Handelsgericht des Kantons Zürich

Geschäfts-Nr.: HG250082-O U/lh

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, und
Oberrichter Roland Schmid, die Handelsrichterin Elke Eichmann,
die Handelsrichter Thomas Kraft und Daniel Schindler sowie
die Gerichtsschreiberin Helene Lampel

Urteil vom 3. Juni 2026

in Sachen

A._____ AG,
Klägerin

gegen

B._____ AG,
Beklagte

sowie

C._____ AG,
prozessführende Streitberufene

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____

betreffend **definitive Bestellung einer Sicherheit**

Rechtsbegehren gemäss Klage:
(act. 1 S. 2)

"1. Die Sicherheitsleistung im Betrag von CHF 125'210.25 nebst Zins zu 5 % seit 9. August 2024, die von der C._____ AG mit Zahlungsgarantie der Basler Kantonal Bank Nr. 1 vom 10. Januar 2025 erbracht wurde, sei zugunsten der Klägerin als definitiv zu erklären (definitiv zu bestellen).

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. und Auslagen inklusive Kosten sowie Entschädigung im Verfahren HE240195-O vor dem Handelsgericht des Kantons Zürich betreffend vorsorgliche Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zulasten der Beklagten."

Geändertes Rechtsbegehren gemäss Replik:
(act. 24 S. 3)

"1. Es sei die Klage vollumfänglich gutzuheissen.

2. Es sei die Bankgarantie Nr. 1 der Basler Kantonalbank über CHF 125'210.25 nebst Zins zu 5 % seit 9. August 2024 als definitiv zu erklären, wobei dieser Betrag eine erwartete Auszahlung an die Klägerin für erbrachte, jedoch bislang nicht entschädigte Werkleistungen darstellt.

3. Eventualiter sei die Streitberufene zu verpflichten, der Basler Kantonalbank anzuzeigen, dass die Garantie aufrechtzuerhalten ist.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Streitberufenen."

Sachverhalt und Verfahren

A. Sachverhaltsübersicht

a. Parteien und ihre Stellung

Die Beklagte ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in der Stadt D._____. Ihr Zweck ist es, … [Zweck] (aktueller Handelsregisterauszug der Beklagten unter www.zefix.ch, besucht am 3. Juni 2026). Die Beklagte ist Alleineigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 2, GBBl. 3, an der E._____- und F._____-strasse in der Altstadt von D._____ (act. 1 Rz. 2; act. 8 Rz. 2; act. 3/2; act. 5 Prot. S. 2 [HE240195-O];

vgl. auch Erw. 4.3.2). Es handelt sich um zwei Gebäudekomplexe, welche sich einerseits an der E._____-strasse 4, 5, 6 und 7 sowie andererseits an der F._____-strasse 8, 9, 10 und 11 befinden. Diese sind über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden (act. 1 Rz. 31; act. 15 Rz. 5, 42; act. 3/2; act. 3/20; act. 16/2). Ob zudem eine Verbindung der beiden Gebäudekomplexe über eine Treppe besteht, ist umstritten (act. 1 Rz. 31; act. 15 Rz. 42 und act. 27 Rz. 19).

Zur Realisierung eines Bauprojekts auf dem streitgegenständlichen Grundstück schloss die Beklagte mit der prozessführenden Streitberufenen, der C._____ AG (fortan "C._____"), einen Totalunternehmervertrag (act. 5/1/32, S. 3, Erw. 2.1; act. 8 Rz. 3). C._____ ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in der Stadt G._____, welche die … [Zweck] bezweckt (act. 9/1 sowie aktueller Handelsregisterauszug der C._____ AG unter www.zefix.ch, besucht am 3. Juni 2026). Im Zuge der Bauarbeiten zog C._____ die H._____ AG (mittlerweile in Liquidation; fortan "H._____") mit Sitz in I._____ als Subunternehmerin bei (act. 5/1/32, S. 3, Erw. 2.1; act. 8 Rz. 3). Über diese Gesellschaft, welche in erster Linie die Ausführung von Metallbauarbeiten bezweckte, wurde am tt.mm.2024 der Konkurs eröffnet. Das Konkursverfahren wurde am 31. Januar bzw. am 6. Oktober 2025 mangels Aktiven eingestellt (act. 1 Rz. 14; act. 3/17 sowie aktueller Handelsregisterauszug der H._____ AG in Liquidation unter www.zefix.ch, besucht am 3. Juni 2026).

Im Rahmen der Ausführung der mit C._____ vereinbarten Metallarbeiten zog die H._____ im Frühjahr 2024 ihrerseits die Klägerin als Subunternehmerin bei (act 1 Rz. 6 ff., 21 ff., 31, 35 und act. 24 Rz. 2.1; act. 15 Rz. 6 ff., 26 ff. und act. 27 Rz. 14 ff., 22 ff., 51 ff.). Die Klägerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in der Stadt Zürich, deren einziger Verwaltungsrat und Geschäftsführer J._____ ist (fortan "J._____"). Sie bezweckt die Erbringung von Dienstleistungen im Bauwesen, insbesondere … [Zweck] (act. 1 Rz. 6 ff.; aktueller Handelsregisterauszug der Klägerin unter www.zefix.ch, besucht am 3. Juni 2026).

b. Prozessgegenstand

Am 7. Mai 2024 schlossen die Klägerin und die H._____ einen Werkvertrag, gemäss welchem die Klägerin sich verpflichtete, in den Treppenhäusern der beiden

Gebäudekomplexe auf dem streitgegenständlichen Grundstück die bestehenden Handläufe zu entfernen und von H._____ gelieferte, neue Holzhandläufe zu montieren (act 1 Rz. 6, 21 ff., 31, 35 und act. 24 Rz. 2.1; act. 8 Rz. 3; act. 15 Rz. 7 f., 26; act. 3/4).

Die Klägerin macht geltend, es habe zusätzlich zum schriftlichen Werkvertrag vom 7. Mai 2024 eine mündliche Vereinbarung gegeben (act. 1 Rz. 7, 21). Gemäss den klägerischen Ausführungen habe sie im Zeitraum von Mai 2024 bis zum 9. bzw. 20. August 2024 Arbeiten im Wert von insgesamt CHF 125'210.25 geleistet. Diese unterstünden in Bezug auf die Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB einem einheitlichen Fristenlauf. Die letzten Arbeiten seien am 9. bzw. am 20. August 2025 ausgeführt worden, so dass die Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB mit der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts am 5. Dezember 2025 eingehalten worden sei. Alle von der Klägerin an die mittlerweile konkursite H._____ gestellten Rechnungen seien unbezahlt geblieben (act. 1 Rz. 8 ff., 26 ff., 31 ff., 35 und act. 24 Rz. 2.1 ff.; act. 3/5 ff.; act. 3/18). Die Klägerin vertritt den Standpunkt, dass sämtliche Voraussetzungen für die definitive Bestellung der im Rahmen des vorläufigen Bauhandwerkerpfandrechts- bzw. Sicherheitsbestellungsverfahrens HE240195-O geleisteten Bankgarantie erfüllt seien (act. 1 Rz. 35 und act. 24 Rz. 2.5).

Die prozessführende Streitberufene C._____ beantragt im Wesentlichen die vollumfängliche Abweisung der Klage, eventualiter deren teilweise Gutheissung, sowie die Herausgabe der geleisteten Bankgarantie an C._____, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin (act. 15 S. 2 f. ;vgl. auch act. 27 S. 2 f.). Sie bestreitet, dass es zusätzlich zum Werkvertrag vom 7. Mai 2024 eine mündliche Vereinbarung gegeben habe (act. 15 Rz. 10 ff., 26 und act. 27 Rz. 16, 34 ff.). Weiter bestreitet C._____ die angeblich erbrachten Leistungen gemäss den eingereichten Rechnungen sowie eine ausstehende Werklohnforderung in der Höhe von insgesamt CHF 125'210.25 (act. 15 Rz. 6, 21, 28 f., 34 und act. 27 Rz. 14, 17 f., 23, 39 ff., 51, 54). Zudem macht C._____ geltend, die letzten Arbeiten seien von der Klägerin spätestens am 27. Juli 2024 ausgeführt worden. Sollte die Klägerin im August 2024 dennoch Leistungen erbracht haben, habe es sich

dabei um Nachbesserungsarbeiten gehandelt, welche für den Beginn der Viermonatsfrist im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB irrelevant seien (act. 15 Rz. 9, 12, 15 ff., 26 ff., 37 f., 47 und act. 27 Rz. 14, 18 ff., 26 ff., 51 ff.). Die Viermonatsfrist habe demzufolge spätestens am 26. November 2024 geendet, weshalb die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts am 5. Dezember 2024 verspätet erfolgt und die Klage abzuweisen sei (act. 15 Rz. 31, 45 ff. und act. 27 Rz. 19, 53 f.). Abgesehen davon unterstünden die Arbeiten keinem einheitlichen Fristenlauf, da die jeweiligen Treppenhäuser keine funktionelle Einheit bildeten, so dass die Klage eventualiter lediglich teilweise gutzuheissen wäre (act. 15 Rz. 32 ff. und act. 27 Rz. 19).

B. Prozessverlauf

a. Verfahren betreffend vorläufiger Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts bzw. vorläufiger Bestellung der Sicherheit

Mit Urteil des Einzelgerichts am Handelsgericht des Kantons Zürich vom 4. März 2025 im Verfahren HE240195-O wurde festgestellt, dass die Beklagte bzw. C._____ mit Zahlungsgarantie der Basler Kantonalbank Nr. 1 vom 10. Januar 2025 (vgl. act. 3/19 = act. 5/1/20) hinreichende Sicherheit geleistet hat für die von der Klägerin zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts angemeldete Forderung (act. 5/1/32, S. 10, Disp. Ziff. 1). Das Grundbuchamt K._____ wurde zur Löschung des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsumme von CHF 125'210.25 nebst Zins zu 5 % seit 9. August 2024 auf dem Grundstück der Beklagten angewiesen (act. 5/1/32, S. 10, Disp. Ziff. 2). Des Weiteren wurde die Obergerichtskasse angewiesen, die Bankgarantie nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Klägerin herauszugeben (act. 5/1/32, S. 10, Disp. Ziff. 3). Sodann wurde der Klägerin Frist bis 5. Mai 2025 zur Erhebung einer Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit angesetzt (act. 5/1/32, S. 10 f., Disp. Ziff. 4). Gegen die Herausgabe der Bankgarantie an die Klägerin gemäss Disp. Ziff. 3 des genannten Urteils erhob C._____ Beschwerde an das Bundesgericht (act. 5/43 ff.; vgl. auch act. 15 Rz. 47 und act. 32 = act. 5/2, S. 4, Erw. 1). Mit Urteil vom 15. Januar 2026 hiess das Bundesgericht die Beschwerde

teilweise gut, hob Disp. Ziff. 3 des Urteils auf und wies die Sache zu neuem Entscheid an das hiesige Einzelgericht zurück (BGer 5A_256/2025; act. 5/1/53). Mit Urteil des Einzelgerichts am Handelsgericht des Kantons Zürich vom 23. Februar 2026 (Prozess Nr. HE260015-O, vormals HE240195-O) wurde der Antrag von C._____ auf gerichtliche Verwahrung der Bankgarantie bis zum Entscheid über die definitive Bestellung der Sicherheit gutgeheissen. Die Obergerichtskasse wurde angewiesen, die Bankgarantie zu verwahren und nur auf gerichtliche Anordnung hin herauszugeben (act. 32 = act. 5/2).

b. Hauptsacheverfahren betreffend definitiver Bestellung der Sicherheit

Mit Eingabe vom 2. Mai 2025 (elektronisch übermittelt) – und damit innert der Prosequierungsfrist gemäss Urteil des Einzelgerichts am Handelsgericht vom 4. März 2025 im Verfahren HE240195-O – reichte die Klägerin die Klage mit den eingangs zitierten Rechtsbegehren ein (act. 1; act. 2; act. 3/2 - 20; act. 4). Mit Verfügung vom 5. Mai 2025 wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von CHF 4'800.00 angesetzt, welcher rechtzeitig geleistet wurde (act. 6; act. 10). Gleichzeitig wurden die Akten des Verfahrens HE240195-O beigezogen (act. 5/1 ff.). Mit Eingabe vom 3. Juni 2025 teilte die Beklagte mit, dass sie C._____ – wie bereits im Verfahren HE240195-O vor Einzelgericht des Handelsgerichts – den Streit verkündet und C._____ wiederum erklärt habe, den Prozess anstelle der Beklagten führen zu wollen, womit sich die Beklagte einverstanden erkläre (act. 8 Rz. 4 ff.; act. 9/1 - 2). Mit Verfügung vom 10. Juni 2025 wurde vorgemerkt, dass fortan C._____ den Prozess anstelle der Beklagten als prozessführende Streitberufene führe und dass die Beklagte aus der Prozessführung ausgeschieden sei. Gleichzeitig wurde C._____ Frist zur Klageantwort sowie zur Einreichung einer aktuellen Vollmacht angesetzt (act. 11). Die Vollmacht von C._____ an ihre Rechtsvertretung vom 18. Juni 2025 wurde mit elektronischer Eingabe vom 20. Juni 2025 nachgereicht (act. 13; act. 14). Die fristgerecht erstattete Klageantwort von C._____ datiert vom 12. September 2025 (elektronisch übermittelt; act. 15; act. 16/1 - 3; act. 17). Mit Verfügung vom selben Datum wurde diese Eingabe der Klägerin und der Beklagten zugestellt und die

Leitung des Prozesses an Oberrichter lic. iur. Roland Schmid als Instruktionsrichter delegiert (act. 18).

Nachdem C._____ mitgeteilt hatte, dass keine Vergleichsbereitschaft bestehe (Prot. S. 8), wurde mit Verfügung vom 30. September 2025 ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet und der Klägerin Frist zur Erstattung der Replik angesetzt (act. 20). Mit elektronischer Eingabe vom 27. Oktober 2025 teilte Rechtsanwalt Y._____ mit, dass er die Klägerin nicht mehr vertrete (act. 22; act. 23). Die Replik wurde fristgerecht mit Eingabe vom 1. November 2025 (Datum Poststempel) eingereicht (act. 24). Die Duplik erstattete C._____ innert Frist (vgl. act. 25) mit Eingabe vom 8. Dezember 2025 (elektronisch übermittelt; act. 27; act. 28/1; act. 29). Mit Verfügung vom 9. Dezember 2025 wurde der Eintritt des Aktenschlusses festgehalten. Der Klägerin wurde zugleich Frist bis 8. Januar 2026 zur Stellungnahme zur Duplik sowie zum Vorbringen allfälliger Noven angesetzt (act. 30). In der Folge liess sich die Klägerin nicht mehr vernehmen. Mit Verfügung vom 27. April 2026 wurde den Parteien Frist bis 11. Mai 2026 angesetzt zur Erklärung, ob sie – unter Vorbehalt der Durchführung eines Beweisverfahrens – auf eine mündliche Hauptverhandlung verzichteten (act. 33). Fristgerecht erklärte C._____ mit Eingabe vom 8. Mai 2026 den entsprechenden Verzicht (act. 35). Die Klägerin liess die Abholfrist für die ihr per eingeschriebener Sendung zugestellte Verfügung vom 27. April 2027 ungenutzt verstreichen (act. 34/1a). In Anwendung von Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO gilt diese als am 7. Mai 2026 zugestellt. Zusätzlich wurde der Klägerin die Sendung per A-Post Plus zugesandt und am 9. Mai 2026 in ihrem Briefkasten deponiert. Nachdem von der Kenntnis der Klägerin hinsichtlich der Verfügung vom 27. April 2026 auszugehen ist, gilt ihr Stillschweigen androhungsgemäss als Verzicht auf Durchführung der Hauptverhandlung (act. 33 Disp. Ziff. 1).

Das Verfahren erweist sich als spruchreif (Art. 236 Abs. 1 ZPO).

Erwägungen

1. Formelles

1.1. Zuständigkeit

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich zur Beurteilung der vorliegenden Klage ist gegeben und blieb unbestritten (Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO i.V.m. Art. 6 Abs. 2 ZPO und § 44 lit. b GOG; act. 1 Rz. 2 ff.; act. 15 Rz. 7).

1.2. Klageänderung

1.2.1. Rechtliches

Eine Klageänderung ist zulässig, wenn der geänderte oder neue Anspruch nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen ist und entweder mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang steht oder die Gegenpartei zustimmt (Art. 227 Abs. 1 ZPO; vgl. BGE 129 III 230 E. 3.1 m.H.). Eine Klageänderung setzt somit eine Änderung des Streitgegenstandes voraus (BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl. 2025, Art. 227 N 4 m.H.).

Bei nicht individualisierten Rechten (z.B. bei Geldforderungen) besteht der Streitgegenstand aus dem Rechtsbegehren und dem Lebensvorgang bzw. Lebenssachverhalt (BGE 139 III 126 E. 3.2; BGE 136 III 123 = Pra 99 [2010] Nr. 111 E. 4.3.1; BGer. 4A_574/2010 vom 21.03.2011, E. 2.3.1). Dies wird als zweigliedriger Streitgegenstand bezeichnet, der in Bezug auf das Rechtsbegehren und in Bezug auf den Lebensvorgang eine Änderung erfahren kann. Bei individualisierten Rechten (z.B. Zusprechung des Eigentums an einer bestimmten Sache) ist der Lebensvorgang hingegen für die Identifizierung des Streitgegenstandes in der Regel nicht notwendig. Durch den Streitgegenstand und die Parteien erhält die Klage ihre Identität. Bei nicht individualisierten Rechtsbegehren gilt damit die Erweiterung oder Änderung des Rechtsbegehrens oder die Änderung des Klagegrunds als Klageänderung, während es bei individualisierten Rechtsbegehren nur auf die Änderung des Rechtsbegehrens ankommt (LEUENBERGER, in: SUTTER-

SOMM ET AL., ZPO Komm., Bd. II, 4. Aufl. 2025, Art. 227 N 1 m.H.). Die Klagebegehren sind dabei objektiv nach allgemeinen Grundsätzen unter Berücksichtigung von Treu und Glauben im Lichte der Begründung auszulegen (BGE 137 III 617 E. 6.2 m.H.).

Ob die Voraussetzungen für eine Klageänderung gegeben sind, stellt eine Prozessvoraussetzung dar und ist von Amtes wegen und somit unabhängig von einem Parteiantrag zu prüfen. Das Gericht entscheidet über die Zulässigkeit der Klageänderung in der Regel im Endentscheid. Sind die Voraussetzungen der Klageänderung nicht gegeben oder fehlt es an einer allgemeinen Prozessvoraussetzung, tritt das Gericht auf die geänderten Teile der Klage nicht ein und beurteilt die ursprüngliche Klage, soweit diese nicht zurückgezogen wurde (LEUENBERGER, a.a.O., Art. 227 N 12; BSK ZPO-WILLISEGGER, a.a.O., Art. 227 N 55 f.; PAHUD, in: DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 227 N 21).

1.2.2. Rechtsbegehren Ziff. 1 der Replik

In Rechtsbegehren Ziff. 1 der Replik beantragt die Klägerin die vollumfängliche Gutheissung der Klage (act. 24 S. 3). In dieser Hinsicht liegt keine Klageänderung vor, sondern es wird sinngemäss auf die Rechtsbegehren gemäss Klage verwiesen (act. 1 S. 2). Dies deckt sich mit der Ausführung der Klägerin, wonach sie an sämtlichen in der Klage gestellten Begehren festhalte (act. 24 Rz. 1).

Zu Recht stellt sich C._____ im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass demgegenüber die Rechtsbegehren Ziff. 2 bis 4 der Replik sinngemässe Klageänderungen beinhalten (act. 27 Rz. 21, 45 ff.).

1.2.3. Rechtsbegehren Ziff. 2 der Replik

Rechtsbegehren Ziff. 2 der Replik lautet wie folgt: "Es sei die Bankgarantie Nr. 1 der Basler Kantonalbank über CHF 125'210.25 nebst Zins zu 5 % seit 9. August 2024 als definitiv zu erklären, wobei dieser Betrag eine erwartete Auszahlung an die Klägerin für erbrachte, jedoch bislang nicht entschädigte Werkleistungen darstellt." (act. 24 S. 3).

Der erste Satzteil entspricht sinngemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 der Klage, allerdings weicht die Formulierung teilweise davon ab. Ein Rechtsschutzinteresse der Klägerin an dieser Umformulierung wird von ihr weder begründet noch ist dieses ersichtlich.

C._____ führt sodann zutreffend aus, dass der zweite Satzteil eine Tatsachenbehauptung bzw. faktisch ein Feststellungsbegehren enthält (act. 27 Rz. 48). Zu den von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzungen gehört ein schutzwürdiges Interesse der klagenden Partei (Art. 59 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 60 ZPO). Die Zulässigkeit der Feststellungsklage verlangt, dass die klagende Partei an der sofortigen Feststellung ein erhebliches schutzwürdiges Interesse hat, welches kein rechtliches zu sein braucht, sondern auch bloss tatsächlicher Natur sein kann. Das erforderliche schutzwürdige Interesse liegt namentlich vor, wenn die Rechtsbeziehungen der Parteien ungewiss sind und die Ungewissheit durch die richterliche Feststellung behoben werden kann. Dabei genügt nicht jede Ungewissheit; erforderlich ist vielmehr, dass ihre Fortdauer der klagenden Partei nicht zugemutet werden darf, weil sie diese in ihrer Bewegungsfreiheit behindert (BGE 144 III 175 E. 5; BGE 136 III 523 E. 5; BGE 133 III 282 E. 3.5). Die Klägerin verkennt mit dem zweiten Satzteil von Rechtsbegehren Ziff. 2 der Replik den Streitgegenstand der vorliegenden Klage, welche sich gegen die Beklagte als Grundeigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks und nicht gegen H._____ als Schuldnerin der Klägerin richtet. Analog zur definitiven Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts mit Feststellung des Betrages der pfandgesicherten Forderung (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB) hat die Klage vorliegend den Betrag zum Gegenstand, bis zu welchem die geleistete Sicherheit schliesslich haften soll (BGE 110 II 34 = Pra 73 [1984] Nr. 134, E. 1b). Die definitive Bestellung der Sicherheit hängt davon ab, ob die Voraussetzungen gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB i.V.m. Art. 839 Abs. 2 und 3 ZGB erfüllt sind. Einer Feststellung, wonach die Höhe der bestellten Sicherheit "eine erwartete Auszahlung der Klägerin für erbrachte, jedoch bislang nicht entschädigte Werkleistungen darstellt", bedarf es zur Gutheissung der Klage nicht. In Rechtsbegehren Ziff. 1 der Klage ist deren Ziel korrekt formuliert. Die Ergänzung bzw. Änderung dieses Rechtsbegehrens gemäss Re-

plik erweist sich demgegenüber als überflüssig bzw. diese geht am Streitgegenstand vorbei.

Zusammenfassend fehlt es der Klägerin in Bezug auf Rechtsbegehren Ziff. 2 der Replik am erforderlichen Rechtsschutzinteresse, weshalb in dieser Hinsicht auf die Klageänderung nicht einzutreten ist.

1.2.4. Rechtsbegehren Ziff. 3 der Replik

Rechtsbegehren Ziff. 3 der Replik lautet: "Eventualiter sei die Streitberufene zu verpflichten, der Basler Kantonalbank anzuzeigen, dass die Garantie aufrechtzuerhalten ist" (act. 24 S. 3). Ein Eventualbegehren wird gestellt für den Fall, dass der Hauptantrag abgewiesen wird (BSK ZPO-DORSCHER / BELL, 4. Aufl. 2025, Art. 84 N 5). Zu prüfen ist, ob vorliegend ein zulässiges Eventualbegehren neben dem Hauptbegehren vorliegt. Ein Anspruch der Klägerin im Sinne von Rechtsbegehren Ziff. 3 der Replik für den Fall, dass Rechtsbegehren Ziff. 1 der Klage abgewiesen würde, wurde von der Klägerin weder begründet noch ist ein solcher ersichtlich. Sind die Voraussetzungen zur definitiven Bestellung der Sicherheit nicht erfüllt, so besteht auch kein Anspruch, C._____ zu einer entsprechenden Erklärung gegenüber der Basler Kantonalbank zu verpflichten, worauf die Beklagte zutreffend hingewiesen hat (act. 27 Rz. 50). Mangels Rechtsschutzinteresses an der Klageänderung ist auch auf Rechtsbegehren Ziff. 3 der Replik nicht einzutreten.

1.2.5. Rechtsbegehren Ziff. 4 der Replik

Rechtsbegehren Ziff. 4 der Replik enthält hinsichtlich der Kosten- und Entschädigungsfolgen ein von Ziff. 2 der Klage abweichendes Rechtsbegehren. Anstatt der Beklagten seien demgemäss C._____ die Verfahrenskosten aufzuerlegen und C._____ sei zur Leistung einer Parteientschädigung an die Klägerin zu verpflichten. Der Umstand, dass C._____ als Streitberufene anstelle der Beklagten als Grundeigentümerin den vorliegenden Prozess führt, hat indessen keinen Parteiwechsel zur Folge, wie die Klägerin in der Klage zutreffend selber ausgeführt hat (act. 1 Rz. 18 f.). Zudem wurde in der Verfügung vom 10. Juni 2025 im Wesentlichen darauf hingewiesen, dass die Beklagte passivlegitimiert bleibt (act. 11 S. 3;

vgl. ZR 115 [2016] Nr. 51 E. 2; ZR 113 [2014] Nr. 52 E. 3; ZR 111 [2012] Nr. 95 E. 3.6; BSK ZPO-FREI, 4. Aufl. 2025, Art. 79 N 12 ff. m.w.H.). Auch in dieser Hinsicht erweist sich die Klageänderung als unbegründet, weshalb auf Rechtsbegehren Ziff. 4 der Replik nicht einzutreten ist.

1.2.6. Fazit

Die Voraussetzungen für eine Klageänderung sind nicht erfüllt, weshalb auf Rechtsbegehren Ziff. 2 bis 4 der Replik nicht einzutreten ist. Zu beurteilen sind die ursprünglichen Rechtsbegehren gemäss Klage.

1.3. Weitere Prozessvoraussetzungen

Die weiteren Prozessvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

2. Voraussetzungen zur definitiven Bestellung der Sicherheit

2.1. Gemäss Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 i.V.m. 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, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechtigte Person zum Schuldner haben.

2.2. Die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 76 Abs. 3 GBV). Dabei handelt es sich um eine Verwirkungsfrist. Die vorläufige Eintragung bewirkt, dass das durch die spätere definitive Eintragung geschaffene Pfandrecht in seinen Wirkungen auf den Tag der vorläufigen Eintragung zurückbezogen wird (Art. 961 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 972 ZGB; BGE 126 III 462 E. 2c/aa; BGer 5A_395/2020 vom 16. März 2021, E. 2).

2.3. Als negative Voraussetzung kann die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer oder ein Dritter für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet (Art. 839 Abs. 3 ZGB). Der Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts ist somit subsidiärer Natur. Wird eine hinreichende Sicherheit geleistet, ist ein bereits eingetragenes Pfandrecht zu löschen. Nach erfolgter Sicherheitsleistung haben die Baupfandgläubiger weiterhin ihr Recht auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nachzuweisen, um die Rechte an der Sicherheit nicht zu verlieren (BSK ZGB II-THURNHERR, 7. Aufl. 2023, N 11 zu Art. 839/840 ZGB; BGE 110 II 34 = Pra 73 [1984] Nr. 134, E. 1b; ZR 109 [2010] Nr. 66, S. 268 ff., 271 f., E. III.A; je m.w.H.).

3. Zivilprozessuale Grundsätze

3.1. Behauptungslast

Nach Art. 55 Abs. 1 ZPO haben unter der Geltung der Verhandlungsmaxime die Parteien dem Gericht die Tatsachen darzulegen, auf die sie ihre Begehren stützen, und die Beweismittel anzugeben. Inwieweit Tatsachen zu behaupten und zu substantiieren sind, ergibt sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und anderseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei. So hat eine Tatsachenbehauptung nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden (vgl. zum Ganzen BGE 144 III 519 = Pra 108 [2019] Nr. 87, E. 5.1 ff.; BGE 136 III 322 E. 3.4.2; BGE 127 III 365 E. 2b; BGer 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024, E. 4.1). Der Behauptungslast ist durch das Aufstellen eines schlüssigen, vollständigen Tatsachenvortrags Genüge getan. Das heisst, dass eine Partei diejenigen Tatsachen widerspruchsfrei und vollständig angeben muss, auf die sie ihr Begehren stützt, so dass der Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die anbegehrte Rechtsfolge zulässt (BGer 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024, E. 4.1; BGer 4A_415/2021 vom 18. März 2022, E. 5.2; BGer 4A_494/2020 vom 24. Juni 2022, E. 4.1; BGer 4A_210/2009 vom 7. April 2010, E. 3.2; SUTTER-SOMM/SCHRANK, in:

SUTTER-SOMM ET AL., ZPO Komm., Bd. I, 4. Aufl. 2025, Art. 55 N 21 m.w.H.). Bestreitet hingegen der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen und dazugehörige Beweisanträge zu stellen, dass darüber Beweis abgenommen und der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 144 III 519 = Pra 108 [2019] Nr. 87, E. 5.2.1.1; BGE 127 III 365 E. 2b; BGer 4A_62/2021 vom 27. Dezember 2021, E. 4.1.1; BGer 4A_415/2021 vom 18. März 2022, E. 5.2; BGer 4A_494/2020 vom 24. Juni 2022, E. 4.2). Hinsichtlich sich widersprechender Behauptungen gilt, dass sich diese gegenseitig ausschliessen, sie mithin als nicht behauptet gelten und unbeachtlich bleiben, selbst wenn die Gegenpartei diese nicht bestreitet (BGer 4A_478/2023 vom 4. März 2024, E. 3.1.1; BGer Urteil 4A_210/2009 vom 7. April 2010, E. 3.5; SUTTER-SOMM/SCHRANK, a.a.O., Art. 55 N 21 m.w.H.).

3.2. Bestreitungslast

Das Gegenstück zur Behauptungslast bildet die Bestreitungslast. Pauschale Bestreitungen genügen nicht, sondern diese sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen damit bestritten werden (vgl. Art. 222 Abs. 2 ZPO). Der Grad der Substantiierung einer Behauptung beeinflusst insofern den erforderlichen Grad an Substantiierung einer Bestreitung: Je detaillierter einzelne Tatsachen eines gesamten Sachverhalts behauptet werden, desto konkreter muss die Gegenpartei erklären, welche dieser einzelnen Tatsachen sie bestreitet (BGE 144 III 519 = Pra 108 [2019] Nr. 87, E. 5.2.2.3; BGE 141 III 433 E. 2.6; BGer 4A_415/2021 vom 18. März 2022, E. 5.3). Die Anforderungen an die Substantiierung sind zwar tiefer als hinsichtlich einer Behauptung; pauschale Bestreitungen reichen indessen nicht aus. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten und konkreten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird (BGE 141 III 433 E. 2.6; BGer 4A_415/2021 vom 18. März 2022, E. 5.3; BGer 4A_443/2017 vom 30. April 2018, E. 4.1).

3.3. Beweisverfahren

3.3.1. Zu einem Beweisverfahren kommt es, sofern rechtserhebliche Tatsachen streitig sind (Art. 150 Abs. 1 ZPO). Keine Beweise sind demgegenüber in Bezug auf Behauptungen abzunehmen, die für den Ausgang des Verfahrens nicht relevant sind. Ebenso stehen Rechtsfragen nicht dem Beweis offen. Jede Partei hat das Recht, dass das Gericht die von ihr form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittel abnimmt (Art. 152 Abs. 1 ZPO; BGE 133 III 295 E. 7.1 m.H.). Die Beweismittel müssen jedoch nach Massgabe von Art. 152 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 221 Abs. 1 lit. e ZPO eindeutig der damit zu beweisenden Tatsachenbehauptung zugeordnet werden können und umgekehrt (BGE 144 III 67 E. 2.1; BGer 4A_370/2016 vom 13. Dezember 2016, E. 3.3; BGer 4A_381/2016 vom 29. September 2016, E. 3.1.2; je m.w.H.). In der Regel sind die einzelnen Beweisofferten unmittelbar im Anschluss an die Tatsachenbehauptungen aufzuführen, die damit bewiesen werden sollen. Das Gericht ist nicht gehalten, zur Klärung einer Frage Beweismittel abzunehmen, die nicht in diesem Zusammenhang angeboten worden sind (BGE 144 III 67 E. 2.1; BGer 4A_370/2016 vom 13. Dezember 2016, E. 3.3; BGer 4A_381/2016 vom 29. September 2016, E. 3.1.2 m.w.H.).

3.3.2. Sodann setzt ein Beweisverfahren hinreichend substantiierte Tatsachenbehauptungen voraus, die von der Gegenseite genügend substantiiert bestritten werden (BGE 144 III 67 E. 2.1 m.H.). Rechtserhebliche Behauptungen sind in der Rechtsschrift selbst vorzubringen (Art. 221 Abs. 1 lit. d ZPO). Der blosse pauschale Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht (BGE 147 III 440 E. 5.3 sowie ius.focus 2024 Nr. 258; BGE 144 III 519 = Pra 108 [2019] Nr. 87, E. 5.2.1.2). Kommt eine Partei ihrer Substantiierungslast nicht oder nur ungenügend nach, ergeht ein Sachentscheid ohne Beweisabnahme, weil die behauptete Tatsache von Anfang an unberücksichtigt bleibt bzw. so behandelt wird, wie wenn sie beweislos wäre (BSK ZPO-WILLISEGGER, a.a.O., Art. 221 N 30 a.E.; vgl. auch BGer 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024, E. 4.1; BGE 127 III 365 E. 2c; BGE 115 II 187 = Pra 79 [1990] Nr. 82, E. 3b; BGE 108 II 337 = Pra 72 [1983] Nr. 83, E. 2d und E. 3). Ein Beweisverfahren darf nicht dazu dienen, fehlende Behauptungen zu ersetzen oder zu ergänzen, sondern setzt solche vielmehr voraus. Ansonsten führte dies zu einer Aushöhlung der Substantiierungslast und damit zu einer Verletzung des Verhandlungsgrundsatzes (BGE 144 III 67 E. 2.1; BGE 108 II 337 =

Pra 72 [1983] Nr. 83, E. 3; BGer 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024, E. 4.1 a.E.; BGer 4A_113/2017 vom 6. September 2017, E. 6.1.1 m.w.H.).

3.3.3. Sodann schliesst der Beweisführungsanspruch eine vorweggenommene Beweiswürdigung nicht aus. Eine solche liegt vor, wenn das Gericht zum Schluss kommt, ein an sich taugliches Beweismittel vermöge seine Überzeugung von der Wahrheit oder Unwahrheit einer behaupteten und bestrittenen Tatsache, die es insbesondere aufgrund der bereits abgenommenen Beweismittel gewonnen hat, nicht zu erschüttern. In diesem Fall kann es von weiteren Beweiserhebungen absehen (BGE 146 III 73 E. 5.2.2; BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 134 I 140 E. 5.3; BGE 115 II 305 = Pra 79 [1990] Nr. 48, E. 2a). Das Gericht hat dabei zu unterstellen, dass das Beweismittel zu Gunsten der Partei ausfällt, die es angerufen hat, und dafür spricht, dass die zu beweisende Behauptung zutrifft (BGer 4A_388/2021 vom 14. Dezember 2021, E. 5.4.1; BGer 4A_427/2017 vom 22. Januar 2018, E. 5.1.1).

Eine antizipierte Beweiswürdigung ist auch dann gegeben, wenn das Gericht einem beantragten Beweismittel die Erheblichkeit oder Tauglichkeit abspricht, um die behauptete Tatsache zu erstellen, zu deren Beweis es angerufen wurde. Das Gericht verzichtet diesfalls darauf, das von ihm als unerheblich oder untauglich eingestufte Beweismittel abzunehmen – und zwar losgelöst von seiner Überzeugung hinsichtlich der Verwirklichung der damit zu erstellenden Tatsache, also insbesondere auch bei offenem Beweisergebnis (BGer 4A_388/2021 vom 14. Dezember 2021, E. 5.4.1; BGer 4A_544/2019 vom 26. Mai 2020, E. 5.2; BGer 4A_255/2019 vom 20. Dezember 2019, E. 6.3.2; BGer 4A_253/2019 vom 5. September 2019, E. 3.4.1; BGer 4A_427/2017 vom 22. Januar 2018, E. 5.1.1).

Oftmals liegt eine Kombination vor, indem einem Beweismittel mit zweifelhafter Tauglichkeit die Eignung abgesprochen wird, eine aufgrund anderer Beweismittel bereits gewonnene Überzeugung noch erschüttern zu können. Je fraglicher also die Tauglichkeit eines Beweismittels erscheint, desto weniger ist dieses auch geeignet, beim Gericht Zweifel an einer bereits gewonnenen Überzeugung zu wecken und selbige wieder in Frage zu stellen. Aufgrund dieser Relation zwischen beiden Varianten wird in der Praxis häufig auf eine nähere Abgrenzung verzichtet

(BGer 4A_253/2019 vom 5. September 2019, E. 3.4.1; BGer 4A_427/2017 vom 22. Januar 2018, E. 5.1.1).

3.4. Beweislastverteilung

3.4.1. Gemäss Art. 8 ZGB hat, wo es das Gesetz nicht anders bestimmt, diejenige Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die aus ihr Rechte ableitet. Demgemäss hat die Partei, die einen Anspruch geltend macht, die rechtsbegründenden Tatsachen zu beweisen, während die Beweislast für die rechtsaufhebenden bzw. rechtsvernichtenden oder rechtshindernden Tatsachen bei der Partei liegt, die den Untergang des Anspruchs behauptet oder dessen Entstehung oder Durchsetzbarkeit bestreitet. Diese Grundregel kann durch abweichende gesetzliche Beweislastvorschriften verdrängt werden und ist im Einzelfall zu konkretisieren (BGE 141 III 241 E. 3.1; BGE 130 III 321 E. 3.1; BGE 128 III 271 E. 2a/aa sowie BSK ZGB I-LARDELLI/VETTER, 7. Aufl. 2022, Art. 8 N 38 ff., N 56 ff., je m.w.H.).

3.4.2. Die nach Art. 8 ZGB beweisbelastete Partei hat die Folgen einer allfälligen Beweislosigkeit zu tragen. Demnach muss das Gericht, wenn die fragliche Tatsachenbehauptung nicht bewiesen werden kann, davon ausgehen, dass sie nicht zutrifft, und folglich zu Ungunsten derjenigen Partei entscheiden, die aus ihrem Vorhandensein einen Anspruch abgeleitet hätte (BGE 141 III 241 E. 3.2.2 m.H.; BSK ZGB I-LARDELLI/VETTER, a.a.O., Art. 8 ZGB N 4 m.w.H.).

3.4.3. Die andere Partei hat ein – aus Art. 8 ZGB abgeleitetes – Recht auf Gegenbeweis. Sie hat Anspruch darauf, zum Beweis von Umständen zugelassen zu werden, die beim Gericht erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der Gegenstand des Hauptbeweises bildenden Tatsachenbehauptungen hervorrufen bzw. wach halten und diesen dadurch vereiteln sollen. Für das Gelingen des Gegenbeweises ist mithin bloss erforderlich, dass der Hauptbeweis erschüttert wird und die in ihm enthaltenen Tatsachen nicht mehr als überwiegend wahrscheinlich erscheinen (BGE 133 III 81 = Pra 96 [2007] Nr. 93, E. 4.2.2; BGE 130 III 321 E. 3.4; BGE 120 II 393 = Pra 84 [1995] Nr. 175, E. 4b). Gelingt der Gegenbeweis, dürfen die von der beweisbelasteten Partei behaupteten Tatsachen nicht als bewiesen anerkannt

werden. Der Hauptbeweis ist vielmehr gescheitert. Es tritt – sofern nicht sogar durch den Gegenbeweis das Gegenteil bewiesen ist – Beweislosigkeit ein, deren Folgen die beweisbelastete Partei treffen (BGE 130 III 321 E. 3.4; BGer 8C_495/2022 vom 23. Dezember 2022, E. 4.2; BGer 4A_38/2021 vom 3. Mai 2021, E. 7.4.3).

3.5. Beweismass

Gemäss dem Regelbeweismass gilt der Beweis als erbracht, wenn das Gericht nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachbehauptung überzeugt ist. Absolute Gewissheit kann dabei nicht verlangt werden. Es genügt, wenn das Gericht am Vorliegen der behaupteten Tatsache keine ernsthaften Zweifel mehr hat oder allenfalls verbleibende Zweifel als leicht erscheinen. Nicht ausreichend ist bei Anwendbarkeit des Regelbeweismasses dagegen, wenn bloss eine überwiegende Wahrscheinlichkeit besteht, dass sich die behauptete Tatsache verwirklicht hat (BGE 148 III 134 E. 3.4.1; BGE 148 III 105 E. 3.3.1; BGE 130 III 321 E. 3.2; BGE 128 III 271 E. 2b/aa). In der Lehre werden die Anforderungen auch so umschrieben, dass die entsprechenden Tatsachenbehauptungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nachgewiesen sein müssen und dass verbleibende Zweifel an der Verwirklichung der behaupteten Tatsachen gesamthaft betrachtet nicht ins Gewicht fallen dürfen (BERGER-STEINER, Das Beweismass im Privatrecht, Diss. 2008, N 06.66 ff., 06.74).

4. Würdigung

4.1. Voraussetzungen zur definitiven Bestellung der Sicherheit

Dass die von C._____ geleistete Zahlungsgarantie der Basler Kantonalbank Nr. 1 vom 10. Januar 2025 (act. 3/19 = act. 5/1/20) hinreichend im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB ist, wurde bereits mit Urteil des Einzelgerichts am Handelsgericht vom 4. März 2025 im Verfahren HE240195-O festgestellt. Demzufolge wurde das Grundbuchamt K._____ zur Löschung des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts angewiesen (act. 5/1/32, S. 10, Disp. Ziff. 1 und 2). Ob die Voraussetzungen zur definitiven Bestellung dieser als hinreichend qualifizierten Sicherheit gegeben sind, hängt davon ab, ob zugleich die Voraussetzungen zur definitiven Eintragung des mittlerweile gelöschten Bauhandwerkerpfandrechts im Sinne von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Art. 839 Abs. 2 ZGB erfüllt wären (vgl. Erw. 2.3). Dies ist nachfolgend im Einzelnen zu prüfen.

4.2. Vorbemerkungen zur Replik vom 1. November 2025

Die Klägerin begnügt sich in der Replik mit pauschalen Bestreitungen der Ausführungen von C._____ in der Klageantwort (act. 24 Rz. 1 ff.). Die Beweisofferten werden nicht mit einer bestimmten Behauptung verknüpft, sondern ohne jegliche Zuordnung am Ende der Replik aufgelistet (act. 24 Rz. 3). Eine Beweisabnahme von erstmals in der Replik genannten Beweismitteln fällt schon deshalb ausser Betracht, als vollkommen unklar bleibt, für welche Behauptungen die einzelnen Beweisofferten angeboten werden (vgl. dazu Erw. 3.3.1 sowie act. 27 Rz. 43). Abgesehen davon laufen die Editionsbegehren "1. Edition der Bauakten der C._____ AG" und "4. Edition der E-Mail-Korrespondenz zwischen H._____ AG und C._____ AG" sowie die Beweisofferte "3. Augenschein an der Liegenschaft E._____-/F._____-strasse in D._____" auf eine ausufernde, unzulässige Beweisausforschung bzw. "fishing expedition" hinaus (vgl. dazu BGE 141 III 281 E. 3.4.3; BGer 4A_599/2019 vom 1. März 2021, E. 6.2 a.E. sowie ius.focus 2021 Nr. 169; BGer 5A_295/2009 vom 23. Dezember 2009, E. 2). Gemäss den vorstehenden Erwägungen darf ein Beweisverfahren nicht dazu dienen, fehlende Behauptungen zu ersetzen oder zu ergänzen, sondern substantiierte Tatsachenbehauptungen

bilden eine unabdingbare Voraussetzung für die Durchführung eines Beweisverfahrens (vgl. Erw. 3.3.2).

4.3. Legitimation

4.3.1. Zur Geltendmachung des Anspruchs aktivlegitimiert sind Handwerker oder Unternehmer. Dies gilt auch, wenn diese nicht die Grundeigentümerin, sondern andere Handwerker oder Unternehmer zum Schuldner haben (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Unbestritten ist, dass die Klägerin als Subunternehmerin der H._____, welche ihrerseits als Subunternehmerin der Totalunternehmerin C._____ fungierte, in den Treppenhäusern verschiedener Gebäude auf dem streitgegenständlichen Grundstück die Handläufe erneuerte (act. 1 Rz. 6 ff., 26 ff. und act. 24 Rz. 2.1; .act. 8 Rz. 3; act. 15 Rz. 6 ff., 27 ff. und act. 27 Rz. 14 ff., 51 ff.). Sie ist demzufolge aktivlegitimiert.

4.3.2. Der (realobligatorische) Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts richtet sich gegen die jeweilige Eigentümerschaft des Grundstücks (BGE 134 III 147 E. 4.3; BGE 92 II 227 E. 1; je m.w.H.). Die Beklagte als Alleineigentümerin des zu belastenden Grundstücks ist passivlegitimiert (act. 1 Rz. 2, 17 ff.; act. 8 Rz. 2; act. 15 Rz. 24; act. 3/2; act. 5 Prot. S. 2 [HE240195-O]). Dass die Bankgarantie als Ersatzsicherheit im Sinne von Art. Art. 839 Abs. 3 ZGB von C._____ geleistet wurde, welche sich im vorliegenden Verfahren als prozessführende Streitberufene konstituiert hat, ändert daran nichts (vgl. Erw. 1.2.5).

4.4. Werkvertrag

4.4.1. Unbestritten ist, dass die Klägerin und die H._____ am 7. Mai 2024 einen Werkvertrag schlossen (act. 1 Rz. 6 ff., 21 ff., 31, 35 und act. 24 Rz. 2.1; act. 8 Rz. 3, act. 15 Rz. 8, 26). In Bezug auf die Werksumme von pauschal CHF 133'000.00 wurde in diesem schriftlichen Werkvertrag (act. 3/4) festgehalten, dass nach Laufmeterzahlen abgerechnet werde und die Werksumme sich ändern könne. Es wurden CHF 20.00 pro Laufmeter für die Entfernung der alten Handläufe und CHF 75.00 pro Laufmeter für die Montage der neuen Handläufe vereinbart. Im Werkpreis inbegriffen war auch das Erstellen der Gehrung bei den Eck-

verbindungen bzw. Richtungswechseln der Handläufe sowie das Spachteln, Schleifen und Ölen derselben (act 1 Rz. 6, 21 ff., 31; act. 15 Rz. 8, 26).

4.4.2. Die Klägerin macht in der Klageschrift geltend, sie habe mit der H._____ für den Fall, dass einzelne Handläufe nicht ersetzt, sondern nur gespachtelt, geschliffen und geölt werden mussten, mündlich einen reduzierten Werkpreis von CHF 6.50 (Spachteln und Schleifen) resp. CHF 5.30 (Ölen) sowie einen Regiepreis von CHF 72.80 pro Stunde vereinbart (act. 1 Rz. 7, 21). C._____ bestreitet, dass es zusätzlich zum schriftlichen Werkvertrag vom 7. Mai 2024 eine mündliche Vereinbarung gegeben habe, und weist zu Recht auf die in dieser Hinsicht ungenügende Substantiierung hin (act. 15 Rz. 10 ff., 26 und act. 27 Rz. 5 ff., 14 ff., 24 f., 29 ff., 34 ff., 52). So wird in der Klageschrift lediglich pauschal behauptet, es sei zusätzlich zum schriftlichen Werkvertrag vom 7. Mai 2024 eine mündliche Vereinbarung mit dem genannten Inhalt geschlossen worden. Welche Personen zu welchem Zeitpunkt diese Vereinbarung mit welchem konkreten Inhalt trafen, wird hingegen nirgends ausgeführt. Zu den Substantiierungshinweisen von C._____ in der Klageantwort äussert sich die Klägerin replicando nicht. Im Gegenteil erwähnt die Klägerin die mündliche Vereinbarung in ihrer zweiten Rechtsschrift mit keinem Wort, sondern bezieht sich ausschliesslich auf den schriftlichen Werkvertrag vom 7. Mai 2024 (act. 24 Rz. 2.1).

4.4.3. Hinzu kommt, dass die Klägerin in der Klageschrift als Beweismittel zur geltend gemachten mündlichen Vereinbarung neben einer Parteibefragung lediglich die Zeugeneinvernahmen von J._____ und von M._____ offeriert. Eine Zeugeneinvernahme von J._____, dem einzigen Verwaltungsrat und Geschäftsführer der Klägerin, fällt aber schon deshalb ausser Betracht, weil er ein formelles Organ der Klägerin ist und daher als Partei einzuvernehmen wäre (Art. 159 i.V.m. 169 und Art. 191 ZPO; BSK ZPO-GUYAN, 4. Aufl. 2025, Art. 159 N 1 und Art. 169 N 3; HASENBÖHLER/YAÑEZ, in: SUTTER-SOMM ET AL., Bd. I, 4. Aufl. 2025, Art. 159 N 3; je m.w.H.). Aufgrund seines persönlichen Interesses am Verfahrensausgang zugunsten der Klägerin wäre seine Parteiaussage zur Erbringung des Beweises einer separaten mündlichen Vereinbarung aber ohnehin ungeeignet, da vorliegend vom anwendbaren Regelbeweismass auszugehen und die Parteinähe von

J._____ zu berücksichtigen ist (vgl. dazu Erw. 3.5). Schliesslich wurde von der Klägerin weder in Bezug auf J._____ noch bezüglich M._____, einem Monteur der mittlerweile konkursiten H._____ (act. 1 Rz. 12), dargetan, was deren Rolle bzw. Beteiligung im Zusammenhang mit der geltend gemachten mündlichen Vereinbarung gewesen sei (act. 1 Rz. 7, 21). Eine Einvernahme dieser beiden Personen fällt daher einmal mehr auch mangels Substantiierung ausser Betracht.

4.4.4. Zusammenfassend erweisen sich die klägerischen Behauptungen bezüglich einer mündlichen Vereinbarung zusätzlich zum schriftlichen Werkvertrag vom 7. Mai 2024 als unsubstantiiert. Zudem lässt der Umstand, dass die Klägerin die mündliche Vereinbarung in der Replik trotz ausdrücklicher Substantiierungshinweise in der Klageantwort mit keinem Wort erwähnte, den Schluss zu, dass die Klägerin das Fehlen einer separaten mündlichen Vereinbarung einräumt. Abgesehen davon könnte die mündliche Vereinbarung mit den in dieser Hinsicht angebotenen Beweismitteln nicht rechtsgenügend nachgewiesen werden. Demzufolge ist davon auszugehen, dass es neben dem schriftlichen Werkvertrag vom 7. Mai 2024 keine separate mündliche Vereinbarung zwischen der Klägerin und der H._____ gab.

4.5. Ausgeführte Arbeiten

Die Klägerin bringt vor, sie habe im Zeitraum von Mai bis August 2024 gesamthaft 1'160.50 Laufmeter Handläufe demontiert und montiert, wofür eine Forderung CHF 110'247.50 exkl. MWST bzw. CHF 119'177.55 inkl. 8.1 % MWST bestehe (act. 1 Rz. 8, 10, 14, 24, 31, 35; act. 3/5 ff.). Weiter macht die Klägerin in der Klage geltend, im Treppenhaus an der E._____-strasse 4 habe aus unbekannten Gründen ein anderes Unternehmen die bestehenden Handläufe demontiert und neue Handläufe behelfsmässig angebracht. Die Handläufe seien jedoch nicht montiert, die Gehrungen nicht erstellt und die Handläufe nicht geschliffen gewesen. Aus diesem Grund habe die Klägerin bei jenen Handläufen die Gehrungen noch erstellen (inkl. Spachteln) sowie die Handläufe schleifen und ölen müssen. Hierfür habe die Klägerin 50 Regiestunden à CHF 72.80 und 192 Laufmeter à CHF 5.30 verrechnet. Insgesamt betrage die Werklohnforderung CHF 125'210.25 (act. 1 Rz. 8 ff., Rz. 23 ff. und act. 24 Rz. 2.1, 2.4). Die Beklagte bestreitet im

Wesentlichen, dass eine offene Werklohnforderung in diesem Umfang bestehe (act. 15 Rz. 10 ff. und act. 27 Rz. 17 f., 23, 33, 39 ff.). Aufgrund der nachfolgenden Erwägungen kann die Frage der Höhe einer allfälligen ausstehenden Werklohnforderung offen bleiben, weshalb sich in dieser Hinsicht Weiterungen erübrigen.

4.6. Letzte Vollendungsarbeiten im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB

4.6.1. Rechtliches

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Gemäss Praxis des Bundesgerichts gelten Bauarbeiten grundsätzlich dann im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB 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 BGer 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024, E. 4.1; BGer 5A_395/2020 vom 16. März 2021, E. 2 und BGer 5A_688/2019 vom 6. November 2019, E. 4.2; je m.w.H.). Nicht unter die Vollendungsarbeiten im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB fällt sodann die Mitwirkung des Unternehmers bei der Abnahme (SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, N 1070, 1096; BGer 5A_208/2010 vom 17.06.2010, E. 5; vgl. auch BR 2010, S. 196, Nr. 370).

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung beginnt bei einer Überbauung mit mehreren Häusern die gesetzliche Eintragungsfrist für jedes Gebäude selbständig mit dessen Vollendung zu laufen. Wenn aber für mehrere Gebäude auf einem einzigen Grundstück vom gleichen Unternehmer aufgrund eines einzigen Werkvertrages eine zusammengehörende Bauleistung sukzessive erbracht wird, liegt eine einheitliche Leistung vor, für die eine einheitliche Eintragungsfrist gilt (BGE 125 III

113 E. 3b; vgl. auch BGE 146 III 7 = Pra 109 [2020] Nr. 99, E. 2.2.1 und BGE 111 II 343 E. 2c, je m.w.H.).

Die Eintragungsfrist berechnet sich nach Art. 77 Abs. 1 Ziffer 3 und Abs. 2 OR. Demnach endet die Frist an demjenigen Tag des letzten Monats, der durch seine Zahl dem Tag der Arbeitsvollendung entspricht (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N 1054). Vorliegend wurde das Bauhandwerkerpfandrecht am 5. Dezember 2024 vorläufig ins Grundbuch eingetragen (act. 5/1/3 f.). Die Viermonatsfrist wäre folglich eingehalten, sofern die Vollendungsarbeiten im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB am 5. August 2024 oder zu einem späteren Zeitpunkt erbracht wurden.

4.6.2. Parteistandpunkte

Die Klägerin führt aus, die letzten Arbeiten im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB seien am 7., 8. und 9. sowie am 20. August 2024 ausgeführt worden. Dabei seien in der Kalenderwoche 32 an der E._____-strasse 4 die Handläufe gespachtelt, geschliffen und geölt worden. In der Kalenderwoche 34 bzw. am 20. August 2024 seien durch den Mitarbeiter N._____ die letzten Handläufe bei beiden Gebäudekomplexen montiert worden (act. 1 Rz. 11, 33 und act. 24 Rz. 2.2; act. 3/12 ff.). Die Klägerin stellt sich zudem auf den Standpunkt, die im Zeitraum vom 7. Mai bis zum 9. August 2024 sowie am 20. August 2024 ausgeführten Arbeiten würden einem einheitlichen Fristenlauf unterliegen, da die Arbeiten eine funktionelle Einheit bildeten (act. 1 Rz. 29 ff., 35 und act. 24 Rz. 2.2 f.).

C._____ wendet im Wesentlichen ein, dass die Klägerin die letzten Arbeiten spätestens am 27. Juli 2024 ausgeführt habe. Falls im August 2024 überhaupt Arbeiten ausgeführt worden seien, habe es sich dabei um nicht vergütungsberechtigte Nachbesserungsarbeiten gehandelt (act. 15 Rz. 9, 12, 15 ff., 26 ff., 37 f., 47 und act. 27 Rz. 14, 19 ff., 26 ff., 51 f.). Die bestrittene Rechnung vom 9. August 2024 betreffe die angebliche Reparatur eines montierten Handlaufs im "Treppenhaus 4". Die Handläufe an der E._____-strasse 4 seien gemäss Angaben des Bauleiters O._____ indessen ausschliesslich von der H._____ selber montiert, fertiggestellt und wo nötig nachgebessert worden. Sollte die Klägerin im Haus 4 dennoch Arbeiten ausgeführt haben, habe es sich dabei um vereinzelte Nachar-

beiten gehandelt und nicht um die Reparatur eines Handlaufs während 50 Arbeitsstunden zuzüglich Ölen von 192 Laufmetern (act. 15 Rz. 12, 15, 31 und act. 27 Rz. 27, 36, 52; act. 16/3). Zudem bildeten die Arbeiten bzw. Leistungen keine funktionelle Einheit. Diese seien in voneinander unabhängigen Treppenhäusern in zwei lediglich durch eine gemeinsame Tiefgarage verbundenen Gebäudekomplexen erfolgt. Die Handläufe seien in einem Treppenhaus nach dem anderen bearbeitet worden und nach Abschluss der Arbeiten sei jeweils pro Treppenhaus eine separate Rechnung gestellt worden (act. 15 Rz. 34 ff., 48 ff. und act. 27 Rz. 19, 31, 53).

4.6.3. Würdigung

Die mit der Klage eingereichten Rechnungen beziehen sich auf die Häuser 8, 9, 4, 6, 7, 10 und 11 (act. 3/5 ff.). Gemäss den Ausführungen der Klägerin in der Replik sollen Arbeiten in den Häusern an der E._____-strasse 4 bis 7 und an der F._____-strasse 8 bis11 erbracht worden sein, d.h. sinngemäss auch in dem in den Rechnungen nicht erwähnten Haus an der E._____-strasse 5. In allen Treppenhäusern seien bei sämtlichen Holzhandläufen die Demontage, Fertigung, Montage, Oberflächenbearbeitung und Endbehandlung ausgeführt worden (act. 24 Rz. 2.1). Diese Ausführungen in der Replik widersprechen der Darstellung gemäss Klage, wonach im Haus an der E._____-strasse 5 keinerlei Arbeiten und an der E._____-strasse 4 lediglich Reparaturarbeiten ausgeführt worden seien (act. 1 Rz. 8 ff., Rz. 23 ff.). Zudem widersprechen sie der Rechnung vom 9. August 2024, welche sich auf die "Reparatur montierter Handlauf inkl. spachteln und schleifen" im "Treppenhaus 4" bezieht (act. 3/11).

Gemäss Schreiben der Klägerin an C._____ vom 19. Dezember 2024 wurden die Arbeiten am 9. August 2024 abgeschlossen. Wörtlich wird in diesem Schreiben u.a. ausgeführt: "Als Subunternehmer der von Ihnen beauftragten Firma H._____ AG haben wir unsere Leistungen ordnungsgemäss, fristgerecht und in einwandfreier Qualität erbracht. Diese Arbeiten wurden am *9. August 2024* mit unserem letzten Arbeitstag abgeschlossen" (act. 3/18; hervorgehobenes Datum im Schreiben gelb markiert). Dieses von der Klägerin selber verfasste und mit der Klage

eingereichte Schreiben spricht dagegen, dass gemäss klägerischer Darstellung am 20. August 2024 noch Arbeiten stattfanden (act. 1 Rz. 11 und act. 24 Rz. 2.2).

In dem in der Klageschrift als Beweisofferte zu den letzten erbrachten Leistungen angeführten Screenshot der Whatsapp Korrespondenz zwischen J._____ und M._____ vom 12. August 2024 (act. 1 Rz. 12; act. 3/15) geht es um noch auszuführende Arbeiten an Handläufen in einem nicht genannten Bauobjekt. In der ersten von vier weitergeleiteten Nachrichten steht: "P._____ hat heute einen Rundgang gemacht und ein E-Mail geschrieben. Man müsste noch nachschleifen und scharfe Kanten an den Konsolen brechen." Die zweite Nachricht lautet: "Die Handläufe sind an vielen Stellen nicht angeschraubt. Siehe Fotos" und in der dritten Nachricht wird ausgeführt: "Haben die das vergessen? Oder sind die Konsolen das Problem?" In der vierten Nachricht steht: "Kannst Du ab morgen jemand schicken? Wir müssen nächste Woche die Abnahme machen". Daraufhin folgt die Frage von J._____ an M._____: "Sali Chef. Weish du da öppis bscheid?" Abgesehen davon, dass ein Hinweis darauf fehlt, ob es um Arbeiten in den Treppenhäusern auf dem streitgegenständlichen Grundstück geht, spricht der Inhalt der Nachrichten dafür, dass es um Nachbesserungsarbeiten ging, welche nicht als Vollendungsarbeiten im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB qualifiziert werden könnten. Mit dieser Würdigung in Einklang steht, dass die Whatsapp Korrespondenz nach der letzten vorliegenden Rechnung vom 9. August 2024 datiert (act. 3/11; vgl. dazu auch act. 15 Rz. 19 und act. 27 Rz. 14, 26 f., 52). Der entsprechende Rechnungsbetrag bildet Teil der geltend gemachten Pfandsumme von Total CHF 125'210.25, deren Verzinsung zu 5 % ab dem Datum der letzten Rechnung vom 9. August 2024 beantragt wird. Dies spricht ebenfalls dagegen, dass seitens der Klägerin am 20. August 2024 noch Arbeiten ausgeführt wurden, welche für den Beginn der Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB von Relevanz sein könnten. Die Klägerin kann somit auch daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Eine Zeugeneinvernahme von Q._____, dem Gesellschafter und Geschäftsführer der R._____ GmbH, welche Gesellschaft "zu jener Zeit", d.h. sinngemäss um den 12. August 2024, für die Klägerin als Subunternehmerin am Projekt der Beklagten

tätig gewesen sei (act. 1 Rz. 13; act. 3/16), erübrigt sich bei dieser Sachlage ebenfalls. Abgesehen davon erweisen sich die pauschalen Ausführungen zur Tätigkeit von Q._____ sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht als vollkommen unsubstanitiert, weshalb eine Zeugeneinvernahme von diesem auch deswegen ausser Betracht fällt (vgl. auch act. 15 Rz. 20).

C._____ weist sodann zutreffend darauf hin, dass aus der letzten Rechnung vom 9. August 2024 (act. 3/11) nicht hervorgehe, wann die betreffenden Arbeiten erbracht und vollendet worden seien (act. 15 Rz. 12). In den Arbeitsrapporten von N._____, S._____ und T._____ sind für den 7., 8., 9. und 20. August 2024 Arbeitsstunden für "Montage" in "D._____" aufgeführt, ohne dass die Arbeiten näher spezifiziert oder die konkrete Baustelle genannt werden (act. 3/12 ff.). C._____ ist schliesslich darin beizupflichten (act. 15 Rz. 17 und act. 27 Rz. 14, 26 f., 44, 52), dass sich diese lediglich von den drei Mitarbeitern der Klägerin unterzeichneten Wochenrapporte inhaltlich als nicht aussagekräftig erweisen. Die blossen Hinweise auf "Montage" in "D._____" reichen offenkundig nicht, um Arbeiten in den Treppenhäusern auf dem streitgegenständlichen Grundstück rechtsgenügend nachzuweisen, geschweige denn in einem bestimmten Gebäude. Es geht daraus auch nicht hervor, welche Arbeiten ausgeführt wurden, so dass nicht beurteilt werden kann, ob es sich dabei um Vollendungsarbeiten im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB handelte. Auch stimmt die Anzahl von insgesamt 82.5 Stunden gemäss Wochenrapporten unter "Montage" in "D._____" nicht überein mit den am 9. August 2024 in Rechnung gestellten 50 Stunden für die Reparatur "montierter Handlauf" inklusive spachteln und schleifen im Treppenhaus 4 (act. 3/11). Sodann wurden die bis zum 9. August 2024 in Rechnung gestellten Leistungen mit demselben nichtssagenden Begriff "Montage" bezeichnet wie die nicht in Rechnung gestellten Leistungen vom 20. August 2024. Schliesslich hat die Klägerin replicando die Ausführungen von C._____ nicht bestritten, wonach gemäss Angaben des Bauleiters O._____ im Haus an der E._____-strasse 4 die Arbeiten ausschliesslich von der H._____ selber ausgeführt worden seien (act. 15 Rz. 12, 15, 31 und act. 16/3; vgl. auch act. 27 Rz. 27, 36, 52). Damit gelten diese Ausführungen seitens der Klägerin als anerkannt. Mit dieser Schlussfolgerung in Einklang steht, dass die in der Klage behauptete mündliche Vereinbarung zusätzlich zum schriftlichen Werk-

vertrag vom 7. Mai 2024 in der Replik nicht mehr erwähnt wurde, weshalb – wie vorstehend bereits festgehalten – davon auszugehen ist, dass eine solche nicht existiert (vgl. Erw. 4.4.4).

Die Rechnungen, welche zwischen dem 28. Mai und 27. Juli 2024 datieren, beziehen sich jeweils auf die "Montage Eichenhandlauf" in den Treppenhäusern verschiedener Häuser auf dem streitgegenständlichen Grundstück (act. 3/5 ff.). Der Umstand, dass seitens der Klägerin jeweils pro Haus eine separate Rechnung erstellt wurde, spricht gegen das Vorliegen einer funktionellen Einheit dieser Arbeiten im Sinne der vorstehend zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Erw. 4.6.1). Entscheidend ist aber ohnehin, ob eine funktionelle Einheit mit der Rechnung vom 9. August 2024 zu bejahen ist, da lediglich diese für die Fristeinhaltung gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB massgebend sein könnte. Diese Rechnung betreffend "Reparatur montierter Handlauf inkl. spachteln und schleifen" in der Höhe von CHF 5'034.85 (act. 3/11) ist die einzige Rechnung, welche grundsätzlich mit der von der Klägerin behaupteten mündlichen Vereinbarung korrespondiert. Abgesehen davon, dass – wie bereits wiederholt ausgeführt – nicht von der Existenz dieser mündlichen Vereinbarung auszugehen ist, könnte die Klägerin daraus aber ohnehin nichts für ihren Standpunkt ableiten. Im Fall eines mündlichen Vertrages, welcher vom schriftlichen Werkvertrag vom 7. Mai 2024 abweichende Leistungen und Ansätze enthalten hätte, wären die Voraussetzungen zur Annahme einer funktionellen Einheit mit den bis am 27. Juli 2024 geleisteten Arbeiten nicht erfüllt, so dass die Eintragungsfrist lediglich für den am 9. August 2024 gestellten Teilbetrag von CHF 5'034.85 eingehalten sein könnte. Nachdem gemäss den vorstehenden Erwägungen aber nicht davon auszugehen ist, dass im August 2024 noch Arbeiten stattfanden, welche als Vollendungsarbeiten im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB qualifiziert werden könnten, erweisen sich auch hinsichtlich dieses Teilbetrags die Eintragungsvoraussetzungen als nicht erfüllt.

4.6.4. Fazit bezüglich letzter Vollendungsarbeiten

Zusammenfassend erweisen sich die klägerischen Behauptungen zur Einhaltung der Viermonatsfrist als unsubstantiiert und teilweise widersprüchlich. Zudem steht fest, dass der Nachweis der Fristeinhaltung mit den angebotenen Beweismitteln

nicht rechtsgenügend erbracht werden könnte. Es ist davon auszugehen, dass die Klägerin die letzten Vollendungsarbeiten im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB vor dem 5. August 2024 erbrachte, so dass sich die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch am 5. Dezember 2024 als klar verspätet erweist.

5. Zusammenfassung der Tat- und Rechtsfragen

Zusammenfassend ist auf die Rechtsbegehren Ziff. 2 bis 4 der Replik mangels Rechtsschutzinteresses an der Klageänderung nicht einzutreten. Hinsichtlich der zu beurteilenden Klagebegehren gelingt es der Klägerin nicht, die Voraussetzungen zur definitiven Bestellung der von C._____ geleisteten Zahlungsgarantie rechtsgenügend zu substantiieren und nachzuweisen. Die Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit ist daher abzuweisen. Die Obergerichtskasse ist anzuweisen, die Zahlungsgarantie nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach rechtskräftiger Erledigung eines allfälligen Beschwerdeverfahrens an C._____ herauszugeben.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. Gerichtskosten

6.1.1. Ausgangsgemäss wird die Klägerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

6.1.2. 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). Der Streitwert beträgt CHF 125'210.25 (act. 1 Rz. 3), so dass in Anwendung von § 4 Abs. 1 AnwGebV eine Grundgebühr von CHF 9'758.00 resultiert. In Anwendung von § 4 Abs. 2 AnwGebV OG ist die Gerichtsgebühr auf rund 100 % der Grundgebühr bzw. auf CHF 10'000.00 festzusetzen und der im Prozess unterliegenden Klägerin aufzuerlegen. Ebenso sind die Kosten des Verfahrens betreffend vorläufiger Eintragung des Bauhandwerker-

pfandrechts bzw. vorläufiger Bestellung der Sicherheit in der Höhe von insgesamt CHF 5'072.60 der Klägerin definitiv aufzuerlegen (Proz.-Nr. HE240195-O; act. 5/1/32, S. 11, Disp. Ziff. 5). Im Verfahren HE260015-O wurden gemäss Urteil vom 23. Februar 2026 keine weiteren Kosten erhoben (act. 32 = act. 5/2, S. 6, Erw. 4).

6.2. Parteientschädigung

6.2.1. Mangels Antrags sowie mangels erheblicher Umtriebe ist der Beklagten keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen (act. 8).

6.2.2. C._____ beantragt, es sei die Klägerin sowohl für das vorliegende Verfahren als auch für das Verfahren vor Einzelgericht (Proz. Nr. HE240195-O) zur Zahlung einer Parteientschädigung zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer zu verpflichten (act. 15 S. 3; act. 27 S. 3).

6.2.3. Unter anderem im Fall von Nebenparteien ist für die Prozesskostenverteilung auf deren Beteiligung abzustellen (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Im Gegensatz zu einer einfachen Nebenintervenientin kommt einer streitgenössischen Nebenintervenientin bzw. prozessführenden Streitberufenen gemäss Praxis des Bundesgerichts eine selbständige Stellung zu, weshalb ihr im Falle ihres Obsiegens im Prozess ein Anspruch auf Parteientschädigung zusteht (BGE 142 III 629 E. 2.3.4 ff.; BGer 4A_499/2019 vom 25. März 2020, E. 6; BGer 4A_679/2012 vom 1. Mai 2013, E. 3; BSK ZPO-HOFMANN/BAECKERT, 4. Aufl. 2025, Art. 106 N 11 m.w.H.).

6.2.4. Ausgangs- und antragsgemäss ist C._____ für das vorliegende Verfahren daher eine Parteientschädigung zuzusprechen. Deren Höhe richtet sich nach der Anwaltsgebührenverordnung vom 8. September 2010 (AnwGebV; Art. 96 i.V.m. Art. 105 Abs. 2 ZPO und § 48 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 des Anwaltsgesetzes vom 17. November 2003). Grundlage für die Festsetzung der Gebühr bildet der Streitwert (§ 2 Abs. 1 lit. a AnwGebV). Die Grundgebühr ist mit der Beantwortung der Klage (act. 15) verdient und beträgt beim vorliegenden Streitwert rund CHF 12'400.00 (§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 AnwGebV). Für die Erstattung der Duplik (act. 27) ist die Parteientschädigung in Anwendung von § 11 Abs. 2

AnwGebV auf CHF 15'000.00 zu erhöhen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag festzusetzen (vgl. BGer 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016, E. 4.5; BSK ZPO-HOFMANN/BAECKERT, a.a.O., Art. 105 N 14 m.w.H.).

6.2.5. Im Urteil des Einzelgerichts am Handelsgericht des Kantons Zürich vom 4. März 2025 betreffend vorläufiger Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts bzw. vorläufiger Sicherheitsbestellung (Proz. Nr. HE240195-O) wurde der seinerzeit nicht anwaltlich vertretenen C._____ zufolge fehlender Begründung keine Umtriebsentschädigung zugesprochen (act. 5/1/32, S. 9 f., Erw. 7.3 und Disp. Ziff. 7 a.E.). In dieser Hinsicht blieb das genannte Urteil unangefochten, weshalb kein Raum für die Zusprechung einer Umtriebs- bzw. Parteientschädigung bleibt. Der Antrag von C._____ auf Zusprechung einer Umtriebs- bzw. Parteientschädigung für das Verfahren HE240195-O ist daher abzuweisen.

Das Handelsgericht verfügt:

1. Auf die Rechtsbegehren Ziff. 2 bis 4 der Replik wird nicht eingetreten.

2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

und erkennt:

1. Die Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit wird abgewiesen.

2. Die Obergerichtskasse wird angewiesen, die Zahlungsgarantie der Basler Kantonalbank Nr. 1 vom 10. Januar 2025 nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. nach rechtskräftiger Erledigung eines allfälligen Beschwerdeverfahrens an die prozessführende Streitberufene herauszugeben.

3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 10'000.00.

4. Die Kosten gemäss Dispositiv Ziff. 3 vorstehend sowie die Kosten von insgesamt CHF 5'072.60 betreffend das Verfahren HE240195-O werden der Klägerin auferlegt.

5. Die Klägerin wird verpflichtet, der prozessführenden Streitberufenen für das vorliegende Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 15'000.00 zu bezahlen.

6. Der Antrag der prozessführenden Streitberufenen auf Zusprechung einer Umtriebs- bzw. Parteientschädigung für das Verfahren HE240195-O wird abgewiesen.

7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage eines Doppels von act. 35, sowie an die Obergerichtskasse.

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 125'210.95.

Zürich, 3. Juni 2026

Handelsgericht des Kantons Zürich

Vorsitzender:	Die Gerichtsschreiberin:
Dr. Stephan Mazan	Helene Lampel