Tribunal fédéral – 5A_101/2026
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 13 août 2026

Bundesgericht – 5A_101/2026
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 13. August 2026

Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs
Bauhandwerkerpfandrecht

Délai pour l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs
Eintragungsfrist für das Bauhandwerkerpfandrecht

art. 839 CC
Art. 839 ZGB

Délai pour l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 839 al. 2 CC) – Rappel des principes. En principe, le délai d'inscription de l'hypothèque légale est uniforme pour tous les travaux réalisés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Il existe toutefois des exceptions, notamment si les travaux ne sont pas techniquement liés ou connexes. Selon la jurisprudence, les travaux de construction sont généralement considérés comme achevés lorsque toutes les tâches faisant l'objet du contrat ont été réalisées. Les travaux mineurs, accessoires, les réparations, tels que le remplacement de pièces livrées mais défectueuses ou la correction d'autres défauts, ne sont pas inclus dans cette définition. Cependant, les travaux mineurs sont considérés comme des travaux d'achèvement s'ils apparaissent essentiels, selon des critères qualitatifs plus que quantitatifs (consid. 4.1).

Eintragungsfrist für das Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 839 Abs. 2 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze. Grundsätzlich gilt für Arbeitsleistungen, die unter einen Werkvertrag fallen, eine einheitliche Eintragungsfrist. Davon kann es allerdings Ausnahmen geben, namentlich wenn die Arbeitsleistungen bautechnisch nicht zusammengehören bzw. nicht zusammenhängen. Nach der Rechtsprechung gelten Bauarbeiten grundsätzlich dann als vollendet, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche 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, wobei weniger quantitative als vielmehr qualitative Gesichtspunkte massgebend sind (E. 4.1).

Besetzung
Bundesrichter Bovey, Präsident,

Bundesrichter Hartmann, Josi,

Gerichtsschreiber Buss.

Verfahrensbeteiligte

A. GmbH,

vertreten durch Rechtsanwalt Remo Busslinger,

Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,

vertreten durch Rechtsanwalt Lars Heidbrink,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Bauhandwerkerpfandrecht,

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 19. Dezember 2025 (HG230183-O).

Sachverhalt:

A.

Die A. GmbH erhob beim Handelsgericht des Kantons Zürich Klage auf definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf der sich im Eigentum der B. AG befindlichen Liegenschaft Grundbuchblatt Nr. xxx, Parzellen-Nr. yyy an der C.strasse zzz in U. für die Pfandsumme von Fr. 96'967.50 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 25. Mai 2023.

B.

Das Handelsgericht wies die Klage mit Urteil vom 19. Dezember 2025 ab. Es wies das Grundbuchamt V. an, das aufgrund der Verfügung des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 25. Mai 2023 vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Abweisung eines gegen den Entscheid erhobenen Rechtsmittels vollumfänglich zu löschen.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 2. Februar 2026 ist die A. GmbH (nachfolgend: Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht gelangt. Die Beschwerdeführerin beantragt, es sei das Urteil des Handelsgerichts aufzuheben und das Grundbuchamt V. anzuweisen, auf der sich im Eigentum der B. AG (Beschwerdegegnerin) befindenden Liegenschaft Grundbuchblatt Nr. xxx, Parzellen-Nr. yyy an der C.strasse zzz in U. die Pfandsumme von Fr. 96'967.50 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 25. Mai 2023 als Pfandrecht zu ihren Gunsten definitiv einzutragen. Eventuell sei das Verfahren zur Durchführung eines Beweisverfahrens und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten beigezogen, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil betrifft die definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit. Die Streitwertgrenze ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Gegen Entscheide des Handelsgerichts als einziger kantonaler Vorinstanz steht die Beschwerde in Zivilsachen nach Massgabe von Art. 75 Abs. 2 lit. b BGG offen (s. zur handelsrechtlichen Natur von Streitigkeiten um Bauhandwerkerpfandrechte **BGE 138 III 471** E. 4). Auf die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; **BGE 143 I 377** E. 1.2). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das (strenge) Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 142 III 364** E. 2.4).

Sodann ist das Verfahren vor Bundesgericht schriftlich (Art. 57 f. und 105 BGG) und das Bundesgericht nimmt grundsätzlich selbst keine Beweise ab, insbesondere hört es keine Zeugen an (**BGE 136 III 209** E. 6.1).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vorinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1). Das Bundesgericht kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (**BGE 135 III 397** E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG(**BGE 140 III 264** E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substanziiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (**BGE 140 III 86** E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1).

Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken

zuwiderläuft (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 135 II 356 E. 4.2.1). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 136 II 508 E. 1.2; 134 II 244 E. 2.2).

3.

Die Vorinstanz hat die Klage mit mehrfacher Begründung abgewiesen.

Sie hat zum Einen dafürgehalten, dass die von der Beschwerdegegnerin geleisteten Akontozahlungen von Fr. 220'000.-- vor MWST den der Beschwerdeführerin zustehenden Betrag von Fr. 188'182.10 vor MWST übersteigen würden, weshalb keine offene Forderung mehr bestehe. Eine Pfandforderung sei nicht erstellt.

Zum Anderen ist sie zum Schluss gelangt, dass die Beschwerdeführerin die Eintragungsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB nicht eingehalten hat. Die Wirkung der Eintragung werde auf den Zeitpunkt der Einschreibung der Vormerkung ins Tagebuch zurückbezogen. Das Grundbuchamt habe die Anmeldung zur vorläufigen Eintragung am 25. Mai 2023 entgegengenommen. Da die Eintragungsfrist spätestens am Tag der Vorabnahme vom 20. Januar 2023 zu laufen begonnen habe und am 20. Mai 2023 abgelaufen sei, erweise sich die Aufnahme der Vormerkung ins Tagebuch am 25. Mai 2023 als verspätet. Ein allfälliger Pfandanspruch der Beschwerdeführerin sei verwirkt.

4.

4.1. Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB können 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, für ihre Forderungen an diesem Grundstück ein gesetzliches Grundpfandrecht errichten lassen. Die Eintragung hat gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen. Grundsätzlich gilt für Arbeitsleistungen, die unter einen Werkvertrag fallen, eine einheitliche Eintragungsfrist (vgl. BGE 111 II 343 E. 2; 106 II 22 E. 2b). Davon kann es allerdings Ausnahmen geben, namentlich wenn die Arbeitsleistungen bautechnisch nicht zusammengehören bzw. nicht zusammenhängen (SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, Rz. 1172; vgl. BGE 125 III 113 E. 3b; Urteil 5A_630/2021 vom 26. November 2021 E. 3.3.2.4). Nach der Rechtsprechung gelten Bauarbeiten grundsätzlich dann als vollendet, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel (BGE 101 II 253 S. 255). Geringfügige Arbeiten gelten aber dann als Vollendungsarbeiten, wenn sie unerlässlich sind; insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt (BGE 125 III 113 E. 2b; Urteile 5A_353/2025 vom 2. Oktober 2025 E. 3.1; 5A_630/2021 vom 26. November 2021 E. 3.3.2.4; je mit Hinweisen).

4.2. 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. Welche Tatsachen wie weit zu behaupten und zu substanziieren sind, damit sie unter die

massgeblichen Bestimmungen des materiellen Rechts subsumiert werden können, bestimmt das materielle Bundesrecht. Mit anderen Worten hat die ein Recht in Anspruch nehmende Partei im Prozess jene (anspruchsbegründenden) Tatsachen zu behaupten, die unter die massgeblichen Normen zu subsumieren sind (**BGE 139 III 13** E. 3.1.3.1). Der Behauptungslast ist Genüge getan, wenn der (behauptete) Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die verlangte Rechtsfolge zulässt (Urteil 4A_132/2022 vom 18. Juli 2022 E. 2.1). Wird ein solchermassen vollständiger Tatsachenvortrag vom Prozessgegner bestritten, so greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Der Sachverhalt ist dabei in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann (**BGE 144 III 519** E. 5.2.1.1; **127 III 365** E. 2b mit Hinweisen; Urteil 4A_446/2020 vom 8. März 2021 E. 2.1, in: SZZP 2021 S. 286). Die Obliegenheit zur Substanziierung ist dem Beweisverfahren vorgelagert und hat dieses gleichsam zu ermöglichen. Das Beweisverfahren darf nicht dazu dienen, fehlende Behauptungen zu ersetzen (vgl. dazu: Urteile 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.4; 4A_38/2020 vom 22. Juli 2020 E. 6.2.2; 4A_445/2019 18. Februar 2020 E. 4.2 und 4.4).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind die Tatsachen, aus denen sich der Zeitpunkt der Arbeitsvollendung ergibt, anspruchsbegründend (Urteil 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.3). Demnach ist der Unternehmer für die Rechtzeitigkeit der vorläufigen Eintragung beweisbelastet (Urteile 5A_589/2023 vom 18. April 2024 E. 3.5.3; 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.3). Damit einhergehend trägt er auch die entsprechende Behauptungs- und Substanziierungslast (LÖTSCHER/FISCHER, Sonderbeweisgrad bei der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, in: Escales procédurales, Dietschy/Tappy [Hrsg.], 2026, S. 115).

4.3.

4.3.1. Mit Bezug auf die Frage der Einhaltung der Eintragungsfrist wirft die Beschwerdeführerin dem Handelsgericht zunächst vor, es habe sich mit ihren Vorbringen gemäss den Ziffern 15 ff. der Klage und 37 ff. der Replik zur Art der ausgeführten Arbeiten nicht in der gebotenen Weise auseinandergesetzt und damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BVverletzt. Sie habe in ihren Rechtsschriften ausführlich und unter konkretem Verweis auf die Akten dargelegt, dass die nach Abschluss der Hauptarbeiten ausgeführten Leistungen materielle Bauarbeiten dargestellt hätten und nicht blosse Nachbesserungen oder Mängelbehebungen gewesen seien. Das Handelsgericht habe sich weder mit den detaillierten Beschreibungen der ausgeführten Arbeiten noch mit den Angaben zu deren Umfang und funktionaler Bedeutung für das Bauwerk auseinandergesetzt.

4.3.2. Das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt (**BGE 143 III 65** E. 5.2). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (**BGE 143 III 65** E. 5.2; **138 I 232** E. 5.1).

4.3.3. Wie sich aus dem angefochtenen Entscheid ergibt, hat sich das Handelsgericht mit den drei Bildern, welche der Beschwerdeführerin gemäss ihrer Darstellung am 1. Februar 2023 um 06:15 Uhr und um 14:34 Uhr (betreffend Wand im Erdgeschoss) sowie am 6. Februar 2023 um 09:14 Uhr (betreffend Vorsatzschale im Dachgeschoss) über eine Messaging-App übermittelt worden seien, sowie den weiteren - teilweise als widersprüchlich erachteten - Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt. Da das Handelsgericht die zum Beweis der Arbeiten eingereichten fotografischen Dokumentationen sowie die schriftlichen Erläuterungen der Beschwerdeführerin ausdrücklich

gewürdigt hat, wenn auch nicht im Sinne der Beschwerdeführerin, ist eine Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht ersichtlich. Mit ihrem pauschalen Verweis auf die kantonalen Rechtsschriften legt die Beschwerdeführerin nicht rechtsgenüglich dar, welche konkreten und entscheiderheblichen Vorbringen vom Handelsgericht übergangen worden sein sollen.

4.4.

4.4.1. Die Beschwerdeführerin rügt, die Würdigung des Handelsgerichts, es lasse sich nicht feststellen, dass es sich bei den ausgeführten Arbeiten um etwas anderes als Nachbesserungsarbeiten gehandelt habe, sei offensichtlich unhaltbar und damit willkürlich. Insbesondere ergebe sich aus ihren fotografischen Dokumentationen sowie ihren schriftlichen Erläuterungen in der Klage und der Replik, dass neue, materielle Leistungen am Bauwerk erbracht worden seien. Diese Arbeiten seien funktional eigenständig gewesen und über eine blosse Mängelbehebung klar hinausgegangen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz lasse sich die rechtliche Qualifikation der Arbeiten nicht allein anhand der Rechnungsstellung bestimmen. Der Umstand, dass keine oder keine detaillierten Rechnungen vorlägen, erlaube für sich allein keinen Schluss auf Nachbesserungsarbeiten. Indem die Vorinstanz ausschliesslich auf diesen Umstand abstelle und die übrigen aktenkundigen Beweismittel ausser Acht lasse, würdige sie den Sachverhalt in offensichtlich unhaltbarer Weise. Bei zutreffender Würdigung der Akten wäre festzustellen gewesen, dass materielle Bauarbeiten ausgeführt worden seien, weshalb die Eintragungsfrist für das Bauhandwerkerpfandrecht gewahrt sei. Die gegenteilige Annahme der Vorinstanz beruhe auf einer Verletzung von Art. 9 BV. Zu diesen weitgehend appellatorischen Vorbringen der Beschwerdeführerin ist anzumerken, was folgt:

4.4.2. Die Würdigung des Handelsgerichts, wonach die Arbeiten in qualitativer Hinsicht nicht den Anforderungen an Vollendungsarbeiten genügen würden, bezog sich auf anlässlich der Vorabnahme vom 20. Januar 2023 festgestellte "Imperfektionen". Nach den vorinstanzlichen Feststellungen hat die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang geltend gemacht, dass die Parteien bei der Vorabnahme (lediglich) vereinbart hätten, dass kleine Putzschäden sowie beispielsweise nicht sauber geschliffene Kanten von ihr noch auszubessern seien. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern das Handelsgericht Bundesrecht verletzt haben soll, indem es ihre in diesem Zusammenhang erbrachten Leistungen lediglich als Nachbesserung und nicht als Vollendungsarbeiten eingestuft hat. Ausserdem setzt sich die Beschwerdeführerin nicht mit der Zusatzbegründung der Vorinstanz auseinander, dass sie nicht dargelegt habe, wann die an der Vorabnahme vom 20. Januar 2023 festgestellten Imperfektionen beseitigt worden seien.

4.4.3. Bezüglich der von der Beschwerdeführerin behaupteten Erstellung einer Wand und einer Vorsatzschale am 1. und 6. Februar 2023 hat das Handelsgericht erwogen, dass diese Leistungen ihre Grundlage nicht in einer am 20. Januar 2023 bestehenden vertraglichen Vereinbarung gehabt haben könnten. Es lasse sich nicht erstellen, dass am 1. oder am 6. Februar 2023 geleistete Arbeiten ihre Grundlage im Angebot Nr. 2021092401 vom 24. September 2021 bzw. Nr. 2022101601 vom 16. Oktober 2022, im Nachtrag 1 Nr. 2022101101 vom 23. September 2022 oder im Nachtrag 2 Nr. 2023022301 vom 22. Dezember 2022 hätten. In der Replik habe sich die Beschwerdeführerin - anders als in der Klage - darauf gestützt, dass der Architekt ihr zwischen der Vorabnahme am 20. Januar 2023 und der Abnahme des Werkes am 15. Februar 2023 noch weitere Aufgaben erteilt habe. Weitere Bestellungsänderungen wären allerdings, so die Vorinstanz weiter, von der Beschwerdeführerin darzulegen gewesen. Mit der pauschalen Behauptung weiterer Arbeiten komme sie ihrer Behauptungslast nicht nach. Es fehle an schlüssigen Tatsachenbehauptungen. Das Handelsgericht hat in diesem Zusammenhang weiter darauf hingewiesen, dass eine Bestellungsänderung eine einmal laufende Viermonatsfrist weder zu hemmen noch zu unterbrechen vermöchte (s. dazu SCHUMACHER/REY, a.a.O, Rz. 1161, 1166). Vorliegend habe der Fristenlauf für die vertraglichen Arbeiten spätestens am 20. Januar 2023 begonnen, womit allfällige danach vergebene Zusatzarbeiten

auf diesen keinen Einfluss hätten. Von vornherein kein Pfandeintragungsanspruch erwachse, so das Handelsgericht unter Hinweis auf SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1162 weiter, aus der Erbringung unbestellter Leistungen. Die Tatsachenbehauptungen der Beschwerdeführerin in der Klage und in der Replik würden sich widersprechen. Was es mit den nach dem 20. Januar 2023 vorgenommenen Arbeiten auf sich habe, habe die Beschwerdeführerin somit nicht mit der erforderlichen Schlüssigkeit vorgetragen und in der Rechnung vom 24. Februar 2023 würden die Arbeiten keinen Niederschlag finden. Inwiefern sich aus diesen Arbeiten ein Pfandeintragungsanspruch ergeben sollte, sei damit nicht ersichtlich.

Mit diesen vorinstanzlichen Erwägungen setzt sich die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht nicht rechtsgenüglich auseinander. Insbesondere legt die Beschwerdeführerin nicht dar, dass sie entgegen der Feststellung des Handelsgerichts bereits im vorinstanzlichen Verfahren schlüssig substanziiert hätte, inwiefern sie nach dem 20. Januar 2023 noch Verrichtungen, die Gegenstand einer am 20. Januar 2023 bestehenden vertraglichen Vereinbarung waren, ausgeführt hätte. Obschon das Handelsgericht die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin ausdrücklich als widersprüchlich erachtet hat, äussert sie sich vor Bundesgericht überhaupt nicht mehr zur Grundlage der von ihr nach der Vorabnahme am 20. Januar 2023 noch geleisteten Arbeiten. Sie besteht einzig darauf, dass neue, materielle Leistungen am Bauwerk erbracht worden seien, was indes auch die Vorinstanz nicht in Abrede gestellt hat. Weshalb und in welcher Höhe sich aus diesen Arbeiten entgegen den vorstehend wiedergegebenen Erwägungen des Handelsgerichts ein Pfandeintragungsanspruch ergeben soll, geht aus der bundesgerichtlichen Beschwerde nicht hervor.

5.

Die zur Thematik der Rechtzeitigkeit der Eintragung erhobenen Rügen erweisen sich nach dem Gesagten als unbegründet, soweit sie den Anforderungen (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) zu genügen vermögen. Damit bleibt es beim vorinstanzlichen Ergebnis, dass der Pfandeintragungsanspruch verwirkt ist. Das Handelsgericht hat die Klage mithin bereits aus diesem Grund zu Recht abgewiesen, ohne dass auf seine Zusatzbegründung (vorstehende Erwägung 3) und die dagegen erhobenen Rügen eingegangen zu werden braucht.

6.

Die Beschwerde ist nach dem Ausgeführten abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet, da der Beschwerdegegnerin mangels Einholens einer Vernehmlassung kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Handelsgericht des Kantons Zürich und dem Grundbuchamt V. mitgeteilt.

Lausanne, 13. August 2026

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Buss