weiteren Beilagen gestützt. Wie die Gesuchstellerin geltend macht und die Gesuchsgegnerin nicht substanziiert bestreitet, wurde die Schlussrechnung zudem durch die G._____ AG als Vertreterin der Gesuchsgegnerin am 25. Juni 2026 mit Visum Nr. 174.01 geprüft und freigegeben (act. 1 Rz. 79; act. 3/25 S. 1; act. 8 Rz. 71). Nicht substanziiert bestritten und glaubhaft ist ferner, dass das Werk am 31. März 2026 mit Ausnahme der Gebäudeautomation abgenommen wurde (act. 1 Rz. 35 ff.; act. 3/3; act. 8 Rz. 49). Vor diesem Hintergrund erscheint glaubhaft bzw. jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass die geltend gemachten Leistungen im Rahmen der Sanierung der streitgegenständlichen Liegenschaft tatsächlich erbracht wurden und vom vertraglich vereinbarten sowie nachträglich erweiterten bzw. geänderten Leistungsumfang erfasst waren. Auch die Höhe der geltend gemachten Vergütung ist durch die eingereichten Rechnungen und Abrechnungsunterlagen hinreichend glaubhaft gemacht. Schliesslich erscheint auch nicht ausgeschlossen, dass die geltend gemachten Arbeiten für die Vertragserfüllung erforderlich und der damit verbundene Aufwand angemessen waren. Die abschliessende Beurteilung bleibt dem ordentlichen Verfahren vorbehalten.

Sodann ist glaubhaft, dass die von der Gesuchstellerin geltend gemachten Bauarbeiten auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin pfandberechtigt sind. Soweit die geltend gemachte Vergütung neben den eigentlichen Bauarbeiten auch Planungs-, Projektierungs-, Koordinations- und Bauleitungsleistungen umfasst (act. 1 Rz. 44), ist aufgrund der Darlegungen der Gesuchstellerin hinreichend dargelegt, dass diese im Rahmen desselben Vertragsverhältnisses zusammen mit den Bauarbeiten erbracht wurden, mit diesen eine funktionelle Einheit bilden und somit vom Pfandschutz erfasst sind.

Damit hat die Gesuchstellerin einen pfandberechtigten Vergütungsanspruch und entsprechend eine Pfandsumme von CHF 1'589'449.95 glaubhaft gemacht.

4.5. Verzugszins

Die Gesuchstellerin beantragt die Eintragung von Verzugszins in Höhe von 5 % auf CHF 105'067.85 seit 27. Dezember 2025 (Rechnung Nr. 53000716), auf CHF 89'321.95 seit 25. März 2026 (Rechnung Nr. 53002255), auf CHF 1'288'317.00 seit 21. Juni 2026 (Rechnung Nr. 53002718) sowie auf CHF 106'744.90 seit 21. Juni 2026 (Rechnung Nr. 53002720; act. 1 S. 2). Den jeweiligen Beginn des Zinsenlaufs begründet sie mit den in den Rechnungen vorgesehenen Zahlungsfristen (act. 1 Rz. 31, 76, 78, 80, 82). Die Gesuchsgegnerin hat die Ausführungen zum Zinsanspruch nicht substanziiert bestritten (act. 8 Rz. 71). Gestützt auf die Vorbringen der Gesuchstellerin sowie die eingereichten Rechnungen und Zahlungsaufforderungen (act. 3/8-11; act. 3/18-22) ist der geltend gemachte Verzugszins damit glaubhaft gemacht.

4.6. Einhaltung der Eintragungsfrist

4.6.1. Parteistandpunkte

Die Gesuchstellerin macht verschiedene, bis in den Mai 2026 ausgeführte Vollendungsarbeiten geltend. Unter anderem habe die H._____ AG vom 24. April bis 4. Mai 2026 Pflästerungsarbeiten und die Fertigstellung der Belagsarbeiten nach Rückbau der Bauplatzinstallation durchgeführt. Diese Arbeiten seien für die Nutzung und Zugänglichkeit des Gebäudes unerlässlich gewesen und hätten als Umge-

bungsarbeiten (BKP 4) zum werkvertraglich geschuldeten Leistungsumfang gehört. Ferner habe die I._____ AG im Zeitraum von März bis Mai 2026 die bei der Gesamtabnahme vom 31. März 2026 ausdrücklich ausgenommenen Installationsarbeiten an der Gebäudeautomation ausgeführt. Auch diese Arbeiten seien werkvertraglich geschuldet und für die Fertigstellung des Gesamtwerks unerlässlich gewesen. Daneben macht die Gesuchstellerin weitere, im April und Mai 2026 ausgeführte Vollendungsarbeiten geltend. Nach ihrer Auffassung bilden sämtliche Arbeiten aus dem Totalunternehmervertrag und den Nachträgen eine funktionelle Einheit und unterliegen einem einheitlichen Fristenlauf (act. 1 Rz. 50 ff.).

Die Gesuchsgegnerin bestreitet die Einhaltung der Eintragungsfrist. Die Gesuchstellerin lege nicht hinreichend dar, welche Leistungen vertraglich geschuldet gewesen seien. Daher lasse sich nicht beurteilen, ob die als Vollendungsarbeiten angeführten Leistungen überhaupt zum vertraglich geschuldeten Leistungsumfang gehörten und damit für den Beginn der viermonatigen Eintragungsfrist massgeblich sein könnten (act. 8 Rz. 66 ff.).

4.6.2. Rechtliches

Nach Art. 839 Abs. 2 ZGB hat der Grundbucheintrag spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeiten zu erfolgen. Vollendet sind die Arbeiten, wenn sämtliche Verrichtungen ausgeführt sind, die Gegenstand des Werkvertrags bilden. Geringfügige oder nebensächliche, lediglich der Vervollkommnung dienende Arbeiten sowie blosse Nachbesserungsarbeiten bleiben ausser Betracht. Auch geringfügige Arbeiten können jedoch Vollendungsarbeiten darstellen, wenn sie für die Vollendung des Werks unerlässlich sind; massgebend ist insoweit weniger ihr Umfang als ihre Bedeutung für die Fertigstellung des Werks (BGE 125 III 113 E. 2b; BGer Urteile 5A_688/2019 vom 6. November 2019 E. 4.2; 5A_613/2015 vom 22. Januar 2016 E. 4).

Für General- und Totalunternehmer gilt aufgrund des funktionellen Zusammenhangs der verschiedenen Arbeitsgattungen grundsätzlich ein einheitlicher Fristenlauf. Die Frist beginnt mit der letzten objektspezifischen Verrichtung am geschulde-

ten Gesamtwerk, regelmässig mit der Vollendung der Arbeiten des zuletzt tätigen Subunternehmers (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1180 f.).

4.6.3. Würdigung

Für die im Rahmen des Totalunternehmervertrags und der Nachträge geschuldeten Arbeiten ist ein einheitlicher Fristenlauf glaubhaft. Die Gesuchstellerin war mit der schlüsselfertigen und betriebsbereiten Erstellung des gesamten Sanierungsprojekts beauftragt. Die verschiedenen Arbeiten dienten der Erstellung eines einheitlichen Gesamtwerks und standen in einem funktionellen Zusammenhang. Dies gilt auch für die im Verlauf des Projekts zusätzlich in Auftrag gegebenen und in das Gesamtwerk integrierten Arbeiten. Gegenteiliges macht die Gesuchsgegnerin nicht geltend.

Die vorläufige Eintragung des Pfandrechts erfolgte am 24. Juli 2026. Die Viermonatsfrist ist damit gewahrt, wenn am oder nach dem 24. März 2026 noch werkvertraglich geschuldete und für die Vollendung des Gesamtwerks wesentliche Arbeiten ausgeführt wurden.

Dies ist vorliegend hinreichend glaubhaft. Die Gesuchstellerin legt dar, dass die H._____ AG vom 24. April bis 4. Mai 2026 nach dem Rückbau der Bauplatzinstallation Pflästerungs- und Belagsarbeiten ausführte. Die Ausführung und der zeitliche Ablauf dieser Arbeiten werden durch das eingereichte Dossier zu den Belagsarbeiten samt Rechnung der H._____ AG, die Fotodokumentation und die weiteren Unterlagen gestützt (act. 3/28-30). Naheliegend und glaubhaft ist ferner, dass die Belagsarbeiten für die Zugänglichkeit und bestimmungsgemässe Nutzung der sanierten Liegenschaft erforderlich waren und damit keine nebensächlichen Arbeiten, sondern für die Vollendung des geschuldeten Werks unerlässliche Verrichtungen darstellten. Ebenso ist glaubhaft, dass sie vom vertraglich geschuldeten Leistungsumfang erfasst waren. Hierfür spricht auch, dass die Umgebungsarbeiten (BKP 4) in der Schlussabrechnung als eigenständige Position ausgewiesen sind, deren Prüfung und Freigabe durch die Vertreterin der Gesuchsgegnerin – wie bereits ausgeführt – glaubhaft ist.

Auch hinsichtlich der Gebäudeautomation ist glaubhaft, dass nach dem 24. März 2026 noch fristrelevante Arbeiten ausgeführt wurden. Die Gesuchstellerin hat die im Zeitraum von März bis Mai 2026 ausgeführten Installationsarbeiten hinreichend dargelegt und mit den eingereichten Unterlagen dokumentiert (act. 3/37-39). Gestützt darauf erscheint deren Ausführung im genannten Zeitraum hinreichend glaubhaft. Angesichts der Funktion der Gebäudeautomation für den betriebsbereiten Zustand der Liegenschaft erscheint zudem glaubhaft, dass es sich bei den geltend gemachten Installationsarbeiten um für die Fertigstellung des geschuldeten Werks unerlässliche Arbeiten handelte. Dass die Gebäudeautomation bei der Gesamtabnahme vom 31. März 2026 ausdrücklich von der Abnahme ausgenommen wurde, legt zudem nahe, dass sie zum vertraglich geschuldeten Leistungsumfang gehörte und zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt war.

Damit ist hinreichend glaubhaft, dass auf der streitgegenständlichen Liegenschaft nach dem 24. März 2026 noch fristrelevante Arbeiten ausgeführt wurden. Daran ändert nichts, dass diese erst nach der Abnahme vom 31. März 2026 ausgeführt wurden. Anhaltspunkte dafür, dass die Gesuchstellerin die betreffenden Arbeiten absichtlich oder ohne sachlichen Grund hinausgezögert hätte, bestehen nicht. Vielmehr ist aufgrund ihrer Darlegungen zu den zahlreichen Projektänderungen und Terminverschiebungen, der eingereichten Behinderungsanzeigen sowie des Vermerks im Abnahmeprotokoll, wonach die Gebäudeautomation aus bekannten, auf Behinderungen durch F._____ zurückzuführenden Gründen noch in Arbeit sei, glaubhaft, dass die verzögerte Ausführung durch den Projektverlauf und namentlich durch ausstehende oder verspätete Planfreigaben und Entscheidungen sowie weitere Änderungswünsche der F._____ SARL bedingt war (act. 1 Rz. 27 ff., 36 f.; act. 3/3; act. 3/12-16).

Zusammengefasst ist die Einhaltung der viermonatigen Eintragungsfrist glaubhaft gemacht. Auf die weiteren von der Gesuchstellerin geltend gemachten Vollendungsarbeiten braucht bei diesem Ergebnis nicht näher eingegangen zu werden.

4.7. Keine hinreichende Sicherheit

Eine hinreichende Sicherheit zur Ablösung des Bauhandwerkerpfandrechts wurde nicht geleistet.

4.8. Fazit

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die beantragte vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts erfüllt. Die superprovisorische Eintragung des Pfandrechts auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin ist daher zu bestätigen.

5. Prosequierungsfrist

Der Gesuchstellerin ist 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.

6. 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). Es ist von einem Streitwert von CHF 1'589'449.95 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 16'000.– 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 11'000.– zuzusprechen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zu berechnen (vgl. BGer Urteil 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.5).

Das Einzelgericht erkennt:

1. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt Zürich C._____ wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 24. Juli 2026 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 2 einzuleitenden Prozesses

   auf Liegenschaft Kat. Nr. 1, GBBl. 5,
   D._____-strasse 3 und E._____-strasse 4, … Zürich,
   für eine Pfandsumme von CHF 1'589'449.95 nebst Zins zu 5 % auf
   CHF 105'067.85 seit 27. Dezember 2025, auf CHF 89'321.95 seit
   25. März 2026 und auf CHF 1'395'061.90 seit 21. Juni 2026.

2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 2. November 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 16'000.–.
   Allfällige weitere Kosten (insbesondere Rechnung des Grundbuchamtes) 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 11'000.– zu bezahlen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels von act. 8, sowie an das Grundbuchamt Zürich 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 1'589'449.95.

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

Zürich, 28. August 2026

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Der Gerichtsschreiber:

Flavio Todisco