

Bundesgericht – 5A\_353/2025, 5A\_478/2025  
II. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 2. Oktober 2025

Délai et date  
d'achèvement des  
travaux ; inscription  
provisoire ; fardeau de  
l'allégation

*Frist und Datum der  
Vollendung der Arbeiten ;  
provisorische Eintragung ;  
Behauptungslast*

art. 839, 961 CC ; 55 CPC  
Art. 839, 961 ZGB ; 55 ZPO

**Délai et date d'achèvement des travaux** (art. 839 al. 2 CC) – Rappel des principes (consid. 3.1). **Inscription provisoire** (art. 961 al. 3 CC) – Rappel des principes (consid. 3.2). **Fardeau de l'allégation** (art. 55 CPC) – Rappel des principes (consid. 3.3). En l'espèce, il incombaît à l'entrepreneur, pour rendre son droit à l'inscription provisoire vraisemblable, d'exposer pourquoi les travaux litigieux, de par leur nature et leur finalité, demeuraient nécessaires à l'achèvement du projet, d'autant plus qu'il avait déjà émis la facture finale et travaillait déjà sur d'autres aspects du chantier, en vertu de contrats d'entreprise distincts (consid. 4.3.1).

**Frist und Datum der Vollendung der Arbeiten** (Art. 839 Abs. 2 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1). **Provisorische Eintragung** (Art. 961 Abs. 3 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.2). **Behauptungslast** (Art. 55 ZPO) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.3). Im vorliegenden Fall oblag es dem Unternehmer, um seinen Anspruch auf provisorische Eintragung glaubhaft zu machen, darzulegen, weshalb die streitigen Arbeiten ihrer Art und Zweckbestimmung nach für die Vollendung des Projekts weiterhin erforderlich waren, zumal er bereits die Schlussrechnung gestellt hatte und gestützt auf separate Werkverträge bereits an anderen Teilen der Baustelle arbeitete (E. 4.3.1).

**Besetzung**  
Bundesrichter Bovey, Präsident,  
Bundesrichter Herrmann, Josi,  
Gerichtsschreiber Sieber.

**Verfahrensbeteiligte**  
A. AG,  
vertreten durch Rechtsanwältin Olivia Moser,  
Beschwerdeführerin,

*gegen*

**Stiftung B.**  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Felix Huber,  
Beschwerdegegnerin.

**Gegenstand**  
Provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts,

Beschwerden gegen die Urteile des Handelsgerichts des Kantons Zürich, Einzelgericht, vom 2. April 2025 und vom 14. Mai 2025 (HE250017-O und HE250001-O).

**Sachverhalt:**

**A.**

**A.a.** Die Stiftung B. liess auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück Nr. xxx an der C.strasse yyy in U. ein neues Spital bauen und beauftragte damit eine Arbeitsgemeinschaft aus verschiedenen Unternehmen. Die A. AG mit Sitz in Glattbrugg übernahm als Subunternehmerin den Einbau von Bodenbelägen.

**A.b.** Nachdem die A. AG Zementböden in das Gebäude eingebaut hatte, wurden diese von Dritten beschädigt, weshalb sie die A. AG wieder zurückbauen musste. Für den Rückbau stellte die A. AG der Arbeitsgemeinschaft zwischen dem 2. Januar und dem 2. Mai 2024 mehrere Rechnungen in der Höhe von Fr. 1'644'753.57. Diese blieben unbezahlt.

**A.c.** Zusätzlich wurde die A. AG direkt von der Bauherrin mit dem Einbau eines Sika-Bodenbelags beauftragt. Für letztere Arbeiten stellte sie der Bauherrin am 26. Juli (Fr. 629'614.31), am 28. August (Fr. 216'363.23) und am 27. Mai 2024 (Fr. 38'699.--) Rechnung. Auch diese Rechnungen blieben unbezahlt. Offen blieb zudem ein Restbetrag in der Höhe von Fr. 203'104.57.

**B.**

**B.a.** Mit gesonderten Gesuchen vom 6. Januar und 19. Februar 2025 beantragte die A. AG dem Handelsgericht des Kantons Zürich unter Kosten- und Entschädigungsfolge, das zuständige Grundbuchamt sei einstweilen anzusegnen, an dem Baugrundstück Bauhandwerkerpfandrechte für die Pfandsummen von Fr. 1'744'753.57 (Rückbau Bodenbeläge, darin eingerechnet zusätzlich Fr. 100'000.-- für nicht vollendete Arbeiten; Verfahren 5A\_478/2025) bzw. Fr. 1'087'781.60 (Sika-Bodenbelag; Verfahren 5A\_353/2025) zuzüglich Zins von 5 % seit 7. September bzw. 31. Oktober 2024 zu ihren Gunsten vorläufig im Grundbuch einzutragen. Die Pfandrechte seien sofort und ohne vorherige Anhörung der Gegenpartei superprovisorisch einzutragen. Ferner sei der A. AG eine Frist von jeweils sechs Monaten anzusetzen, um Klagen auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte zu erheben.

**B.b.** Am 6. Januar bzw. 21. Februar 2025 wies das Handelsgericht das zuständige Grundbuchamt einstweilen an, die beantragten Bauhandwerkerpfandrechte vorläufig einzutragen, und setzte der Stiftung B. jeweils eine Frist zur Stellungnahme zum Gesuch an. Deren Gesuchsantworten stellte das Handelsgericht der A. AG zu, wobei es ihr gestützt auf Art. 53 Abs. 3 ZPO frei stellte, ihrerseits Stellungnahmen einzureichen. Die A. AG reichte am 13. Februar bzw. 31. März 2025 entsprechende Eingaben ein.

**B.c.** Mit gesonderten Entscheiden vom 2. April bzw. 14. Mai 2025 (eröffnet am 7. April bzw. 15. Mai 2025) wies das Handelsgericht die Gesuche ab (je Dispositiv-Ziff. 1) und wies das zuständige Grundbuchamt jeweils an, die vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte nach Eintritt der Rechtskraft der Entscheide zu löschen (je Dispositiv-Ziff. 2).

**C.**

Mit Beschwerden in Zivilsachen vom 7. Mai und 16. Juni 2025 gelangt die A. AG (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt unter Kosten- und Entschädigungsfolge, die Entscheide des Handelsgerichts seien aufzuheben. Im Übrigen hält sie die vorinstanzlich gestellten Anträge - mit

Ausnahme der bereits gutgeheissenen Begehren um superprovisorische Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte - aufrecht. Eventualiter beantragt sie, die Streitsache sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Schliesslich sei den Beschwerden die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

Mit Verfügungen vom 4. Juni bzw. 7. Juli 2025 hiess das Bundesgericht die Gesuche um aufschiebende Wirkung gut, nachdem es der Beschwerdegegnerin und dem Handelsgericht Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben hatte.

Im Übrigen hat das Bundesgericht keine Vernehmlassungen, jedoch die Akten des kantonalen Verfahrens eingeholt.

#### **Erwägungen:**

##### **1.**

**1.1.** In beiden Beschwerdeverfahren stehen sich dieselben Parteien gegenüber und im Streit stehen Bauhandwerkerpfandrechte für ähnliche Arbeiten auf demselben Grundstück. Zudem stellen sich ähnliche Rechtsfragen. Es rechtfertigt sich daher, die beiden Verfahren zu vereinigen und die Beschwerden in einem Urteil zu behandeln (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 BZP [SR 273]; **BGE 133 IV 215** E. 1; **131 V 59** E. 1).

**1.2.** Die Beschwerden richten sich gegen Entscheide, mit denen das Handelsgericht Gesuche um vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten abgewiesen hat. Diese auf Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB gestützten Entscheide sind Endentscheide im Sinne von Art. 90 BGG (**BGE 137 III 589** E. 1.2.2). Sie beschlagen Zivilsachen (Art. 72 Abs. 1 BGG) vermögensrechtlicher Natur. Die Streitwerte übersteigen die gesetzliche Mindestgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b i.V.m. Art. 51 Abs. 1 Bst. a BGG). Gegen Entscheide des Handelsgerichts als einziger kantonaler Vorinstanz steht die Beschwerde in Zivilsachen nach Massgabe von Art. 75 Abs. 2 Bst. b BGG offen (s. zur handelsrechtlichen Natur von Streitigkeiten um Bauhandwerkerpfandrechte **BGE 138 III 471** E. 4). Die angefochtenen Entscheide treffen die Beschwerdeführerin in ihren schutzwürdigen Interessen (Art. 76 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 45 Abs. 1 BGG) eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

##### **2.**

**2.1.** Entscheide im Zusammenhang mit der vorläufigen Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB) gelten als vorsorgliche Massnahmen im Sinn von Art. 98 BGG (Urteile 5A\_188/2022 vom 4. Juli 2022 E. 2.1; 5A\_280/2021 vom 17. Juni 2022 E. 2; je mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin kann vor Bundesgericht daher nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte rügen. Für alle Vorbringen betreffend die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 143 II 283** E. 1.2.2). Das bedeutet, dass die Eingabe an das Bundesgericht die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten muss, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen. Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (**BGE 134 II 244** E. 2.2; **133 II 396** E. 3.2).

**2.2.** Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Eine Berichtigung oder Ergänzung der Sachverhaltsfeststellungen - einschliesslich der vorinstanzlichen Feststellungen über den Ablauf des kantonalen Verfahrens (Prozesssachverhalt; s. dazu **BGE 140 III 16** E. 1.3.1) - kommt nur in Frage, wenn die kantonale Instanz verfassungsmässige Rechte, insbesondere das Willkürverbot (Art. 9 BV) verletzt hat (**BGE 133 III 585** E.).

4.1). Für die Rüge der Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG. Die Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidwesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (**BGE 144 II 281** E. 3.6.2; **140 III 264** E. 2.3). In beiden Fällen liegt Willkür nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheides, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Sie ist nicht schon dann gegeben, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre (**BGE 144 II 281** E. 3.6.2; **144 III 368** E. 3.1).

### 3.

Der Streit dreht sich im Wesentlichen um die Frage, ob das Handelsgericht die tatsächlichen Grundlagen für die Beurteilung der Einhaltung der Frist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB, willkürlich als nicht glaubhaft bzw. substanziiert erachtet hat.

**3.1. 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 bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB). 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; Urteil 5A\_630/2021 vom 26. November 2021 E. 3.3.2.4; je mit Hinweisen).**

**3.2. Das Gericht bewilligt die Vormerkung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, nachdem der Ansprecher seine Berechtigung glaubhaft gemacht hat (Art. 961 Abs. 3 ZGB). Für die Angelegenheit gilt das summarische Verfahren (Art. 249 Bst. d Ziff. 5 ZPO). An die Glaubhaftmachung, wie sie Art. 961 Abs. 3 ZGB verlangt, werden weniger strenge Anforderungen gestellt, als es diesem Beweismass sonst entspricht (**BGE 137 III 563** E. 3.3 mit Hinweisen). Aufgrund der besonderen Interessenlage darf die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen erscheint oder höchst unwahrscheinlich ist; im Zweifelsfall, bei unklarer oder unsicherer Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung dem ordentlichen Richter zu überlassen (**BGE 86 I 265** E. 3 S. 270; Urteil 5A\_426/2015 vom 8. Oktober 2015 E. 3.4; je mit Hinweisen).**

**3.3. Das herabgesetzte Beweismass entbindet die antragstellende Partei nicht davon, ihre Tatsachendarstellung zu substanzieren: 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). Diese Anforderung gilt unabhängig von der Art des Verfahrens, in welchem ein Anspruch geltend gemacht wird, namentlich auch im Summarverfahren (vgl. Urteil 5A\_280/2021 vom 17. Juni 2022 E. 3.4.3). Da im Summarverfahren nur in Ausnahmefällen ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet wird, muss die gesuchstellende Person in Erwartung der gegnerischen Bestreitungen bereits in ihrer ersten Eingabe hinreichend substanziieren (Urteil 5A\_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.4 mit Hinweisen).

#### 4.

Im Zusammenhang mit dem Einbau der Sika-Bodenbeläge (Verfahren 5A\_353/2025) wirft die Beschwerdeführerin dem Handelsgericht vor, ihre Tatsachenbehauptungen betreffend die letzten Arbeiten willkürlich als nicht glaubhaft erachtet zu haben (Art. 9 BV).

**4.1.** Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin habe behauptet, am 30. Oktober 2024 für den Rückbau folgende Arbeiten ausgeführt zu haben: Treppenpodest Nr. 3 im UG errichtet; Zementunterlagsböden bei den Türen im 1. UG erstellt, bei den Fluchtwegen geschliffen und Anpassungen des Bodens vorgenommen; im 1. OG und im EG die Türen beim SikaScreed-Boden geschliffen, da der Boden zu hoch war; Eingrenzungen im EG bei den Fugenprofilen. Inwiefern es sich dabei um Rückbauarbeiten handle, erschliesse sich nicht, weshalb diesbezüglich von einem Versehen auszugehen sei. Da die Beschwerdeführerin die Schlussrechnung, die nicht vorliege, bereits am 4. Oktober 2024 gemahnt habe, sei zu vermuten, dass die Beschwerdeführerin ihr Werk zu diesem Zeitpunkt und damit mehrere Wochen vor den angeblich letzten Arbeiten als vollendet betrachtet habe. Sie bringe keine Umstände vor, welche diese Vermutung umstossen könnten, zumal sie auf die Schlussrechnung gar nicht eingehen. Mangels gegenteiliger Ausführungen sei davon auszugehen, dass es sich bei den genannten Schleifarbeiten, den Bodenanpassungen bei den Fluchtwegen und Eingrenzungen bei den Fugenprofilen um Mängelbehebungen bzw. um geringfügige bzw. nebensächliche Arbeiten handle, die nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht als Vollendungsarbeiten gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB zu qualifizieren seien. Die vorgelegten Arbeitsrapporte äusserten sich nicht zu den geleisteten Arbeiten. Es falle zudem auf, dass die beiden fraglichen Mitarbeiter lediglich vom 28. bis 30. Oktober zum Einsatz gekommen seien. Etwas anderes lasse sich auch nicht aus der Korrespondenz mit den Subunternehmern bzw. Materiallieferanten herleiten. Es sei unklar, worauf sich diese Korrespondenz beziehe. Eine Rechnung im Betrag von Fr. 1'081.-- eines auf Betonkosmetik spezialisierten Unternehmens lasse ebenfalls auf Mängelbeseitigungsarbeiten schliessen. Damit stimme auch überein, dass die Beschwerdeführerin bereits zu einem früheren Zeitpunkt einen Kunstmaler zur Ausbesserung von Rissen beigezogen habe. Unklar sei weiter, inwiefern das Erstellen eines Treppenpodests einen Zusammenhang mit den streitgegenständlichen Werkverträgen betreffend Bodenbeläge habe. Ferner sei nicht ersichtlich, weshalb die Beschwerdeführerin noch Arbeiten für Unterlagsböden im 1. UG ausgeführt habe, nachdem sie diesen Arbeitsschritt bereits am 26. Juli 2024 in Rechnung gestellt habe. Träfe ihre Behauptung zu, hätte gemäss dem geschilderten Arbeitsablauf (erster Schritt: Unterlagsboden, zweiter Schritt: Hartbetonbelag SikaScreed) nach dem 30. Oktober 2024 noch ein Hartbetonbelag eingebaut werden müssen, was die Beschwerdeführerin allerdings nicht geltend mache. Detailliertere Ausführungen zur Arbeitsvollendung wären umso notwendiger gewesen, als die Beschwerdeführerin aufgrund verschiedener Verträge mit mehreren Vertragspartnern auf der Grossbaustelle gearbeitet und unterschiedliche Gewerke erstellt habe, für welche die Eintragungsfristen gesondert liefen. Schliesslich seien die neuen Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 31. März 2025 nicht zu berücksichtigen, da kein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt worden sei, weshalb

sämtliche Tatsachen im Gesuch hätten vorgebracht werden müssen, und die Beschwerdeführerin nicht dargelegt habe, inwiefern die Voraussetzungen von Art. 229 ZPO erfüllt seien. Im Ergebnis gelinge es der Beschwerdeführerin nicht, glaubhaft zu machen, dass es sich bei den Arbeiten vom 30. Oktober 2024 um nach Art. 839 Abs. 2 ZGB pfandberechtigte Vollendungsarbeiten gehandelt habe.

**4.2.** Die Beschwerdeführerin wendet ein, sie habe substanziert beschrieben, welche Arbeiten sie an den letzten Arbeitstagen vorgenommen habe. Aus den Arbeitsrapporten ergebe sich, dass zwei Arbeiter über drei Tage hinweg während 48 Stunden im Einsatz gestanden seien; schon deshalb könne es sich nicht um Mängelbehebungsarbeiten gehandelt haben. In ihrer Stellungnahme zur Gesuchsantwort habe sie mehrmals auf den E-Mail-Verkehr mit verschiedenen Unternehmen hingewiesen, die sie im Auftrag der Beschwerdegegnerin beigezogen habe. Diese E-Mails würden aufzeigen, dass noch im Oktober mehrere Termine im Zusammenhang mit den Sika-Böden stattgefunden hätten, noch Muster und Termine besprochen worden seien und sich aus der Rechnung eines Unternehmens ergebe, dass die Arbeiten noch bis im Oktober angedauert hätten. Aus der Rechnungshöhe könne auch nicht geschlossen werden, dass es sich nicht um funktional notwendige Vollendungsarbeiten gehandelt habe. Sodann beschreibt die Beschwerdeführerin im Einzelnen die ausgeführten Arbeiten und schliesst daraus, dass es sich um Vollendungsarbeiten gehandelt habe. Was die Schlussrechnung anbelange, sei diese vor dem 30. Oktober 2024 gestellt worden, weil der Umfang der noch ausstehenden Arbeiten bereits vor deren Abschluss konkret abschätzbar gewesen sei. Die Beschwerdegegnerin habe die ausgeführten Arbeiten im relevanten Zeitraum nicht bestritten. Der anders lautende Schluss der Vorinstanz verletze die Dispositionsmaxime, verstosse gegen Art. 58 ZPO und sei willkürlich. Zudem seien die Arbeiten hinreichend durch Rapporte und E-Mails belegt. Diese Beweismittel habe die Vorinstanz nicht ausreichend berücksichtigt. Die Eintragung dürfe nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts geradezu ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich sei. Insgesamt sei die Beurteilung der Vorinstanz willkürlich (Art. 9 BV).

#### **4.3.**

**4.3.1.** Im vorliegenden Fall hat die viermonatige Eintragungsfrist gemäss den Feststellungen der Vorinstanz vor dem 21. Oktober 2024 zu laufen begonnen, womit das Eintragungsgesuch vom 21. Februar 2025 zu spät gestellt wurde. Das Handelsgericht stützte seine Beurteilung, für den 30. Oktober 2024 seien keine pfandberechtigten Arbeiten glaubhaft gemacht (dazu oben E. 4.1), nicht allein auf die Beweiswürdigung, sondern in erster Linie auf den ungenügenden Tatsachenvortrag der Beschwerdeführerin. Dies lässt diese ausser Acht, wenn sie rügt, sie habe die pfandberechtigten Arbeiten entgegen den Feststellungen des Handelsgerichts substanziert dargelegt. Dem Handelsgericht ist nicht entgangen, dass die Beschwerdeführerin in ihrem Gesuch die verschiedenen Arbeiten aufgezählt hat. Es wirft ihr aber vor, nicht hinreichend ausgeführt zu haben, inwiefern diese zur Vollendung der vertraglichen Arbeiten erforderlich gewesen sein sollen. Nachdem die Beschwerdeführerin die Schlussrechnung bereits gestellt hatte und gestützt auf weitere Werkverträge auf derselben Grossbaustelle mit anderen Arbeiten beschäftigt war, reichte es nicht aus, die Arbeiten bloss stichwortartig zu beschreiben, sondern hätte die Beschwerdeführerin erklären müssen, wozu diese ihrer Art und ihrem Zweck nach zur Vollendung des Werks noch notwendig gewesen waren und inwiefern sie überhaupt im Zusammenhang mit der anwendbaren vertraglichen Grundlage standen. Wenn das Handelsgericht unter diesen Umständen zum Schluss kam, die Tatbestandsvoraussetzung der Notwendigkeit der Arbeiten zur Vollendung (vgl. oben E. 3.1) sei nicht substanziert und im Ergebnis auch nicht glaubhaft gemacht, ist darin jedenfalls keine Willkür zu erblicken.

**4.3.2.** Was die Beschwerdeführerin weiter dagegen vorbringt, ist unbehelflich. Ihr Einwand, das Handelsgericht habe nicht berücksichtigt, dass die Beschwerdegegnerin ihre Tatsachenbehauptungen nicht bestritten habe, geht an der Sache vorbei. Wie soeben dargelegt, hat das Handelsgericht die Eintragungsfrist nicht deshalb als verpasst erachtet, weil es unbestrittene Tatsachen nicht für

glaublich gemacht ansah, sondern weil es den Anspruch aufgrund fehlender Tatsachenbehauptungen nicht als hinreichend substanziert erachtete. Der Vorwurf der (willkürlichen) Verletzung der - nicht einschlägigen - Dispositionsmaxime (Art. 58 ZPO), womit die Beschwerdeführerin wohl die Verhandlungsmaxime (Art. 55 ZPO) meint, geht damit von vornherein ins Leere, zumal die Beschwerdegegnerin gemäss den Feststellungen des Handelsgerichts die Einhaltung der Viermonatsfrist infrage gestellt hat, auch wenn sie die Arbeiten selbst nicht bestritten hat. In diesem Zusammenhang nennt die Beschwerdeführerin keine konkreten Aktenstellen, aus denen sich ergäbe, dass die Beschwerdegegnerin damit nicht auch den Zeitpunkt der Arbeiten bestritten hätte. Sie vermag demnach keine willkürliche Feststellung des Prozesssachverhalts aufzuzeigen. Ebenso wenig behauptet sie, dass sie in ihrem Gesuch weitere Tatsachen vorgetragen hätte, welche die Vorinstanz willkürlich nicht festgestellt hätte. In ihrer Beschwerdeschrift an das Bundesgericht - und damit zu spät - umschreibt sie zwar ausführlich Art und Zweck der (unstrittig) ausgeführten Arbeiten, doch behauptet sie nicht, diese Tatsachen bereits im Gesuch vor Handelsgericht behauptet zu haben. Sie müssen daher vorliegend unberücksichtigt bleiben (vgl. oben E. 2.2).

**4.3.3.** Was den Vorwurf an das Handelsgericht betrifft, die Beweismittel nicht ausreichend gewürdigt zu haben, insbesondere keine Rückschlüsse aus dem E-Mail-Verkehr mit anderen Unternehmen sowie aus der in den Arbeitsrapporten aufgeführten Anzahl Arbeitsstunden gezogen zu haben, so lässt die Beschwerdeführerin ausser Acht, dass das Beweisverfahren nicht bezweckt, fehlende Tatsachenbehauptungen zu ersetzen (Urteile 5A\_126/2024 vom 17. Dezember 2024 E. 3.4.6.2; 4A\_350/2023 vom 21. November 2023 E. 7.4.4; je mit Hinweisen). Das Gericht ist daher nicht verpflichtet, in den Beweismitteln danach zu forschen, ob sich darin etwas zugunsten der behauptungsbelasteten Partei ergäbe (Urteile 5A\_745/2021 vom 26. April 2024 E. 2.2.2; 4A\_401/2021 vom 11. Februar 2022 E. 4.3.1 mit Hinweisen). Vielmehr wäre es Sache der Beschwerdeführerin gewesen, die Tatsachen, die aus den Beweismitteln ersichtlich sind, im Einzelnen bereits im Gesuch zu behaupten. Eine willkürliche Beweiswürdigung fällt damit ausser Betracht.

## 5.

Auch im Zusammenhang mit den Rückbauarbeiten (Verfahren 5A\_478/2025) macht die Beschwerdeführerin im Wesentlichen geltend, das Handelsgericht habe willkürlich als nicht glaubhaft erachtet, dass am 6. September 2024 und später noch pfandberechtigte Arbeiten ausgeführt worden seien.

**5.1.** Das Handelsgericht hielt fest, entscheidend sei, ob am 6. September 2024 noch Arbeiten ausgeführt worden seien, womit das Eintragungsgesuch vom 6. Januar 2025 fristgerecht gestellt worden wäre. Die elektronische Zugangskontrolle, auf die sich die Beschwerdeführerin berufe, lasse keine Rückschlüsse darauf zu, da die Daten lediglich bis zur Woche vom 19. Juni 2024 ausgewertet worden seien. Die Rechnungen datierten aus dem Zeitraum vom 2. Januar bis 2. Mai 2024. Darin würden Leistungen zwischen dem 12. Oktober 2023 und dem 9. Februar 2024 sowie Materialaufwand bis zum 21. Februar 2024 aufgeführt. Die Rechnungen vermöchten daher keine Arbeiten bis zum 6. September 2024 zu belegen. Zusätzlich beantrage die Beschwerdeführerin eine Parteibefragung oder Beweisaussage, obwohl im Summarverfahren in erster Linie mit Urkunden Beweis zu führen sei und sie nicht erkläre, weshalb sie auf diese Beweismittel angewiesen sei. Die zum Beweis tauglichen Arbeitsrapporte habe sie nicht eingereicht, obwohl sie behauptet, die fraglichen Rechnungen würden auf diesen beruhen. Erst mit ihrer Stellungnahme zur Gesuchsantwort und damit zu spät habe sie den Monatsrapport des Mitarbeiters eingereicht, der angeblich am 6. September 2024 noch die letzten Arbeiten ausgeführt habe. Die Beschwerdeführerin habe nicht begründet, inwiefern sie gestützt auf Art. 229 ZPO noch berechtigt sein sollte, neue Beweismittel einzureichen. Im Summarverfahren würden die Parteien nur zu einem einzigen Tatsachenvertrag zugelassen, weshalb die Beschwerdeführerin sämtliche Voraussetzungen des Pfandanspruchs bereits im Gesuch zu behaupten habe. Das Abnahmeprotokoll vom 19. September 2024 betreffe nicht die streitgegenständlichen Rückbauarbeiten, sondern Arbeiten gestützt auf einen anderen Werkvertrag, die Gegenstand eines

gesonderten Verfahrens um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gebildet hätten. Schliesslich habe die Beschwerdeführerin erst in ihrer Stellungnahme zur Gesuchsanwort und damit verspätet vorgetragen, dass sie auch nach dem 6. September 2024 noch Arbeiten ausgeführt habe bzw. noch heute ausführe und diese mit den vorliegend relevanten Rückbauarbeiten eine funktionelle Einheit bilden würden. Diese Behauptung stehe zudem im Widerspruch zur Sachdarstellung im Gesuch, wonach die Rückbauarbeiten am 6. September 2024 vollendet worden seien. Aus der Stellungnahme ergebe sich auch nicht, inwiefern zwischen den Rückbauarbeiten und den neu behaupteten Schleifarbeiten trotz unterschiedlicher vertraglicher Grundlage ein funktioneller Zusammenhang bestehe. Die Beschwerdeführerin gehe selbst nicht von einem funktionellen Zusammenhang aus, nachdem sie den Pfandanspruch für diese Arbeiten bereits in separaten Verfahren habe durchsetzen wollen.

**5.2.** Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, das Handelsgericht verkenne, dass die Rechnungen zwar nur Arbeiten und Materialaufwand im Zeitraum Oktober 2023 bis Februar 2024 dokumentierten, aber Arbeiten am 6. September 2024 dadurch nicht ausgeschlossen seien, zumal oft Teilrechnungen oder "kumulative Abrechnungen" erstellt würden, die zwangsläufig nicht den vollständigen Zeitraum abbildeten. Zudem sei die Parteibefragung ein zulässiges Beweismittel, das vorliegend zur Klärung des Sachverhalts hätte beitragen können. Wenn das Handelsgericht die fehlende Vorlage der Arbeitsrapporte bemängle, stelle sie im Summarverfahren überhöhte Beweisanforderungen und verkenne, dass die Abrechnungen bei Gesuchseinreichung noch nicht abgeschlossen gewesen seien, und die Beschwerdeführerin davon ausgegangen sei, es werde im Prozessverlauf zu einer Parteibefragung kommen. Der Monatsrapport sei ihr zwar bereits bei Gesuchseinreichung zur Verfügung gestanden, doch habe erst die Gesuchsanwort zu dessen Einreichung Anlass gegeben, als die Beschwerdegegnerin die Arbeiten vom 6. September 2024 "überraschenderweise und umfassend" bestritten habe. Mit dem Abnahmeprotokoll sei aufgezeigt worden, dass im September 2024 noch umfassende Arbeiten stattgefunden hätten. Die Beschwerdeführerin habe ferner aufgezeigt, dass alle Arbeiten aus den verschiedenen vertraglichen Verhältnissen darauf abgezielt hätten, die Böden des Kinderspitals zu erstellen, weshalb sie eine funktionelle Einheit gebildet hätten. Dass die Beschwerdeführerin sich "vorsorglich" auf die Arbeiten für den Rückbau bezogen habe, dürfe ihr nicht zum Nachteil gereichen, da "nicht ausgeschlossen" werden könne, dass eine funktionelle Einheit sämtlicher für den Bau der Böden des Kinderspitals verrichteter Arbeiten vorliege. Indem das Handelsgericht von einem separaten Fristenlauf ausgehe, nehme es eine willkürliche Feststellung bzw. Beweiswürdigung vor. Bei der Beschwerdeführerin handle es sich um ein kleines Familienunternehmen mit wenigen Angestellten ohne professionelle Büroverwaltung, deren Geschäftsführer nur rudimentäre Deutschkenntnisse hätten, weshalb keine überhöhten Anforderungen an administrative Prozesse gestellt werden dürften. Schliesslich verstosse das Handelsgericht gegen Art. 837 ZGB, wenn es die Eintragung, die im Zweifelsfall zu bewilligen sei, trotz hinreichender Indizien verweigere.

### 5.3.

**5.3.1.** Was zunächst die Abweisung des Antrags auf Parteibefragung betrifft, so setzt sich die Beschwerdeführerin mit den Ausführungen des Handelsgerichts nicht auseinander (vgl. oben E. 2.1) und legt auch nicht dar, welche Vorschrift dieses willkürlich angewandt haben soll. Das Handelsgericht hat darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 254 Abs. 1 ZPO im Summarverfahren unter Vorbehalt der Ausnahme gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung mit Urkunden Beweis zu führen ist (vgl. **BGE 144 III 462** E. 3.1). Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass sie im kantonalen Verfahren nicht begründet hat, weshalb sie - im Sinne einer Ausnahme nach Art. 254 Abs. 2 ZPO - Anspruch auf Gutheissung ihres Beweisantrags gehabt hätte. Beweisanträge sind zu begründen (vgl. Urteil 4A\_50/2018 vom 5. September 2018 E. 3.3). Dazu bestand, wie das Handelsgericht zu Recht ausführt, umso mehr Anlass, als die Beschwerdeführerin mit dem Arbeitsrapport über ein taugliches Beweismittel verfügte. Die

Beschwerdeführerin erklärt auch nicht, inwiefern "überhöhte Beweisanforderungen" gestellt werden sollen, wenn von ihr erwartet wird, dass sie dieses Beweismittel zur Glaubhaftmachung vorlegt. Im bundesgerichtlichen Verfahren kann sie die fehlende Begründung ihres Beweisantrags nicht nachholen. Ohnehin wäre dazu der pauschale Hinweis, dass eine Parteibefragung den Sachverhalt erhellte, nicht ausreichend. Schliesslich sind weder die angebliche Unbeholfenheit der Organe der Beschwerdeführerin in administrativen Angelegenheiten noch deren angeblich ungenügenden Deutschkenntnisse ein Grund für herabgesetzte Beweisanforderungen.

**5.3.2.** Wie das Handelsgericht zu Recht ausgeführt hat, findet im Summarverfahren in der Regel nur ein einziger Schriftenwechsel statt. Es besteht somit kein Anspruch der Parteien darauf, sich zweimal zur Sache zu äussern. Dementsprechend darf sich keine der Parteien darauf verlassen, dass das Gericht einen zweiten Schriftenwechsel oder eine mündliche Hauptverhandlung anordnet (**BGE 146 III 237** E. 3.1; **144 III 117** E. 2.2 mit Hinweis). Zu Recht stellt die Beschwerdeführerin die Beurteilung des Handelsgerichts nicht infrage, es habe ihr bloss Gelegenheit zur Wahrnehmung ihres Replikrechts (vgl. Art. 53 Abs. 3 ZPO) gegeben, hingegen keinen zweiten Schriftenwechsel angeordnet. Wie bereits erwähnt (vgl. oben E. 3.3), hat dies zur Folge, dass die gesuchstellende Partei ihren Vortrag in Erwartung der gegnerischen Bestreitungen nicht nur bereits in ihrer ersten Eingabe hinreichend substanziieren (Urteile 5A\_144/2024 vom 22. Mai 2024 E. 4.3.2; 5A\_280/2021 vom 17. Juni 2022 E. 3.4.3), sondern darin auch die zur Glaubhaftmachung erforderlichen Beweismittel beantragen und einreichen muss. Zwar ist es der gesuchstellenden Partei weder möglich noch zumutbar, auf Vorrat sämtliche denkbaren Einreden und Einwendungen zu entkräften, mit denen der Prozessstoff in der Gesuchsantwort noch ausgedehnt werden kann (vgl. **BGE 146 III 55** E. 2.5.2; **145 III 213** E. 6.1.3). Daher können nach Abschluss des Schriftenwechsels gemäss Art. 229 Abs. 2 Bst. b ZPO neue Tatsachen und Beweismittel, die schon bei Gesuchseinreichung vorlagen (unechte Noven), noch vorgebracht werden, sofern dies trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher möglich war. Solches ist allerdings für Beweismittel zu anspruchsbegründenden Tatsachen, welche die gesuchstellende Partei schon in ihrem Gesuch behauptet hat, nicht leichthin anzunehmen, da die gesuchstellende Partei nicht damit rechnen kann, dass ihre Vorbringen von der Gegenpartei nicht bestritten werden. Sie hat somit greifbare Beweismittel für behauptete Tatsachen bereits mit dem Gesuch einzureichen. Vorliegend erklärt die Beschwerdeführerin nicht, inwiefern die Bestreitungen der Beschwerdegegnerin in der Gesuchsantwort für sie "überraschend" gewesen sein sollen und sie deshalb berechtigt gewesen sein sollte, den Arbeitsrapport erst mit der Stellungnahme zur Gesuchsantwort einzureichen. Es gelingt ihr damit nicht, eine willkürliche Anwendung der genannten Bestimmungen aufzuzeigen.

**5.3.3.** Auch was die Beschwerdeführerin im Übrigen gegen die Beweiswürdigung des Handelsgerichts vorbringt, vermag keine Willkür aufzuzeigen. Es mag sein, dass es üblich ist, Teilrechnungen und "kumulative Abrechnungen" zu stellen, die nicht den gesamten Arbeitszeitraum abdecken. Bloss sind solche nicht geeignet, Arbeiten in einem Zeitraum glaubhaft zu machen, auf den sie sich nicht beziehen. Weiter zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, dass sie schon im Gesuch behauptet hätte, sie habe über die ausgeführten Arbeiten noch nicht vollständig abgerechnet. Dasselbe gilt für den im Zusammenhang mit dem Abnahmeprotokoll erhobenen Einwand, sämtliche Arbeiten, einschliesslich derjenigen, deren Pfandberechtigung in anderen Eintragungsgesuchen gestützt auf andere vertragliche Grundlagen geltend gemacht worden seien, wiesen einen funktionellen Zusammenhang auf, sodass sie alle für den hier strittigen Fristenlauf nach Art. 839 Abs. 2 ZGB massgebend seien. Darauf kann somit von vornherein nicht abgestellt werden (vgl. oben E. 2.2). Ferner widerspricht sie auch der Feststellung des Handelsgerichts nicht, sie habe erst mit der Stellungnahme zur Gesuchsantwort und damit zu spät vorgetragen, die Arbeiten seien noch nicht beendet.

**5.3.4.** Schliesslich macht die Beschwerdeführerin keine Verletzung eines verfassungsmässigen Rechts geltend, wenn sie sich auf eine falsche Anwendung von Art. 837 ZGB beruft. Abgesehen davon wäre auch nicht ersichtlich, inwiefern eine angeblich willkürliche Beweiswürdigung zugleich ein willkürliche Anwendung der materiellen Rechtsgrundlage nach sich zöge.

**6.**

Im Ergebnis sind die Beschwerden abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Infolge Verfahrensvereinigung und des damit verbundenen geringeren Aufwands können die Gerichtskosten reduziert werden. Die Beschwerdegegnerin hat auf eine Stellungnahme zur Erteilung der aufschiebenden Wirkung verzichtet und für ihren diesbezüglichen Aufwand keine Entschädigungsforderung gestellt. Sie ist in der Sache selbst nicht zu einer Vernehmlassung aufgefordert worden, womit ihr auch diesbezüglich kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist. Eine Parteientschädigung ist ihr daher nicht zuzusprechen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Verfahren 5A\_353/2025 und 5A\_478/2025 werden vereinigt.

**2.**

Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

**3.**

Die Gerichtskosten von Fr. 27'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

**4.**

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Grundbuchamt Riesbach-Zürich und dem Handelsgericht des Kantons Zürich, Einzelgericht, mitgeteilt.

Lausanne, 2. Oktober 2025

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Sieber