



Mitwirkend: Oberrichterin Dr. Claudia Bühler, Präsidentin, Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, Handelsrichter Walter Schläpfer, Handelsrichter Hans Martin Dietschweiler und Handelsrichter Jakob Haag sowie Gerichtsschreiberin Tanja Lutz

Urteil vom 28. Januar 2026

in Sachen

A._____ AG,
Klägerin

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

gegen

B._____,
Beklagte

sowie

C._____ AG,
prozessführende Streitberufene

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

betreffend **definitive Bestellung einer Sicherheit**

Rechtsbegehren

(act. 1 S. 2)

- "1. Die Beklagte habe eine definitive Sicherheit zu bestellen für die Summe von CHF 328'010.75 inkl. MwSt. (7.7 %) nebst Zins zu 5 %
 - auf den Betrag von CHF 17'776.55 seit dem 28. September 2023;
 - auf den Betrag von CHF 13'828.70 seit dem 6. Juli 2023;
 - auf den Betrag von CHF 7'883.65 seit dem 22. Juni 2023;
 - auf den Betrag von CHF 7'754.40 seit dem 16. Juni 2023;
 - auf den Betrag von CHF 10'209.95 seit dem 10. Juni 2023;
 - auf den Betrag von CHF 26'925.00 seit dem 2. Juni 2023;
 - auf den Betrag von CHF 9'951.50 seit dem 09. Mai 2023;
 - auf den Betrag von CHF 21'540.00 seit dem 09. Mai 2023;
 - auf den Betrag von CHF 26'573.90 seit dem 09. Mai 2023;
 - auf den Betrag von CHF 21'540.00 seit dem 16. April 2023;
 - auf den Betrag von CHF 9'628.40 seit dem 14. April 2023;
 - auf den Betrag von CHF 3'618.70 seit dem 9. April 2023;
 - auf den Betrag von CHF 21'540.00 seit dem 10. März 2023;
 - auf den Betrag von CHF 43'080.00 seit dem 10. März 2023;
 - auf den Betrag von CHF 21'540.00 seit dem 11. Februar 2023;
 - auf den Betrag von CHF 32'310.00 seit dem 3. Februar 2023;
 - auf den Betrag von CHF 32'310.00 seit dem 15. Januar 2023;
2. auf dem beklagtischen Grundstück sei ein Augenschein durchzuführen;
3. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu 8.1 % zugunsten der Klägerin."

Geändertes Rechtsbegehren

(act. 29 S. 2)

- "1. Die Beklagte habe die definitive Sicherheit zu bestellen für die Summe von CHF 328'010.75 inkl. MwSt. (7.7 %) nebst Zins zu 5 %
 - [...];
2. zzgl. Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. 8.1 % MWST zu Gunsten der Klägerin."

Sachverhalt und Verfahren

A. Sachverhaltsübersicht

a. Parteien und ihre Stellung

Die Klägerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in D._____, welche Gipser-, Maler- und Fassadenarbeiten erbringt (vgl. act. 1 Ziff. 4; act. 3/1; act. 23 Rz. 18).

Die Beklagte ist eine Stiftung mit Sitz in Zürich, welche die berufliche Vorsorge im Rahmen des BVG für das Personal des Kantons Zürich bezweckt (vgl. act. 3/2). Sie ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 1 in E._____. Auf diesem Grundstück liess sie die Überbauung F._____, welche Wohnungen, ein Alters- und Pflegezentrum sowie öffentliche Erdgeschossnutzungen umfasst, erstellen (vgl. act. 1 Ziff. 5; act. 3/4; act. 23 Rz. 18, 20).

Die prozessführende Streitberufene hat die besagte Überbauung in E._____ als Totalunternehmerin für die Beklagte realisiert. Dabei vergab sie die Gipserarbeiten an die G._____ AG in Liquidation (ehemals: H._____ AG; vgl. act. 10 Rz. 4; act. 15 Rz. 2, 4; vgl. auch act. 29 Rz. 9).

b. Prozessgegenstand

Die Klägerin macht geltend, sie sei von der G._____ AG in Liquidation mit den Gipserarbeiten für die Überbauung F._____ auf dem beklagten Grundstück Kat.-Nr. 1 in E._____ beauftragt worden. Die Klägerin beantragt die definitive Bestellung der im Massnahmeverfahren HE230143-O von der prozessführenden Streitberufenen vorläufig geleisteten Bankgarantie. Sie begründet die Klage mit der offenen Werklohnforderung gegenüber der G._____ AG in Liquidation. Die prozessführende Streitberufene beantragt die Abweisung der Klage.

B. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 8. April 2024 (ebenso Datum Poststempel) machte die Klägerin die vorliegende Klage rechtshängig (vgl. act. 1 und 3/1-17). Mit Verfügung vom 10. April 2024 wurden die Akten des Massnahmeverfahrens HE230143-O

(vgl. act. 4) beigezogen und der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von CHF 17'300.– angesetzt (vgl. act. 5). Innert Frist wurde der Kostenvorschuss geleistet (act. 7). In der Folge wurde der Beklagten mit Verfügung vom 15. Mai 2024 Frist zur Erstattung der Klageantwort angesetzt (act. 8). Mit Eingabe vom 23. Mai 2024 verkündete die Beklagte der Totalunternehmerin C. _____ AG den Streit (act. 10), wovon mit Verfügung vom 24. Mai 2024 Vormerk genommen wurde (act. 13). Mit Eingabe vom 13. Juni 2024 beantragte die C. _____ AG den Prozesseintritt als prozessführende Streitberufene und verkündete ihrerseits der G. _____ AG in Liquidation den Streit (vgl. act. 15). Mit Verfügung vom 17. Juni 2024 wurde der Beklagten Frist angesetzt, um ihr Einverständnis zur Prozessführung durch die C. _____ AG zu erklären, und von der Streitverkündung der C. _____ AG an die G. _____ AG in Liquidation Vormerk genommen (act. 18). Mit Eingabe vom 20. Juni 2024 erklärte die Beklagte ihr Einverständnis zur Prozessführung durch die C. _____ AG an ihrer Stelle (vgl. act. 20). Mit Verfügung vom 24. Juni 2024 wurde vom Prozessbeitritt der C. _____ AG als prozessführende Streitberufene und vom Ausscheiden der Beklagten aus der Prozessführung Vormerk genommen (act. 21). Mit Eingabe vom 29. Juli 2024 erstattete die prozessführende Streitberufene die Klageantwort (act. 23). Am 31. Juli 2024 wurde das Verfahren an die Instruktionsrichterin delegiert (act. 24). Anlässlich der Vergleichsverhandlung vom 3. März 2025 konnten sich die Parteien nicht einigen (Prot. S. 10 f.). Mit Verfügung vom 3. März 2025 wurde ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet und der Klägerin Frist zur Einreichung der Replik angesetzt (act. 27). Mit Eingabe vom 20. Mai 2025 reichte die Klägerin innert Frist ihre Replik ein (act. 29 und 30/1-20). Mit Verfügung vom 23. Mai 2025 wurde der prozessführenden Streitberufenen Frist zur Einreichung der Duplik angesetzt (act. 32). Mit Eingabe vom 25. August 2025 erstattete die prozessführende Streitberufene fristgerecht ihre Duplik (act. 34 und 35/1). Mit Verfügung vom 1. September 2025 wurde der Eintritt des Aktenschlusses festgestellt (act. 36). Mit Verfügung vom 10. Dezember 2025 wurde den Parteien Frist angesetzt, um zu erklären, ob sie auf die Durchführung der mündlichen Hauptverhandlung – unter Vorbehalt der Durchführung eines Beweisverfahrens – verzichteten. Gleichzeitig wurden sie auf die Änderung in der Gerichtsbesetzung hin-

gewiesen (act. 38). Die Parteien verzichteten in der Folge auf die Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung (act. 40 und 42).

Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Parteivorbringen wird in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen, soweit sich diese als zur Entscheidungsfindung notwendig erweisen.

Erwägungen

1. Formelles

1.1. Zuständigkeit

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich ist vorliegend gegeben und unbestritten (vgl. Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO; Art. 6 Abs. 2 aZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG; act. 1 Ziff. 2; act. 23 Rz. 4).

1.2. Massnahmeverfahren und Prosequierungsfrist

Mit Urteil des Einzelgerichts des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 7. Februar 2024 wurde im Massnahmeverfahren HE230143-O festgestellt, dass die prozessführende Streitberufene mit der Bankgarantie der I. _____ AG Nr. 2 vom 18. Januar 2024 für die von der Klägerin zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts angemeldete Forderung eine hinreichende Sicherheit geleistet habe (vgl. act. 4/34 Dispositiv Ziffer 1). Gleichzeitig wurde das auf dem beklagteschen Grundstück vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsumme von CHF 328'010.75 nebst Zins vollumfänglich gelöscht (vgl. act. 4/34 Dispositiv Ziffer 2). Ausserdem wurde der Klägerin eine Prosequierungsfrist bis 8. April 2024 angesetzt, um eine Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit gegen die Beklagte anzuheben (vgl. act. 4/34 Dispositiv Ziffer 5). Diese Prosequierungsfrist wurde mit der Einreichung der vorliegenden Klage gewahrt, was unbestritten geblieben ist (vgl. act. 1 Ziff. 1; act. 23 Rz. 3).

1.3. Bestimmtheit des Rechtsbegehrens

Die Klägerin hat Rechtsbegehren Ziffer 1 in der Replik dahingehend abgeändert, dass die Beklagte nicht mehr "eine", sondern "die" definitive Sicherheit für die Summe von CHF 328'010.75 inkl. MwSt. (7.7 %) nebst Zins zu bestellen habe (vgl. act. 1 S. 2; act. 29 S. 2). Die prozessführende Streitberufene stellt sich auf den Standpunkt, die Klägerin hätte die definitive Bestellung der in Dispositiv Ziffer 1 des Urteils des hiesigen Einzelgerichts HE230143-O vom 7. Februar 2024 (vgl. act. 4/34) konkret genannten Sicherheit beantragen müssen. Mit dem Wort "eine" bzw. "die" in Rechtsbegehren Ziffer 1 sei nicht klar, welche Sicherheit definitiv bestellt werden müsse. Auf die Klage sei deshalb nicht einzutreten (vgl. act. 23 Rz. 5 ff.; act. 34 Rz. 2 ff.).

Ein Rechtsbegehren muss so bestimmt sein, dass es im Falle der Guttheissung der Klage unverändert zum Urteil erhoben werden kann (vgl. BGE 142 III 102 E. 5.3.1). Unklare Rechtsbegehren sind nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung des Wortlauts des Begehrens und der Klagebegründung auszulegen (LEUENBERGER, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2025, Art. 221 N. 38). Bleibt es unklar oder unbestimmt, ist auf das Begehren nicht einzutreten (BGE 137 III 617 E. 6.2).

Dem Wortlaut von Rechtsbegehren Ziffer 1 gemäss Klage bzw. Replik lässt sich zwar nicht entnehmen, welche konkrete Sicherheit die Beklagte definitiv zu bestellen habe; es wird lediglich die definitive Bestellung "einer" bzw. "der" Sicherheit verlangt (vgl. act. 1 S. 2; act. 29 S. 2). Jedoch nimmt die Klägerin in ihrer Klagebegründung konkret und explizit auf die provisorisch geleistete Bankgarantie der I. _____ AG Nr. 2 vom 18. Januar 2024 sowie auf Dispositiv Ziffer 1 des Urteils des Einzelgerichts vom 7. Februar 2024 Bezug. Ausserdem führt sie die fragliche Bankgarantie vom 18. Januar 2024 als Beweisofferte auf (vgl. act. 1 Ziff. 17; vgl. auch act. 3/17). Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen in der Klageschrift ergibt sich eindeutig, dass die Klägerin die definitive Bestellung der Bankgarantie der I. _____ AG vom 18. Januar 2024 im vorliegenden Verfahren beantragen will.

Rechtsbegehren Ziffer 1 ist damit sowohl in ihrer ursprünglichen Fassung als auch in der Fassung gemäss Replik genügend bestimmt.

1.4. (Keine) Klageänderung

Wie bereits ausgeführt, hat die Klägerin Rechtsbegehren Ziffer 1 in der Replik dahingehend abgeändert, dass die Beklagte nicht mehr "eine", sondern "die" definitive Sicherheit für die Summe von CHF 328'010.75 inkl. MwSt. (7.7 %) nebst Zins zu bestellen habe (vgl. act. 1 S. 2; act. 29 S. 2). Entgegen der prozessführenden Streitberufenen liegt keine Klageänderung vor, wenn die Klägerin ihr Rechtsbegehren zwecks Verdeutlichung lediglich umformuliert (vgl. BGer 4A_218/2022 vom 10. Mai 2023 E. 4.1; WILLISEGGER, in: Balsler Kommentar ZPO, 4. Aufl. 2024, Art. 227 N. 21; vgl. auch act. 29 Rz. 4).

Da Rechtsbegehren Ziffer 1 sowohl gemäss Klage als auch Replik genügend bestimmt ist, ist auch der von der prozessführenden Streitberufenen erhobene Einwand, die Anpassung des Rechtsbegehrens durch die Klägerin sei aufgrund der inzwischen abgelaufenen Prosequierungsfrist unzulässig, unzutreffend (vgl. act. 23 Rz. 9; act. 34 Rz. 3).

1.5. Prozessführung durch die Streitberufene

Gestützt auf Art. 79 Abs. 1 lit. b ZPO wurde mit Verfügung vom 24. Juni 2024 vorgemerkt, dass die Streitberufene den Prozess anstelle der Beklagten als prozessführende Streitberufene führe und die Beklagte aus der Prozessführung ausgeschieden sei (vgl. act. 21). Nach hiesiger Praxis führt dies nicht zu einem Parteiwechsel und die Beklagte ist weiterhin als solche im Rubrum aufzuführen. Die Beklagte kann jedoch den Prozess nicht mehr aktiv führen; die Streitberufene ist nun mit der Prozessführung betraut (vgl. ZR 113/2014 Nr. 52 E. 3; ZR 111/2012 Nr. 95 E. 3.6). Die Prozessführung durch die Streitberufene anstelle der Beklagten ist entsprechend zulässig.

1.6. Übrige Prozessvoraussetzungen

Die übrigen Prozessvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Klage ist demzufolge einzutreten.

2. Unbestrittener Sachverhalt und Überblick Parteistandpunkte

Die Beklagte ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 1 in E. _____. Darauf liess sie die Überbauung F. _____ erstellen. Diese umfasst mehrere Gebäude mit Wohnungen, einem Alters- und Pflegezentrum sowie öffentliche Erdgeschossnutzungen (vgl. act. 1 Ziff. 5; act. 23 Rz. 18; vgl. auch act. 3/6). Die prozessführende Streitberufene hat die Überbauung in E. _____ als Totalunternehmerin für die Beklagte realisiert. Die Totalunternehmerin vergab die Gipserarbeiten an die G. _____ AG in Liquidation (vgl. act. 10 Rz. 4; act. 15 Rz. 2, 4).

Die Klägerin beantragt die definitive Bestellung der im Massnahmeverfahren HE230143-O von der prozessführenden Streitberufenen vorläufig geleisteten Bankgarantie der I. _____ AG Nr. 2 vom 18. Januar 2024 (vgl. act. 1 S. 2; act. 29 S. 2; vgl. auch E. 1.3). Sie macht geltend, sie habe mit der G. _____ AG in Liquidation am 28. Januar 2022 einen Subunternehmer-Werkvertrag für Gipserarbeiten an mehreren Gebäuden auf dem beklagtischen Grundstück in E. _____ abgeschlossen. Am 14. Februar 2022 sei der Werkvertrag aufgrund eines grösseren Ausmasses um einen Nachtrag erweitert worden; die neue Auftragssumme habe CHF 558'958.70 betragen. Am 17. Oktober 2022 sei der Werkvertrag auf eine Summe von CHF 629'693.40 angepasst worden (vgl. act. 1 Ziff. 5 ff.; act. 29 Rz. 9 ff., 23 ff.). Aus dem Ausmass vom 22. August 2022 gehe hervor, dass die Klägerin die im revidierten Werkvertrag vom 17. Oktober 2022 definierten Leistungen ausgeführt habe (vgl. act. 29 Rz. 14, 18 ff.). Ausserdem habe sie Regiearbeiten geleistet (vgl. act. 1 Ziff. 10, 16). Der Gesamtbetrag der offenen Rechnungen betrage CHF 328'010.75 (vgl. act. 1 Ziff. 14, 16). Zudem sei die Viermonatsfrist eingehalten. Mit Verweis auf den Regierapport vom 24. Juli 2023 bis 28. Juli 2023 macht sie geltend, an den besagten Tagen Revisionsdeckel montiert zu haben; die letzte Montage der Revisionsdeckel sei am 28. Juli 2023 erfolgt (vgl. act. 1 Ziff. 9 f.; act. 3/13; act. 29 Rz. 17, 172 f.).

Die prozessführende Streitberufene beantragt die Abweisung der Klage (vgl. act. 23 S. 2). Der Klägerin gelinge es nicht, den rechtzeitigen Eintrag des Pfandrechts aufzuzeigen (vgl. act. 23 Rz. 48; act. 34 Rz. 22 ff., 319 f.). Sie bestreitet das Zustandekommen eines Vertrags zwischen der Klägerin und der G._____ AG in Liquidation sowie die Beauftragung von Regiearbeiten durch letztere. Sie bestreitet ferner das Ausmass, die von der Klägerin geltend gemachte (offene) Werklohnforderung und damit die Höhe der Pfandsumme. Die Werklohnforderung sei überdies unsubstantiiert geblieben (vgl. act. 23 Rz. 19, 24 f., 27 ff., 34 ff., 38, 40 ff., 45 f., 48; act. 34 Rz. 11 ff., 20, 28 ff., 36 ff., 42 ff., 321 ff., 326).

3. Rechtliches

Die Unternehmerin hat im Hauptprozess zur definitiven Bestellung der Ersatzsicherheit nach dem strikten Beweismass aufzuzeigen, dass die Voraussetzungen des Pfandeintragungsanspruchs kumulativ erfüllt sind. Die Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit richtet sich gegen die Eigentümerin des Baugrundstücks, gleich, von wem die vorläufige Sicherheit bestellt worden ist (SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, N. 212, 1294 f.). Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB besteht für die Forderungen der Handwerkerin, welche zu Bauten oder anderen Werken auf einem Grundstück Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert hat, ein Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts. Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ins Grundbuch darf nur erfolgen, wenn die Pfandsumme von der Eigentümerin anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und hat bis spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeiten zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 und 3 ZGB; vgl. auch Art. 7 ZGB i.V.m. Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 OR). Bei der Viermonatsfrist handelt es sich um eine Verwirkungsfrist (vgl. BGE 126 III 462 E. 2c/aa). Vollendet ist die Arbeit dann, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrags bilden, ausgeführt sind. Für die Beurteilung des Vollendungszeitpunkts nicht in Betracht fallen geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten sowie Ausbesserungen, ausser sie sind für die Werkvollendung unerlässlich (vgl. BGE 125 III 113 E. 2b).

Typisch bei Gesamtüberbauungen ist die zeitliche Staffelung in der Fertigstellung der einzelnen Häuser (BGE 111 II 343 E. 2d). Daher beginnt bei einer Überbauung

eines Grundstücks mit mehreren Häusern die Eintragsfrist für jedes Gebäude grundsätzlich selbstständig mit dessen Vollendung zu laufen (vgl. BGE 125 III 113 E. 3b S. 118; BGE 111 II 343 E. 2d; BGer 5A_426/2015 E. 3.2; SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1182 f.). Wird jedoch eine zusammengehörende Bauleistung von der gleichen Unternehmerin für mehrere Gebäude, welche gleichzeitig oder zumindest ohne Verzögerungen errichtet werden, auf einem einzigen Grundstück aufgrund eines einzigen Werkvertrags sukzessive erbracht, liegt eine einheitliche Leistung vor, für welche eine einheitliche Eintragsfrist gilt und welche mit Abschluss der letzten Bauleistung beginnt (BGE 125 III 113 E. 3b S. 118 f.; BGE 111 II 343 E. 2c f.; vgl. auch BGer 5A_426/2015 vom 8. Oktober 2015 E. 3.2). Der eingangs genannte Grundsatz, wonach bei Gesamtüberbauungen für jedes Gebäude die Eintragsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB selbstständig zu laufen beginnt, kommt auch nicht zur Anwendung, wenn die mehreren Bauwerke eine (funktionelle) Einheit bilden (bspw. Mehrfamilienhaus mit einem baulich getrennten, jedoch ausschliesslich diesem dienenden Garagentrakt) und in einem Zuge erstellt werden; in diesem Fall sind nämlich gerade keine separaten Bauwerke und damit keine Gesamtüberbauung gegeben (vgl. BGE 111 II 343 E. 2d).

Ein von der Bestellerin unterzeichneter Regierapport begründet eine tatsächliche Vermutung dafür, dass der Inhalt des Rapports der Wahrheit entspricht, also richtig ist. Damit die Vermutung entfällt, sind durch substantiierte Bestreitungen und Gegenbeweise begründete Zweifel an der Richtigkeit des Rapports zu wecken (BGer 4A_377/2021 vom 29. Juni 2022 E. 6.2-6.4; GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, N. 1020 und 1028).

4. Würdigung

Strittig zwischen den Parteien ist u.a. die Einhaltung der viermonatigen Eintragsfrist. Die vorläufige Eintragung des von der Klägerin beantragten Bauhandwerkerpfandrechts i.S.v. Art. 961 Abs. 1 ZGB erfolgte am 24. November 2023 (vgl. act. 4/4). Fristwährend sind demnach Arbeiten der Klägerin, welche am 24. Juli 2023 oder später ausgeführt wurden. Die einzige von der Klägerin konkret genannte Arbeit am bzw. ab dem 24. Juli 2023 ist die Montage der Revisionsdeckel; sie gibt unter Verweis auf den Regierapport (vgl. act. 3/13) an, vom 24. Juli 2023

bis 28. Juli 2023 Revisionsdeckel montiert zu haben, was von der G._____ AG in Liquidation quittiert worden sei (vgl. act. 1 Ziff. 10; act. 29 Rz. 17, 172 f.). Die prozessführende Streitberufene bestreitet zwar pauschal die Ausführung verschiedener Regiearbeiten durch die Klägerin und letzte Arbeiten am 28. Juli 2023 bzw. vom 24. Juli 2023 bis 28. Juli 2023. Sie bestreitet jedoch nicht konkret, dass die von der Klägerin an den besagten Daten behaupteten und im Regierapport aufgeführten Montagearbeiten geleistet wurden, obschon der Regierapport eine tatsächliche Vermutung für die Richtigkeit der quittierten Montagearbeiten bildet (vgl. act. 23 Rz. 34; act. 34 Rz. 23, 319). Da hinsichtlich der ausgeführten Montagarbeiten bzw. des Regierapports keine rechtsgenügend konkreten Bestreitungen vorliegen, ist auf die klägerischen Ausführungen abzustellen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Klägerin vom 24. Juli 2023 bis 28. Juli 2023 Revisionsdeckel auf der beklagischen Überbauung montiert hat.

Die prozessführende Streitberufene bestreitet sodann, dass es sich bei der Montage der Revisionsdeckel um massgebliche Arbeiten gehandelt haben soll (vgl. act. 34 Rz. 24, 319). Diesbezüglich behauptet die Klägerin lediglich, sie habe vom 24. Juli 2023 bis 28. Juli 2023 Revisionsdeckel montiert; die letzte Montage der Revisionsdeckel sei am 28. Juli 2023 erfolgt. Der bloße Verweis auf "Montage Revisionsdeckel" reicht nicht aus, um zu beurteilen, ob es sich dabei um Vollendungsarbeiten i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB gehandelt hat (vgl. act. 1 Ziff. 10; act. 29 Rz. 17; act. 34 Rz. 24, 319). Die pauschale Beschreibung "Montage Revisionsdeckel" deutet vielmehr daraufhin, dass die Revisionsdeckel jeweils nur noch an den bereits erstellten Wand- bzw. Deckenöffnungen angebracht wurden, weshalb von nebensächlichen, rein der Vervollkommnung dienenden Arbeiten ausgegangen werden muss, zumal die Klägerin nicht darlegt, ob und inwiefern die besagten Montagearbeiten für die Werkvollendung unerlässliche Arbeiten darstellten. Dazu hätte aber Anlass bestanden, nachdem die prozessführende Streitberufene in der Duplik bestritten hatte, dass es sich bei der "Montage Revisionsdeckel" um Vollendungsarbeiten i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB handle (act. 34 Rz. 22 ff., insbesondere Rz. 24). Die Klägerin hat nicht dargetan, dass die Revisionsdeckel neben ihrer ästhetischen Funktion – nämlich dem Abdecken von Öffnungen in Wänden und Decken bzw. der dahinterliegenden Installationen – etwa zusätzlich technische Funktionen erfüllt

hätten oder aus Sicherheitsgründen erforderlich und damit für die Gebrauchstauglichkeit des Werks unerlässlich gewesen wären (vgl. auch HGer HE230091-O vom 5. Oktober 2023 E. 6.4).

Auch dem Regierapport vom 24. Juli 2023 bis 28. Juli 2023 lassen sich diesbezüglich keine weiteren Informationen entnehmen; dessen Arbeitsbeschrieb verweist ebenfalls lediglich pauschal auf "Montage Revisionsdeckel". Der besagte Regierapport weist zwar für die Woche vom 24. Juli 2023 bis 28. Juli 2023 insgesamt 80 Stunden für die Montage der Revisionsdeckel aus (vgl. act. 3/13; vgl. auch act. 34 Rz. 23). Die Klägerin legt jedoch weder dar noch ist ersichtlich, inwiefern das bloss Anbringen von Revisionsdeckeln 80 Stunden Arbeit in Anspruch nehmen soll. Auch dazu hätte von Seiten der Klägerin Anlass bestanden, nachdem die prozessführende Streitberufene substantiierte Zweifel an der im Rapport aufgeführten Anzahl an Arbeitsstunden und der Qualifikation der geleisteten Arbeiten als Vollendungsarbeiten i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB geäußert hatte (act. 34 Rz. 23 f.). Die Klägerin hat nicht konkret dargelegt, worin die besagten Montagearbeiten genau bestanden haben und wie 80 Arbeitsstunden dafür geleistet worden sein sollen. Die Klägerin kommt ihrer Substantiierungslast somit nicht in ausreichender Weise nach. Sie vermag nicht darzulegen, dass es sich bei der Montage der Revisionsdeckel um Vollendungsarbeiten i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB gehandelt hat.

Hinzu kommt, dass die Klägerin mehrfach geltend macht, im Rahmen des Vertragsverhältnisses mit der G. _____ AG in Liquidation AG an mehreren Gebäuden auf dem Grundstück der Beklagten – namentlich Haus A, B und C – Arbeiten verrichtet zu haben (vgl. act. 1 Ziff. 5 f.; act. 29 Rz. 18, 23 ff.; vgl. auch act. 30/6-20). Bei Bauarbeiten für mehrere Bauwerke auf einem Grundstück beginnt grundsätzlich für jedes Gebäude die Eintragsfrist selbstständig mit dessen Vollendung zu laufen. Die Klägerin gibt jedoch nicht an, an welchen der drei Häuser sie an welchen Tagen Revisionsdeckel montiert hat (vgl. act. 1 Ziff. 10; act. 29 Rz. 17, 172 f.; vgl. auch act. 3/13). Ausserdem ist unklar, inwiefern auch die Regiearbeiten betreffend die Montage der Revisionsdeckel – wie die (übrigen) Gipserarbeiten – vom Werkvertrag vom 17. Oktober 2022 umfasst waren und damit sämtliche klägerischen Bauleistungen auf einem einzigen Werkvertrag gründeten. Aus dem Vortrag der Kläge-

rin ist vielmehr zu schliessen, dass die Montage der Revisionsdeckel eine vom besagten Werkvertrag unabhängige, zusätzliche Leistung darstellte (vgl. act. 1 Ziff. 9 f., 16). Ausserdem hat die Klägerin nicht dargelegt, dass die Montage der Revisionsdeckel und die (übrigen) Gipserarbeiten eine zusammengehörende Bauleistung darstellten und die klägerische Arbeiten sukzessive erfolgten. Die Klägerin äussert sich zudem nicht dazu, ob die Häuser A bis C parallel zu einander erstellt worden sein und sie unter praktischen Gesichtspunkten eine funktionelle Einheit gebildet haben sollen. Selbst wenn es sich bei der Montage der Revisionsdeckel demnach um Vollendungsarbeiten i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB gehandelt hätte, würde es der Klägerin nicht gelingen, die Arbeitsvollendung für die einzelnen Häuser aufzuzeigen oder darzulegen, dass vorliegend eine einheitliche Eintragsfrist für alle Bauleistungen zur Anwendung käme. Damit erweist sich der Tatsachenvortrag der Klägerin auch in dieser Hinsicht als ungenügend.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Klägerin die Einhaltung der Viermonatsfrist i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB nicht nachgewiesen hat. Damit fehlt es bereits an einer der Eintragungsvoraussetzungen, um die Klage auf definitive Bestellung der Ersatzsicherheit gutzuheissen. Daher kann deren weitere Prüfung nachfolgend unterbleiben. Die Klägerin hat somit keinen Anspruch auf die definitive Bestellung der Bankgarantie der I. _____ AG Nr. 2 vom 18. Januar 2024. Im Ergebnis ist die Klage abzuweisen und die Klägerin anzuweisen, die besagte (vorläufige) Bankgarantie an die prozessführende Streitberufene herauszugeben.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Gerichtskosten

Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts (Art. 96 aZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG). Sie richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Vorliegend beträgt der Streitwert CHF 328'010.75 (vgl. act. 1 S. 2 und Rz. 2). Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 GebV OG auf CHF 17'300.– festzusetzen und ausgangsgemäss der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Die Kosten des Massnahmeverfahrens HE230143-O (Gerichtsgebühr von CHF 13'000.– sowie allfällige Kosten des Grundbuchamts) wurden vorläufig von der Klägerin bezogen (vgl. act. 4/34 Urteil vom 7. Februar 2024 Dispositiv Ziffern 6 und 7). Ausgangsgemäss sind ihr diese Kosten nun definitiv aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Allfällige weitere Kosten sind vorbehalten.

5.2. Parteientschädigung

Vorliegend ist der nicht anwaltlich vertretenen Beklagten mangels Antrags keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen (vgl. act. 10 und 20). Ohnehin sind keine Gründe ersichtlich, welche eine solche rechtfertigen würden, zumal der Beklagten kein nennenswerter prozessualer Aufwand entstanden ist, da die Streitberufene die Prozessführung bereits kurz nach Rechtshängigkeit des Verfahrens übernommen hat (vgl. act. 21). Entsprechend steht lediglich der prozessführenden Streitberufenen eine Parteientschädigung zu (vgl. act. 23 S. 2).

Die Höhe der Parteientschädigung wird nach der Anwaltsgebührenverordnung vom 8. September 2010 (AnwGebV) bestimmt. Grundlage für die Festsetzung der Höhe der Parteientschädigung bildet in erster Linie der Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV), aufgrund dessen die Grundgebühr berechnet wird (§ 4 Abs. 1 AnwGebV). Die Grundgebühr deckt den Aufwand für die Erarbeitung einer Rechtsschrift und die Teilnahme an der Hauptverhandlung ab; für die Teilnahme an zusätzlichen Verhandlungen und für weitere notwendige Rechtsschriften ist ein Zuschlag zu gewähren (§ 11 Abs. 1 und 2 AnwGebV). Bei einem Streitwert von CHF 328'010.75 beträgt die Grundgebühr rund CHF 19'960.–.

Für die Vergleichsverhandlung und die zweite Rechtsschrift (vgl. Prot. S. 10 f.; act. 23 und 34) ist ein Zuschlag von insgesamt 40 % zu gewähren. Die Parteientschädigung ist somit auf insgesamt CHF 28'000.– festzusetzen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen (vgl. BGer 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.5; vgl. auch act. 23 Rz. 49; act. 34 Rz. 327).

Für das Massnahmeverfahren HE230143-O ist weder der Beklagten noch der prozessführenden Streitberufenen eine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zuzusprechen (vgl. act. 4/34 E. 6.3).

Das Handelsgericht erkennt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin wird angewiesen, die vorläufige Bankgarantie der I. _____ AG Nr. 2 vom 18. Januar 2024 – nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist – an die prozessführende Streitberufene herauszugeben.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 17'300.–.
4. Die Kosten werden der Klägerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss gedeckt.
5. Die im Massnahmeverfahren HE230143-O festgesetzten und von der Klägerin bereits bezogenen Kosten in der Höhe von CHF 13'000.– sowie weitere vorbehaltene Kosten werden der Klägerin definitiv auferlegt.
6. Die Klägerin wird verpflichtet, der prozessführenden Streitberufenen eine Parteientschädigung von CHF 28'000.– zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien.
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 328'010.75.

Zürich, 28. Januar 2026

Handelsgericht des Kantons Zürich

Vorsitzende:

Gerichtsschreiberin:

Dr. Claudia Bühler

Tanja Lutz