

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



---

Geschäfts-Nr.: HE220105-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichter Roland Schmid, Vizepräsident, sowie  
Gerichtsschreiberin Livia Schlegel

## Urteil vom 24. Januar 2023

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ AG,**  
Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1.\_\_\_\_\_

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X2.\_\_\_\_\_

gegen

**B.\_\_\_\_\_ AG,**  
Gesuchsgegnerin

sowie

**C.\_\_\_\_\_ AG,**  
prozessführende Streitberufene

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2 f.)

- "1. Das Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 1, GBBI. 2, E. \_\_\_\_\_-strasse, D. \_\_\_\_\_ ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin für die Pfandsumme von CHF 208'913.08 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 7. November 2022 vorläufig einzutragen (Vormerkung).
2. Die Anweisung gemäss Ziffer 1 vorstehend sei superprovisorisch bzw. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei zu verfügen und dem Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ unverzüglich mitzuteilen.
3. Das Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 3, GBBI. 4, E. \_\_\_\_\_-strasse, D. \_\_\_\_\_ ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin für die Pfandsumme von CHF 309'191.35 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 7. November 2022 vorläufig einzutragen (Vormerkung).
4. Die Anweisung gemäss Ziffer 3 vorstehend sei superprovisorisch bzw. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei zu verfügen und dem Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ unverzüglich mitzuteilen.
5. Das Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 5, GBBI. 6, E. \_\_\_\_\_-strasse, D. \_\_\_\_\_ ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin für die Pfandsumme von CHF 284'121.78 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 7. November 2022 vorläufig einzutragen (Vormerkung).
6. Die Anweisung gemäss Ziffer 5 vorstehend sei superprovisorisch bzw. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei zu verfügen und dem Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ unverzüglich mitzuteilen.
7. Das Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 7, GBBI. 8, E. \_\_\_\_\_-strasse, D. \_\_\_\_\_ ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin für die Pfandsumme von CHF 242'339.17 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 7. November 2022 vorläufig einzutragen (Vormerkung).
8. Die Anweisung gemäss Ziffer 7 vorstehend sei superprovisorisch bzw. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei zu verfügen und dem Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ unverzüglich mitzuteilen.
9. Das Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 9, GBBI. 10, E. \_\_\_\_\_-strasse, D. \_\_\_\_\_ ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin für die Pfandsumme von CHF 284'121.78 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 7. November 2022 vorläufig einzutragen (Vormerkung).

10. Die Anweisung gemäss Ziffer 9 vorstehend sei superprovisorisch bzw. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei zu verfügen und dem Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ unverzüglich mitzuteilen.
11. Das Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 11, GBBl. 12, E. \_\_\_\_\_-strasse, D. \_\_\_\_\_ ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin für die Pfandsumme von CHF 359'330.49 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 7. November 2022 vorläufig einzutragen (Vormerkung).
12. Die Anweisung gemäss Ziffer 11 vorstehend sei superprovisorisch bzw. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei zu verfügen und dem Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ unverzüglich mitzuteilen.
13. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST auf die Parteientschädigung) zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

### **Das Einzelgericht zieht in Erwägung:**

#### 1. Prozessverlauf

Die Gesuchstellerin machte ihr Gesuch am 14. November 2022 hierorts anhängig (act. 1, 2 und 3/2-39, überbracht). Dem Gesuch wurde mit Verfügung vom 14. November 2022 (act. 4) einstweilen entsprochen und das Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin angewiesen, die Pfandrechte in den beantragten Beträgen vorläufig einzutragen. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist zur schriftlichen Stellungnahme angesetzt. Mit Eingabe vom 25. November 2022 (act. 8) teilte die Gesuchsgegnerin mit, dass sie der C. \_\_\_\_\_ AG den Streit verkündet und sie zur Führung des vorliegenden Prozesses aufgefordert habe. Letztere bestätigte dies mit Eingabe vom 28. November 2022 (act. 9 und 10) und beantragte dem Gericht, als prozessführende Streitberufene zugelassen zu werden. Mit Verfügung vom 29. November 2022 (act. 11) wurde vorgemerkt, dass fortan die C. \_\_\_\_\_ AG den Prozess anstelle der Gesuchsgegnerin als prozessführende Streitberufene führt und die Gesuchsgegnerin aus der Prozessführung ausgeschieden ist. Die prozessführende Streitberufene erstattete die Gesuchsantwort mit Eingabe vom 14. Dezember 2022 (act. 17 und 18/2) innert erstreckter Frist. Mit Verfügung vom 22. Dezember 2022 (act. 19) wurde der Gesuchstellerin die Gesuchsantwort zugestellt und ihr freigestellt, sich in Ausübung des Replik-

rechts bis am 6. Januar 2023 zu äussern. Die Gesuchstellerin liess sich nicht mehr vernehmen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

## 2. Prozessgegenstand

2.1. Die Gesuchsgegnerin beauftragte die prozessführende Streitberufene als Totalunternehmerin mit der Erstellung von Neubauten auf den streitgegenständlichen, in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken. Letztere schloss mit der Gesuchstellerin als Subunternehmerin am 7. Mai 2021 einen Werkvertrag betreffend Gipserarbeiten für die Häuser K (Grundstück Kat.-Nr. 1), M (Kat.-Nr. 3), F (Kat.-Nr. 5), C (Kat.-Nr. 7), H (Kat.-Nr. 9) und E (Kat.-Nr. 11). Es wurde ein Pauschalpreis von CHF 1'987'235.90 (netto inkl. MwSt.) vereinbart (act. 1 Rz. 6 ff.; act. 17 Rz. 7; act. 3/10). Die Gesuchstellerin stellte der prozessführenden Streitberufenen diverse Akonto-Rechnungen, welche in Höhe von CHF 1'767'545.69 (inkl. MwSt.) beglichen wurden (act. 1 Rz. 13 f.; act 17 Rz. 8 f.).

2.2. Die Gesuchstellerin verlangt die vorläufige Eintragung von sechs Bauhandwerkerpfandrechten im Umfang von total CHF 1'688'017.65 zuzüglich Zins auf den streitgegenständlichen Grundstücken. Sie stützt sich dabei auf die Schlussrechnung vom 4. November 2022 (act. 3/12), gemäss welcher sie CHF 1'845'168.38 für Abrechnungen nach Werkvertrag, CHF 99'592.68 für Nachträge, CHF 992'068.37 für Mehrleistungen und CHF 129'193.96 für Arbeiten nach Aufwand geltend macht (act. 1 Rz. 15; jeweils exkl. MwSt.).

2.3. Die prozessführende Streitberufene bestreitet die geltend gemachten Mehrleistungen, die Verlegung der Pfandsummen auf die einzelnen Grundstücke sowie die Wahrung der viermonatigen Eintragsfristen (act. 17).

## 3. Rechtliche 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 derglei-

chen 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 Pfandrechts 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).

3.3. Das reduzierte Beweismass der Glaubhaftmachung führt jedoch nicht zur Herabsetzung der Behauptungs- und Substantiierungsanforderungen (Urteil 5A\_280/2021 vom 17. Juni 2022, E. 3.4.3).

#### 4. Forderungen und Pfandberechnigung

##### 4.1. Ausgangslage

4.1.1. Die Gesuchstellerin macht eine ausstehende Werklohnsumme von CHF 1'534'561.51 (netto inkl. MwSt.) geltend. Diese setze sich aus dem Ausstand gemäss Schlussrechnung von CHF 1'178'905.90 (act. 3/12) und den nicht bezahlten Akonto-Rechnungen von CHF 355'655.61 zusammen (act. 1 Rz. 27 und 14).

4.1.2. Unstrittig ist, dass der vereinbarte Pauschalpreis CHF 1'987'235.90 (netto inkl. MwSt.) beträgt (act. 3/10; act. 1 Rz. 11; act. 17 Rz. 7) und die prozessführende Streitberufene Akonto-Zahlungen im Umfang von CHF 1'767'545.69 (inkl. MwSt.) geleistet hat (act. 1 Rz. 13; act. 17 Rz. 8 f.). Davon betraf CHF 1'356.21 eine Regierechnung (act. 1 Rz. 13; act. 3/12), weshalb von der vereinbarten Werkpreispauschale noch CHF 221'046.22 offen sind.

4.1.3. Zusätzlich zum Ausstand aus der Pauschale macht die Gesuchstellerin Forderungen für Arbeiten nach Aufwand, Nachträge und Mehrleistungen geltend (vgl. act. 1 Rz. 15), auf welche nachfolgend im Einzelnen einzugehen ist.

#### 4.2. Rechtliches

Pfandberechtigt sind Forderungen für die Lieferung von Material und Arbeit oder Arbeit allein. Sogenannte primäre Bauleistungen liegen vor, wenn Material und/oder Arbeit Bauten oder anderen Werken auf einem Grundstück dienen. Ansonsten ist für die Pfandberechtigung vorauszusetzen, dass die Leistungen für die primären Bauleistungen unterstützenden Charakter haben oder Voraussetzung für diese bilden sowie objektspezifisch sind. Kein Pfandrechtsschutz besteht mithin für Transporte, Entsorgungsarbeiten und reine Materiallieferungen (BSK ZGB II-THURNHERR, Art. 839/840 ZGB N 4-6). Reine Materiallieferungen bzw. nicht objektspezifische Arbeitsleistungen sind aber dann pfandgeschützt, wenn sie zusammen mit pfandberechtigten Bauarbeiten von ein und demselben Unternehmer erbracht werden und entweder mit den ohnehin pfandberechtigten Bauarbeiten eine funktionale Einheit bilden oder nebensächliche Leistungen sind (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 264).

#### 4.3. Arbeiten nach Aufwand (Regiearbeiten)

Die Gesuchstellerin verlangt für Arbeiten nach Aufwand CHF 139'141.89 (CHF 151'196.– inkl. Rabatt von 12%, allg. Abzügen von 2.9% und MwSt. von 7.7%) gemäss Schlussrechnung (act. 1 Rz. 15; act. 3/12). In ihrem Gesuch listet sie verschiedene Regiearbeiten von total CHF 115'481.95 auf, die von der prozessführenden Streitberufenen genehmigt worden seien (act. 1 Rz. 16). Diese

Regiearbeiten sind unbestritten und belegt (act. 17 Rz. 11 f.; act. 3/17-22). Zum geltend gemachten Restbetrag von CHF 23'659.94 fehlen hingegen jegliche Behauptungen oder Belege. Auch in der Schlussrechnung steht nur "Arbeiten nach Aufwand Gem. Auflistung" (act. 3/12), die "Auflistung" liegt jedoch nicht im Recht. Mangels Behauptung der Arbeiten für den Restbetrag ist nur eine Forderung von CHF 115'481.95 glaubhaft gemacht.

#### 4.4. Nachträge

Für Nachträge macht die Gesuchstellerin CHF 107'261.32 (CHF 116'535.55 inkl. Rabatt von 12%, allg. Abzügen von 2.9% und MwSt. von 7.7%) gemäss Schlussrechnung geltend (act. 1 Rz. 15; act. 3/12). Sie führt aus, insbesondere von der prozessführenden Streitberufenen unterzeichnete Nachträge von total CHF 38'465.40 erbracht zu haben (act. 1 Rz. 17). Diese Nachträge sind unbestritten und belegt (act. 17 Rz. 13; act. 3/23-27). In der Schlussrechnung (act. 3/12) werden auf Seite 3 Nachträge für Haus E (Nachtrag WP, Beschleunigung), Haus F (Nachtrag WP, Beschleunigung, Zusatz TB, Haus F Gewerbe), Haus K (Nachtrag WP, Wasserschaden) und Haus M (Nachtrag WP, Sturzausbildung, Akustikdecke und Verkleidungen) im Gesamtbetrag von CHF 116'553.55 (brutto, wie beantragt) aufgeführt. Abgesehen von den oben erwähnten belegten Nachträgen (act. 3/23-27) ist völlig unklar, um was für Arbeiten es sich dabei handelte. Im Gesuch fehlen jegliche Ausführungen zu den nur in der Schlussrechnung erwähnten Nachträgen, wie z.B. zur "Beschleunigung". Mangels genügender Behauptung dieser Nachtragsarbeiten ist nur eine Forderung im Umfang von CHF 38'465.40 glaubhaft gemacht.

#### 4.5. Mehrleistungen

4.5.1. Unter dem Titel Mehrleistungen verlangt die Gesuchstellerin CHF 1'068'457.63 (CHF 1'161'020.– inkl. Rabatt von 12%, allg. Abzügen von 2.9% und MwSt. von 7.7%) gemäss Schlussrechnung (act. 1 Rz. 15; act. 3/12). Diese seien auf eine Bauablaufstörung aufgrund über dem Grenzwert liegenden Feuchtigkeitsgehalten der Betondecken/-wände zurückzuführen (act. 1 Rz. 19; act. 3/28). Die Gesuchstellerin habe Beschleunigungsmassnahmen ergreifen

müssen, um die von der Bauleitung verschuldete Bauverzögerung aufzuholen und die termingerechte Fertigstellung der Gipsarbeiten einzuhalten. Das benötigte zusätzliche Personal habe zu erheblichen Mehrkosten geführt. Die Gesuchstellerin habe die Vorausmasse und den Leistungsbeschrieb selbst erstellen müssen, obschon dies in den Aufgabenbereich der Bauleitung falle. Weitere Mehrkosten seien durch zahlreiche Siloumstellungen verursacht worden. Die Materialtransporte hätten nicht wie vereinbart durchgeführt werden können, da die dafür vorgesehenen Transportwege bauseits nicht vorhanden gewesen seien. Weiter seien die Küchen zu früh in die Wohnungen eingebaut worden, wodurch ihre Gipsarbeiten behindert worden seien (act. 1 Rz. 20 ff.).

4.5.2. Die prozessführende Streitberufene bestreitet die geltend gemachten Mehrleistungen grundsätzlich. Es sei ein Pauschalpreis vereinbart worden, weshalb für zusätzliche Leistungen Nachträge zu stellen und von ihr genehmigen zu lassen gewesen seien. Die Mehrleistungen seien weder belegt noch seien Nachträge dafür gestellt worden (act. 17 Rz. 15 ff.; act. 18/2). Konkret bestreitet sie, dass die Betonwände nicht genügend trocken gewesen seien, um sie zu verputzen. Die Gesuchstellerin sei gemäss Werkvertrag ohnehin verpflichtet gewesen, die entsprechenden Trocknungsvorkehrungen vorzunehmen. Sie lege zudem nicht dar, dass sich der Arbeitsbeginn überhaupt nach hinten verschoben habe (act. 17 Rz. 24 ff.; act. 3/10).

4.5.3. Eine abschliessende Beurteilung, ob Mehrleistungen, für welche keine Nachträge gestellt wurden, zusätzlich zum vereinbarten Pauschalpreis geltend gemacht werden können, würde eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem umfangreichen Werkvertrag der Parteien erfordern, wofür im Rahmen des vorläufigen Eintragungsverfahrens kein Raum besteht. Durch die eingereichten Feuchtigkeitsmessprotokolle ist belegt, dass die Feuchtigkeitsgehalte teilweise über 3% lagen (act. 3/28). Entsprechend sind die Ausführungen der Gesuchstellerin glaubhaft, dass es deswegen zu Bauverzögerungen kam. Ebenso ist glaubhaft, dass aufgrund des Zeitdruckes mehr Mitarbeiter als geplant eingesetzt werden mussten.



4.6. Die geltend gemachten Mehrleistungen werden nur in der Schlussrechnung einzeln substantiiert (act. 3/10). Diese enthält nachfolgende Positionen, jeweils mit Menge und Preis angegeben (sinngemäss):

- mehrmalige Feuchtigkeitsmessungen: CHF 8'000.–
- Aufwendungen für Installation und vorzeitige Deinstallation aufgrund des verspäteten Verputzes der Erdgeschosse durch Planungsänderungen: CHF 9'000.–
- Einkauf weiterer Ressourcen wegen Verzögerung des Baustartes: CHF 228'000.–
- mehr Personal aufgrund Bauverzögerung: CHF 108'000.–
- Abgleich Stromunterbrüche beziehend auf Mails: CHF 15'000.–
- Aufwandsentschädigung für das Ausarbeiten und Erstellen von Nachträgen: CHF 800.–
- mehrmalige Umstellung Silos, da Baustelleninstallation durch C.\_\_\_\_\_ AG nicht eingehalten: CHF 90'000.–
- Aufwandsentschädigungen für Siloinstallationen / Maschinen demontieren und neu ankleben inkl. Reinigung: CHF 48'000.–
- Logistik über Tiefgarage anstatt über Erdgeschoss gemäss Konzept: CHF 102'000.–
- mehr Aufsichtspersonen wegen Terminverzügen: CHF 90'000.–
- Transporte von Hand, da kein Einsatz von Drehkopfgabelkran: CHF 60'000.–
- Transporte Restmaterialien etc. von Hand zur Schuttmulde, da kein Einsatz von Drehkopfgabelkran: CHF 60'000.–
- Stellen der Unterkonstruktion: CHF 6'000.–
- Stellstreifen bei Sanitärelementen: CHF 67'200.–
- nachträgliches Anarbeiten an Stellstreifen: CHF 52'500.–
- spezielles Abschlussprofil durch fehlende Überputzbarkeit: CHF 50'660.–
- Zulage für Ausbildung von Schattenfuge mit Abschlussprofil: CHF 50'660.–
- Abdekarbeiten durch Terminänderungen: CHF 96'000.–
- Anschlüsse an Küchen und Schränke mittels Abrieb: CHF 19'200.–

4.7. Die Gesuchstellerin war gemäss Werkvertrag zu Gipserarbeiten verpflichtet (act. 1 Rz. 9; act. 17 Rz. 7; act. 3/10). Mit Bezug auf die aufgeführten Arbeiten ist nicht ausgeschlossen, dass es sich dabei um primäre Gipserarbeiten oder zumindest um Arbeiten handelt, die mit diesen eine funktionale Einheit bilden. Vorläufig ist die Eintragung dieser Arbeiten unter dem Titel Mehrleistungen deshalb nicht zu verweigern. Auf die Aufteilung der daraus resultierenden Forderungsbeträgen auf die einzelnen Grundstücke ist zurückzukommen.

## 5. Wahrung der viermonatigen Eintragsfrist

### 5.1. Ausgangslage

Die prozessführende Streitberufene bestreitet bei allen Grundstücken die Einhaltung der viermonatigen Eintragsfrist, welche nachfolgend für jedes Grundstück zu prüfen ist.

### 5.2. Rechtliches

5.2.1. Nach Art. 839 Abs. 2 ZGB hat die Eintragung des Pfandrechts der Handwerker und Unternehmer bis spätestens vier Monate nach der Vollendung ihrer Arbeit zu geschehen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung 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 sind; insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt (BGE 125 III 113, E. 2b; Urteile 5A\_688/2019 vom 6. November 2019, E. 4.2; 5A\_613/2015 vom 22. Januar 2016, E. 4).

5.2.2. Bauarbeiten bewirken nur dann eine Pfandberechtigung, wenn für sie ein Entgelt geschuldet wird. Nachbesserungsarbeiten hat der haftbare Unternehmer grundsätzlich unentgeltlich zu erbringen und besitzt deshalb für diese keinen pfandberechtigten Vergütungsanspruch (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 405 und

413). Die gesetzlichen Mängelrechte des Bestellers im Sinne von Art. 367 ff. OR und damit auch die Entstehung eines Nachbesserungsanspruchs im Sinne von Art. 368 Abs. 2 OR setzen eine Ablieferung des Werkes durch den Unternehmer voraus. Bei Bauarbeiten auf Grund und Boden des Bestellers liefert der (Sub-)Unternehmer das vollendete Werk dadurch ab, dass er die Vollendung des Werkes seinem Besteller ausdrücklich oder stillschweigend mitteilt (GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, Rz. 92).

5.2.3. Bauarbeiten für Bauwerke auf mehreren Grundstücken unterliegen grundsätzlich einem getrennten Fristenlauf (BGE 146 III 7, E. 2.1.2; SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 1188).

### 5.3. Haus K (Grundstück Kat. Nr. 1)

5.3.1. Gemäss Gesuchstellerin habe sie am 18. August 2022 den Nachtrag im Betrag von 5'350.– für die letzten wesentlichen Arbeiten (Behebung von Wasserschaden innerhalb der Sanitärvorwand, Ersatz der Beplankung, Trockenbauarbeiten) im Haus K erstellt. Die Freigabe sei am 22. August 2022 erfolgt, weshalb die Arbeiten zur Behebung des Wasserschadens frühestens dann ausgeführt worden seien. Somit ende die viermonatige Eintragungsfrist am 22. Dezember 2022 (act. 1 Rz. 31 f.; act. 3/29-30).

5.3.2. Die prozessführende Streitberufene entgegnet, dass der Werkvertrag nicht bezweckt habe, die Gesuchstellerin für Sanierungsarbeiten zu beauftragen, sondern für initiale Gipserarbeiten. Die geltend gemachten Sanierungsarbeiten stünden in keinem sachlichen Konnex zu den werkvertraglich geschuldeten Leistungen. Es habe sich angeboten, die Gesuchstellerin neu damit zu beauftragen, da sie sich ohnehin noch auf dem Platz befunden habe. Die letzten effektiven Arbeiten seien am 18. Juni 2022 erbracht und das Haus K am 30. Juni 2022 an die Bauherrschaft übergeben worden, weshalb die Eintragungsfrist seit spätestens Mitte Oktober abgelaufen sei (act. 17 Rz. 47 ff.).

5.3.3. Aus dem Nachtrag vom 19. August 2022 (act. 3/30, S. 2) ist ersichtlich, dass es sich bei den verrichteten Arbeiten sehr wohl um Gipserarbeiten handelte.

So habe – aufgrund des Wasserschadens – die Beplankung teilweise neu erstellt werden müssen. Dafür seien Trockenbauarbeiten vollbracht, genauer neue GKP Platten eingebaut worden. Es erscheint glaubhaft, dass diese Nachtragsarbeiten für die Vollendung der Gipserarbeiten im Haus K unerlässlich waren. Die prozessführende Streitberufene offeriert zudem keinerlei Beweismittel für die behauptete Übergabe des Hauses K am 30. Juni 2022. Gegen diese Behauptung spricht, dass mit Daten vom 7. Juli, 9. August und 7. September 2022 (act. 3/14-16) weitere Akonto-Rechnungen gestellt wurden und die Schlussrechnung erst vom 4. November 2022 datiert (act. 3/12). Somit ist weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich, dass die Arbeiten nach Werkvertrag für das Haus K am 22. August 2022 vollendet und die viermonatige Frist mit der superprovisorischen Eintragung des Pfandrechts am 14. November 2022 (vgl. act. 7) gewahrt wurde.

#### 5.4. Haus M (Grundstück Kat. Nr. 3)

5.4.1. Die Gesuchstellerin macht geltend, der prozessführenden Streitberufenen den Regieauftrag 39 vom 22. Juni 2022 im Betrag von CHF 1'000.– für Arbeiten im EG des Hauses H (recte: M; Eingang Decken Rohrverkleidung Fugen und Kanten ausbilden und verspachteln) eingereicht zu haben, welche diesen freigegeben habe. Die Ausführung sei am 14. Juli 2022 erfolgt und mit gleichentags erstelltem Tagesrapport 7/54 von der Streitberufenen unterschriftlich bestätigt worden (act. 1 Rz. 34 f.; act. 3/31).

5.4.2. Die Streitberufene ist der Meinung, die Arbeiten im Betrag von CHF 1'000.– seien sowohl betragsmässig auch als inhaltlich als untergeordnete, rein der Vervollkommnung dienen Arbeiten anzusehen. Handelte es sich um effektive "Hauptarbeiten" des Werkvertrags, wären sie mitausgeschrieben worden und hätten nicht derart spät als Regiearbeiten ausgeführt werden müssen (act. 17 Rz. 54).

5.4.3. Unstrittig ist, dass die Gesuchstellerin am 14. Juli 2022 Regiearbeiten im Haus M verrichtete. Gemäss Regieauftrag (act. 3/31) wurden Rohre verkleidet, was eine typische Gipserarbeit darstellt. Gemäss den weiteren im Recht liegenden Regierapporten für das Haus M (act. 3/22) wurden in diesem im März, Mai,

Juni und Juli 2022 Regiearbeiten verrichtet. Die prozessführende Streitberufene behauptet nicht, dass die Ablieferung des Hauses M bereits vor dem 14. Juli 2022 erfolgt sei. Somit ist weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich, dass es sich bei den am 14. Juli 2022 erbrachten Gipsarbeiten um Vollendungsarbeiten handelte. Folglich ist glaubhaft, dass die Eintragsfrist für das Haus M gewahrt wurde.

#### 5.5. Haus F (Grundstück Kat. Nr. 5)

5.5.1. Die Gesuchstellerin bringt vor, die Regieaufträge 45 und 46, beide datierend vom 17. August 2022, mit Beträgen von CHF 1'800.– (Betonwand im Herren WC aufdoppeln und Wand ausgleichen) sowie von CHF 1'200.– (Vorsatzschalen aufmachen, Holzeinlage montieren und wiederverschliessen und Weissputz ergänzen) für Arbeiten im Erdgeschoss des Hauses F eingereicht zu haben, welche freigegeben worden seien. Mit E-Mail vom 19. August 2022 habe die prozessführende Streitberufene sie sodann dazu aufgefordert, im Erdgeschoss des Hauses F einen Raum abzureiben. Die Ausführung der Arbeiten gemäss den Regieaufträgen 45 und 46 sei frühestens zeitgleich mit deren Erstellung erfolgt (act. 1 Rz. 38-40; act. 3/32-34).

5.5.2. Laut prozessführender Streitberufenen sind die behaupteten Arbeitsleistungen sowohl inhaltlich als auch betragsmässig klar als untergeordnete Vervollkommnungsarbeiten anzusehen, andernfalls sie nicht so spät in Regie hätten ausgeführt werden müssen (act. 17 Rz. 58).

5.5.3. Wie bei Haus M behauptet die Streitberufene auch hier keine Ablieferung des Hauses vor den streitgegenständlichen Regiearbeiten. Gemäss eingereichten Regierapporten für das Haus F (act. 3/19) wurden in diesem von März bis September 2022 Regiearbeiten verrichtet. Die am 17. August 2022 erbrachten Leistungen stellen Gipsarbeiten dar, bei welchen weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich erscheint, dass sie zur Vollendung unerlässlich waren. Folglich ist glaubhaft, dass die Eintragsfrist für das Haus M gewahrt wurde.

#### 5.6. Haus C (Grundstück Kat. Nr. 7)

5.6.1. Die Gesuchstellerin stützt sich auf den Regieauftrag vom 9. August 2022, gemäss welchem am selben Tag im Haus C im Treppenhaus diverse Verputzarbeiten ausgeführt worden seien. Im 5. OG seien im Treppenhaus die Decken ergänzt und im Korridor des 6. OG sei nach der Fenstermontage eine Wand verputzt und abgerieben worden (act. 1 Rz. 42; act. 3/35). Die prozessführende Streitberufene beruft sich zur Bestreitung erneut auf die Qualifikation als untergeordnete Nebenarbeiten (act. 17 Rz. 63).

5.6.2. Gemäss eingereichten Regierapporten (act. 3/17) wurden im Haus C von Mai bis August 2022 Regierarbeiten ausgeführt. Es erscheint weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich, dass es sich bei den am 9. August 2022 erbrachten Gipsarbeiten um unerlässliche Vollendungsarbeiten handelte. Folglich ist glaubhaft, dass die Eintragungsfrist für das Haus C gewahrt wurde.

#### 5.7. Haus H (Grundstück Kat. Nr. 9)

5.7.1. Die Gesuchstellerin stützt sich für das Haus H einerseits auf einen Arbeitsbericht für die Kalenderwoche 30, gemäss welchem in dieser vom 25. bis 29. Juli 2022 diverse Arbeiten erbracht worden seien. Andererseits auf den freigegebenen Regieauftrag 42 vom 8. August 2022, nach welchem sie Arbeiten im 1. UG des Hauses H (Elektroschlitz zuputzen, armieren und zuspachteln und abreiben) für CHF 2'300.– erbracht habe (act. 1 Rz. 45-47; act. 3/36-37). Die prozessführende Streitberufene führt dazu aus, dass es sich bei "Elektroschlitz zuputzen, armieren und zuspachteln und abreiben" erneut um untergeordnete Vervollkommnungsarbeiten handle (act. 17 Rz. 67).

5.7.2. Bei den gemäss Regieauftrag am 8. August 2022 erbrachten Arbeiten ist nicht ausgeschlossen, dass diese zur Vollendung der Gipsarbeiten für das Haus H unerlässlich waren. Zudem ist durch den Arbeitsbericht der Woche vom 25. Juli 2022 (act. 3/36) belegt, dass in dieser noch mehrere Gipsarbeiten für das Haus H verrichtet wurden. Selbst wenn die Vollendung der Gipsarbeiten bereits in der Woche vom 25. Juli 2022 erfolgt wäre, wäre die Viermonatsfrist mit der vorläufigen Eintragung am 14. November 2022 gewahrt.

## 5.8. Haus E (Grundstück Kat. Nr. 11)

5.8.1. Für das Haus E beruft sich die Gesuchstellerin auf den visierten Tagesrapport 7/56 vom 2. September 2022. Gemäss diesem habe sie im Hause E diverse Arbeiten zur Behebung von Schäden, verursacht durch Beschädigungen von Dritthandwerkern, erbracht (act. 1 Rz. 49-51; act. 3/38-39). Die prozessführende Streitberufende entgegnet, dass die Behebung von Schäden keine Vertragsleistung der Gesuchstellerin darstelle, weshalb entsprechende Behebungsarbeiten für die Eintragsfrist ausser Betracht fielen (act. 17 Rz. 71).

5.8.2. Bei den Arbeiten, welche die Gesuchstellerin gemäss Rapport vom 2. September 2022 erbracht hat, handelt es sich um Sockel Bereiche von Schleife Maschine zuputzen und Abrieb ergänzen. Diese Arbeiten waren aufgrund Beschädigungen an den Wänden durch Dritthandwerker nötig (vgl. act. 3/39). Es handelt sich also nicht um Nachbesserungsarbeiten der Gesuchstellerin für einen Schaden, welchen sie zu verantworten hat. Vielmehr ist nicht ausgeschlossen, dass die Schadenbehebung zum Abschluss der Gipserarbeiten im Haus E unerlässlich war und somit deren Vollendung darstellte. Die Wahrung der viermonatigen Frist für das Haus E ist folglich glaubhaft.

## 6. Verteilung der Pfandsummen

### 6.1. Parteivorbringen

6.1.1. Die Gesuchstellerin bringt vor, dass in den Häusern K, M, F, C, H und E insgesamt 202 Wohnungen erstellt worden seien und sie in sämtlichen Wohnungen Gipserarbeiten erbracht habe. Für die vorläufige Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte erfolge die Verlegung der Pfandsumme auf die einzelnen Häuser bzw. Grundstücke gemessen an der Anzahl Wohnungen pro Haus. Da die effektiv erbrachten Leistungen aufgrund der unterschiedliche Grundrisse und Flächen variierten, würden die Pfandsummen mit einem Zuschlag von 10% berechnet. Die Pfandsumme belaufe sich demnach auf CHF 1'688'017.55 (CHF 1'534'561.51 + CHF 153'456.15; act. 1 Rz. 28 f.).

6.1.2. Die prozessführende Streitberufene erachtet die vorgenommene Verteilung als falsch. Der Gesuchstellerin wäre es ohne weiteres möglich gewesen, innert der viermonatigen Frist eine korrekte, grundstücksspezifische Aufstellung ihrer Forderungen zu erstellen, wie sich aus den eingereichten Rechnungen und Nachträgen ergebe. So seien beispielsweise in der Schlussrechnung (act. 3/12) die einzelnen darin aufgeführten Nachträge nach Haus aufgeschlüsselt. Das gleiche gelte für die Regierapporte, bei welchen sogar die Beilagen entsprechend bezeichnet seien (act. 3/17-22). Es sei somit davon auszugehen, dass bereits in der Buchhaltung der Gesuchstellerin sämtliche von ihr geleisteten Arbeiten nach Haus bzw. Grundstück aufgeschlüsselt erfasst seien und es ihr somit innert kürzester Frist möglich gewesen wäre, die entsprechende Leistungsaufstellung pro Haus zu erstellen. Die Aufschlüsselungspflicht müsse umso mehr bestehen, als die Gesuchstellerin selber zugebe, dass die von ihr erbrachten Leistungen pro Wohnung nicht einheitlich gewesen seien (act. 17 Rz. 36 ff.).

## 6.2. Rechtliches

6.2.1. Nach dem Mehrwertprinzip ist die Vergütungsforderung des Unternehmers mit Blick auf ein einzelnes Grundstück der Gesamtüberbauung nur so weit pfandberechtigt, als seine Bauarbeiten geeignet sind, dem betreffenden Grundstück einen Mehrwert hinzuzufügen. Deshalb ist die Vergütungsforderung für Gesamtüberbauungen derart aufzuteilen, dass jedes einzelne Grundstück nur mit demjenigen Anteil an der Vergütungsforderung belastet wird, der dem Anteil an den Bauarbeiten entspricht, die für das betreffende Grundstück geschuldet bzw. erbracht worden sind (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 865). Der Unternehmer hat nachzuweisen, welche Leistungen an Arbeit und Material er zu welchen Preisen für welches Grundstück erbracht hat. Wenn sich der Umfang der Bauarbeiten nicht aus getrennten Verträgen oder aus separaten Leistungsverzeichnissen für jedes einzelne Grundstück ergibt, muss der Unternehmer getrennte Baustellenabrechnungen für jedes Grundstück führen. Global- und Pauschalpreise entbinden nicht von dieser oft aufwändigen Obliegenheit. Hingegen darf eine einheitlich in Erscheinung tretende Leistung, die sich ihrer Natur nach zugunsten aller oder zumindest mehrerer Bauwerke der Gesamtüberbauung gleichermassen auswirkt



(z.B. objektspezifische Baustelleneinrichtungen) und deren Anteile an den einzelnen Grundstücken nicht oder nicht mit zumutbarem Aufwand abgegrenzt werden können, nach einem angemessenen Schlüssel auf die verschiedenen Grundstücke aufgeteilt werden (BGE 146 III 7, E. 4.1.1; SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 868 f.).

6.2.2. Die Ermittlung der grundstückseigenen Teilpfandsummen ist in der Praxis häufig schwierig. Die Bereinigung der Schlussabrechnung kann viele Monate in Anspruch nehmen und wird häufig erst nach Ablauf der Viermonatsfrist des Art. 839 Abs. 2 ZGB abgeschlossen. Nach Ablauf dieser Frist können zwar zu hohe Teilpfandsummen herabgesetzt, zu niedrige jedoch nicht mehr erhöht werden. Im provisorischen Pfandeintragungsverfahren muss der Unternehmer die Pfandsummen folglich unter Umständen vorläufig einschätzen, wobei ihm eine Sicherheitsmarge von 10-20% einzuräumen ist (Urteile des Bundesgerichts 5A\_933/2014 vom 16. April 2015, E. 3.2.2; 5A\_924/2014 vom 7. Mail 2015, E. 4.1.1; 5A\_682/2010 vom 24. Oktober 2011, E. 3.3; SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 876 ff.; BRITSCHGI, Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht, 2008, S. 114 f.; BSK ZGB II-THURNHERR, Art. 839/840 N 32).

### 6.3. Würdigung

6.3.1. Wie die prozessführende Streitberufene korrekt vorbringt, sind die eingereichten Regierapporte jeweils nach Haus bzw. Grundstück geordnet (act. 3/17-22, Regierapporte Häuser C bis M) und in der Tabelle der Gesuchstellerin (act. 1 Rz. 16) entsprechend aufgeführt. Da die verschiedenen Regiearbeiten den einzelnen Grundstücken bereits zugeordnet sind, ist nicht ersichtlich, weshalb diese anders – gemäss Anzahl Wohnungen pro Grundstück – auf diese verteilt werden sollten. Diese sind nach erbrachter Arbeit auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen.

6.3.2. Betreffend Nachträge ist ebenfalls korrekt, dass diese in der Schlussrechnung (act. 3/12) nach Häusern aufgeschlüsselt werden. Wie ausgeführt (vorne E. 4.4), sind nur die im Gesuch aufgeführten Nachtragsarbeiten glaubhaft. Abgesehen von der ersten Position "Zusatzleistungen Deckenweissputz nach Unter-

lagsboden" (CHF 17'060.–), können diese den einzelnen Grundstücken zugeordnet werden: Wasserschaden Haus K, Sturzausbildung und Akustikdecke Haus M, Zusatzleistungen Haus F. Die erste Position ist für die vorläufige Eintragung pauschal zu verteilen, wobei gemäss Schlussrechnung kein Anteil auf die Häuser C und H entfällt (act. 3/12 S. 3, d.h. die anderen je CHF 4'265.–).

6.3.3. Bei den Mehrleistungen wird in der Schlussrechnung nicht angegeben, welches Haus sie betrafen. In der Sparte "Menge ME" heisst es grösstenteils "6.000 Pau" oder "6.000 Stk" (act. 3/12). Bei der Position "Logistik über Tiefgarage" steht bei der Bezeichnung zudem "Pauschal pro Haus" (act. 3/12, S. 4). Somit ist davon auszugehen, dass die Mehrleistungen überwiegend pauschal pro Grundstück – es handelt sich um 6 Grundstücke – verrechnet wurden. Im jetzigen Zeitpunkt ist es nicht möglich, die Mehrleistungen den einzelnen Grundstücken genau zuzuordnen, weshalb sich für die vorläufige Eintragung eine pauschale Aufteilung rechtfertigt. Bei einigen Leistungen scheint es sich zudem um einheitliche Leistungen zu handeln, die sich zugunsten mehrerer Grundstücke auswirken. Entgegen der Aufteilung der Gesuchstellerin ist diese jedoch nicht nach Wohnungen pro Grundstück, sondern gleich wie in der Schlussrechnung nach Anzahl Grundstücken vorzunehmen. Aufgrund der Vorläufigkeit dieser pauschalen Aufteilung ist der Gesuchstellerin bei den Mehrleistungen zudem eine Sicherheitsmarge von 10% zu gewähren. Dies ergibt einen Pfandanspruch von CHF 195'883.90 pro Grundstück (CHF 1'068'457.63 : 6 zzgl. 10%).

6.3.4. Zudem ist der ausstehende Anteil der Werkpreispauschale von CHF 221'046.22 pauschal auf die 6 Grundstücke aufzuteilen, da mangels Angaben zu den noch nicht bezahlten Arbeiten gemäss Werkvertrag vorläufig keine konkrete Zuteilung möglich ist. Hierfür ist der gleiche Schlüssel wie bei den Mehrleistungen inklusive Sicherheitsmarge zu verwenden, was einen Pfandanspruch von CHF 40'525.14 pro Grundstück ergibt (CHF 221'046.22 : 6 zzgl. 10%).

#### 6.4. Fazit

6.4.1. Nach dem Ausgeführten ergibt sich folgende Verteilung der Pfandsummen auf die sechs Grundstücke:

	Regiearbeiten	Nachträge	Mehrleistungen + Pauschale	total
Haus K	CHF 17'832.25	CHF 9'188.45	CHF 236'409.04	CHF 263'429.74
Haus M	CHF 13'944.60	CHF 18'112.60	CHF 236'409.04	CHF 268'466.24
Haus F	CHF 37'141.15	CHF 6'899.35	CHF 236'409.04	CHF 280'449.54
Haus C	CHF 10'740.15	-	CHF 236'409.04	CHF 247'149.19
Haus H	CHF 8'872.80	-	CHF 236'409.04	CHF 245'281.84
Haus E	CHF 26'951.00	CHF 4'265.00	CHF 236'409.04	CHF 267'625.04
total	CHF 115'481.95	CHF 38'456.40	CHF 1'418'454.24	CHF 1'572'401.59

6.4.2. Da die superprovisorisch eingetragenen Pfandsummen nur herabgesetzt und nicht erhöht werden können, ergeben sich folgende vorläufig einzutragende Pfandsummen:

- Haus K (Grundstück Kat. Nr. 1): CHF 208'913.08 (wie superprovisorisch)
- Haus M (Grundstück Kat. Nr. 3): CHF 268'466.24
- Haus F (Grundstück Kat. Nr. 5): CHF 280'449.54
- Haus C (Grundstück Kat. Nr. 7): CHF 242'339.17 (wie superprovisorisch)
- Haus H (Grundstück Kat. Nr. 9): CHF 245'281.84
- Haus E (Grundstück Kat. Nr. 11): CHF 267'625.04

6.4.3. Die Gesuchstellerin verlangt zusätzlich Verzugszinsen von 5% seit dem 7. November 2022, ohne dies näher zu begründen. Die prozessführende Streitberufene bestreitet die Verzugszinsen nicht explizit. Für die vorläufige Eintragung erscheint gerade noch glaubhaft, dass diese seit dem Datum des Versands der Schlussrechnung (act. 3/12), dem 7. November 2022, geschuldet sind.

## 7. Fristansetzung zur Prosequierung

Der Gesuchstellerin ist sodann Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung der Pfandrechte 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.

## 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 1'688'017.65 auszugehen, wobei die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf rund CHF 28'000.– festzusetzen ist.

8.1.2. Da das vorliegende Gesuch um vorläufige Eintragung teilweise abzuweisen ist, sind der Gesuchstellerin die Gerichtskosten in diesem Umfang ausgangsgemäss aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gesuchstellerin unterliegt zu rund 1/10, weshalb ihr die Gerichtskosten von CHF 2'800.– definitiv aufzuerlegen sind. Über den restlichen Pfandanspruch der Gesuchstellerin (CHF 1'513'074.91) ist noch nicht definitiv entschieden. Es wird im ordentlichen Verfahren festzustellen sein, ob die Gesuchstellerin diesbezüglich endgültig obsiegt. Daher rechtfertigt es sich, im vorliegenden Verfahren in Bezug auf die verbleibenden Gerichtskosten von CHF 25'200.– lediglich eine einstweilige Kostenregelung zu treffen, für den Fall dass die Gesuchstellerin ihren Anspruch nicht prosequieren sollte. Gemäss Praxis des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich sind die Ge-

richtskosten im Verfahren betreffend die vorläufige Eintragung des Pfandrechts von der Gesuchstellerin zu beziehen, wobei der endgültige Entscheid des Gerichts im ordentlichen Verfahren vorbehalten bleibt.

## 8.2. Umtriebsentschädigung

8.2.1. Wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist, kann ihr in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung zugesprochen werden (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO). Die Regelung zielt u.a. auf Fälle ab, wo ein Anwalt in eigener Sache auftritt, als Organ einer Partei oder Angestellter ihres Rechtsdienstes handelt. Aufgabe der ansprechenden Partei ist es, die Entschädigung zu beantragen und dem Gericht sachlich überzeugende Gründe für die geltend gemachte Höhe der Umtriebsentschädigung vorzulegen. Die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung für nicht berufsmässig vertretene Parteien stellt eine zu begründende Ausnahme dar (BSK ZPO-RÜEGG/RÜEGG, Art. 96 N 21).

8.2.2. Da die prozessführende Streitberufene nichts dazu ausführt, weshalb und in welcher Höhe ihr eine Umtriebsentschädigung zu gewähren wäre, ist ihr weder definitiv im Umfang ihres Obsiegens noch für den Fall, dass die Gesuchstellerin ihren Anspruch nicht prosequieren sollte, eine solche zuzusprechen. Im Übrigen ist der Entscheid betreffend die Entschädigungsfolgen dem ordentlichen Verfahren vorzubehalten.

### **Das Einzelgericht erkennt:**

1. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ wird teilweise bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 14. November 2022 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositiv-Ziffer 3 einzuleitenden Prozesses auf
  - Liegenschaft Kat.-Nr. 1, GBBI. 2, für eine Pfandsumme von CHF 208'913.08 nebst Zins zu 5 % seit 7. November 2022;

- Liegenschaft Kat.-Nr. 3, GBBl. 4, für eine **Pfandsumme von CHF 268'466.24** nebst Zins zu 5 % seit 7. November 2022;
- Liegenschaft Kat.-Nr. 5, GBBl. 6, für eine **Pfandsumme von CHF 280'449.54** nebst Zins zu 5 % seit 7. November 2022;
- Liegenschaft Kat.-Nr. 7, GBBl. 8, für eine Pfandsumme von CHF 242'339.17 nebst Zins zu 5 % seit 7. November 2022;
- Liegenschaft Kat.-Nr. 9, GBBl. 10, für eine **Pfandsumme von CHF 245'281.84** nebst Zins zu 5 % seit 7. November 2022;
- Liegenschaft Kat.-Nr. 11, GBBl. 12, für eine **Pfandsumme von CHF 267'625.05** nebst Zins zu 5 % seit 7. November 2022;

je an der E. \_\_\_\_\_-strasse in D. \_\_\_\_\_.

2. In den Mehrbeträgen wird das Gesuch abgewiesen. Das Grundbuchamt D. \_\_\_\_\_ wird angewiesen, die aufgrund der Verfügung vom 14. November 2022 vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte – nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils – im über Dispositiv-Ziffer 1 hinausgehenden Umfang zu löschen.
3. Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis 27. März 2023 angesetzt, um eine Klage auf definitive Eintragung der Pfandrechte gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Bei Säumnis kann die Gesuchsgegnerin den vorläufigen Eintrag (Dispositiv-Ziffer 1) löschen lassen.
4. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 28'000.–.  
Weitere Kosten (insbesondere Kosten des Grundbuchamts D. \_\_\_\_\_) bleiben vorbehalten.
5. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 4 werden von der Gesuchstellerin bezogen. Im Umfang von CHF 2'800.– werden sie der Gesuchstellerin definitiv auferlegt, im Übrigen (CHF 25'200.–) bleibt der endgültige Entscheid des Gerichts im nachfolgenden ordentlichen Verfahren vorbehalten. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin innert Frist gemäss Dispositiv-Ziffer 3 die Klage

nicht anhängig macht, werden ihr auch die restlichen Kosten definitiv auferlegt.

6. Es wird keine Partei-/Umtriebsentschädigung zugesprochen. Im Übrigen wird die Regelung der Entschädigungsfolgen dem Gericht im nachfolgenden ordentlichen Verfahren vorbehalten.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie – nach Ablauf der Rechtsmittelfrist – an das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_.
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 1'688'017.65.

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

Zürich, 24. Januar 2023

HANDELSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH  
Einzelgericht

Die Gerichtsschreiberin:

Livia Schlegel