

Tribunal fédéral – 5A_256/2025
I^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 15 janvier 2025

Hypothèque légale des
artisans et entrepreneurs
Bauhandwerkerpfandrecht



*Bundesgericht – 5A_256/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 15. Januar 2025*

Droit d'être entendu et
devoir de motivation d'une
décision ; sûretés, garantie
bancaire

*Anspruch auf rechtliches
Gehör und
Begründungspflicht;
Sicherheitsleistung,
Bankgarantie*

art. 29 Cst. ; 839 CC
Art. 29 BV; 839 ZGB

Droit d'être entendu et devoir de motivation d'une décision (art. 29 al. 2 Cst.) – Rappel des principes (consid. 3.2). **Sûretés, garantie bancaire** (art. 839 al. 3 CC) – En l'espèce, alors qu'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs avait été inscrite de manière superprovisionnelle, l'entreprise totale, à qui le procès avait été dénoncé, a procédé à la place du propriétaire. Elle a fourni une garantie bancaire à hauteur de la créance de l'entrepreneur. Le tribunal a ordonné la radiation de l'hypothèque et a donné à l'entrepreneur un délai pour agir au fond, en constitution de sûretés définitives. Sans aucune motivation sur ce point, le tribunal a ordonné dans sa décision que l'acte original de garantie bancaire soit remis à l'entrepreneur après l'expiration du délai de recours, alors que ce dernier n'avait pas pris de conclusion en ce sens. Or, cela lui permettrait de tirer la garantie sans qu'aucune décision définitive n'ait été prise. La dénoncée avait expressément conclu à ce que cette garantie soit conservée par la caisse du tribunal jusqu'au terme du procès au fond visant à la constitution de sûretés définitives au sens de l'art. 839 al. 3 CC. La décision viole le droit d'être entendu de la dénoncée (consid. 3.3).

Anspruch auf rechtliches Gehör und Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.2). **Sicherheitsleistung, Bankgarantie** (Art. 839 Abs. 3 ZGB) – Im vorliegenden Fall war ein Bauhandwerkerpfandrecht superprovisorisch eingetragen worden, woraufhin die Totalunternehmerin, der der Rechtsstreit verkündet worden war, an Stelle des Eigentümers gehandelt hat. Sie stellte eine Bankgarantie in der Höhe der Forderung des Unternehmers. Das Gericht ordnete die Löschung des Pfandrechts an und setzte dem Unternehmer eine Frist zur Klageerhebung in der Hauptsache. Ohne jegliche Begründung ordnete das Gericht in seinem Entscheid an, dass die Originalurkunde der Bankgarantie dem Unternehmer nach Ablauf der Beschwerdefrist herausgegeben werden solle, obwohl dieser keinen entsprechenden Antrag gestellt hatte. Dies würde es ihm ermöglichen, die Garantie einzulösen, ohne dass ein rechtskräftiger Entscheid vorläge. Die Streitverkündungsadressatin hatte ausdrücklich beantragt, dass die Garantie bis zum Abschluss des Hauptsacheverfahrens über die Leistung definitiver Sicherheiten im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB bei der Gerichtskasse zu verwahren sei. Der Entscheid verletzt den Anspruch der Streitverkündungsadressatin auf rechtliches Gehör (E. 3.3).

Besetzung
Bundesrichter Bovey, Präsident,
Bundesrichter Hartmann, Josi,
Gerichtsschreiber Monn.

Verfahrensbeteiligte
A. AG,
vertreten durch Rechtsanwältin Barbara Risse,

Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts,

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 4. März 2025 (HE240195-O).

Sachverhalt:

A.

Die C. AG ist Eigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. xxx, GBBL. yyy, an der D.strasse in U. (ZH) (im Folgenden: Grundstück). Sie engagierte die A. AG als Totalunternehmerin für ein Bauvorhaben. Diese schloss mit der E. AG einen Werkvertrag betreffend Metallarbeiten ab. Die E. AG wiederum schloss mit der B. AG einen Werkvertrag über den Ersatz des Holzhandlaufs an den Geländern in den Wohnungen bzw. im Treppenhaus ab.

B.

B.a. Mit Gesuch vom 3. Dezember 2024 beantragte die B. AG dem Handelsgericht des Kantons Zürich, das Grundbuchamt U. anzuweisen, zu ihren Gunsten und zu Lasten des Grundstücks ein Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsumme von Fr. 125'210.25 nebst Zins zu 5 % seit dem 9. August 2024 sofort vorläufig vorzumerken (Ziffer 1). Weiter sei ihr, gerechnet ab Rechtskraft des Befehlsentscheids betreffend die vorläufige Vormerkung, eine Frist von sechs Monaten anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts einzureichen (Ziffer 2). Überdies ersuchte die B. AG darum, die Anweisung einstweilen superprovisorisch vorzunehmen (Ziffer 3).

B.b. Das Handelsgericht entsprach dem Gesuch einstweilen, wies das Grundbuchamt U. ohne Anhörung der Gegenpartei an, das Pfandrecht im beantragten Betrag vorläufig einzutragen, und setzte der C. AG Frist zur Stellungnahme (Verfügung vom 5. Dezember 2024).

B.c. Mit Eingabe vom 21. Januar 2025 informierte die C. AG das Handelsgericht, dass sie der A. AG aussergerichtlich den Streit verkündet habe. Gleichentags reichte sie in Absprache mit der Streitberufenen eine Zahlungsgarantie der Bank F. vom 10. Januar 2025 ein. Ebenfalls mit Eingabe vom 21. Januar 2025 erklärte die streitberufene A. AG, den Prozess anstelle der C. AG zu führen, und nahm zum Gesuch Stellung. Das Handelsgericht merkte die Prozessführung durch die Streitberufene mit Verfügung vom 23. Januar 2025 vor. In der Folge äusserte sich die B. AG zu den gegnerischen Eingaben (Stellungnahme vom 12. Februar 2025).

B.d. Mit Urteil vom 4. März 2025 (eröffnet am 6. März 2025) stellte das Handelsgericht fest, dass die C. AG bzw. die prozessführende A. AG mit Zahlungsgarantie der Bank F. Nr. zzz vom 10. Januar 2025 (im Folgenden: Bankgarantie) für die von der B. AG zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit geleistet habe (Dispositiv-Ziffer 1). Das Grundbuchamt wurde angewiesen, das vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht (s. Bst. B.a und B.b) nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist vollumfänglich zu löschen (Dispositiv-Ziffer 2); die Obergerichtskasse des Kantons Zürich wurde instruiert, die besagte Bankgarantie nach

unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die B. AG herauszugeben (Dispositiv-Ziffer 3). Weiter setzte das Handelsgericht der B. AG eine Frist bis zum 5. Mai 2025, um beim zuständigen Gericht eine Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit anzuheben, verbunden mit der Androhung, dass sonst Verzicht auf die Sicherstellung angenommen werde und die C. AG / die prozessführende A. AG die Herausgabe der Sicherheit verlangen kann (Dispositiv-Ziffer 4).

C.

C.a. Mit Beschwerde vom 4. April 2025 wendet sich die A. AG (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, Dispositiv-Ziffer 3 des Urteils des Handelsgerichts aufzuheben und die Obergerichtskasse des Kantons Zürich anzuweisen, die Bankgarantie im Original bis zum rechtskräftigen Abschluss des ordentlichen Prozesses auf definitive Bestellung der Ersatzsicherheit gerichtlich zu verwahren und nur auf gerichtliche Anordnung hin herauszugeben. Eventualiter sei die besagte Dispositiv-Ziffer 3 aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dem prozessualen Antrag, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen, entsprach der Präsident der II. zivilrechtlichen Abteilung; die Obergerichtskasse des Kantons Zürich wurde angewiesen, die Bankgarantie bis zum Vorliegen des bundesgerichtlichen Urteils weiterhin aufzubewahren (Verfügung vom 12. Mai 2025).

C.b. Mit Verfügung vom 24. November 2025 setzte das Bundesgericht der B. AG (Beschwerdegegnerin) und der Vorinstanz eine Frist bis zum 15. Dezember 2025, um sich zur Beschwerde zu äussern. Die Beschwerdegegnerin liess die Vernehmlassungsfrist ungenutzt verstreichen. Auch das Handelsgericht reagierte nicht auf die Verfügung vom 24. November 2025.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; [BGE 147 I 89](#) E. 1; [145 II 168](#) E. 1; [144 II 184](#) E. 1).

1.1. Angefochten ist der Urteilsspruch, mit dem das Handelsgericht die Obergerichtskasse in einem Verfahren betreffend die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB) anweist, die Bankgarantie, die es als für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB erachtet, nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Beschwerdegegnerin herauszugeben (s. Sachverhalt Bst. B.d). Das ist eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert den gesetzlichen Mindestbetrag (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) überschreitet. 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). Der angefochtene Entscheid trifft die Beschwerdeführerin, die den Prozess um die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts vor der Vorinstanz als Streitberufene anstelle der anfänglich ins Recht gefassten C. AG führte, in ihren schutzwürdigen Interessen (Art. 76 Abs. 1 BGG).

1.2. Wird die Sicherheit während des Verfahrens auf provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts geleistet und als hinreichend anerkannt, so ist das Verfahren insgesamt als gegenstandslos abzuschreiben, eine allenfalls superprovisorisch angeordnete Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch zu löschen und Frist zur Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit anzusetzen. Die Abschreibung des Verfahrens bedeutet eine Verweigerung der provisorischen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts; sie ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG (Urteil 5A_838/2015 vom 5. Oktober 2016 E. 1.2.2, nicht publ. in: [BGE 142 III 738](#)). Dies gilt

insbesondere auch für die gerichtliche Feststellung, dass für die angemeldete Forderung im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB hinreichende Sicherheit geleistet worden sei. Das Verfahren auf definitive Bestellung der Sicherheit dreht sich um die Voraussetzungen des gesetzlichen Sicherungsanspruchs (vgl. RAINER SCHUMACHER/PASCAL REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2021, Rz. 1294); ob die Sicherheit für die angemeldete Forderung hinreichend ist (Art. 839 Abs. 3 ZGB), ist dort nicht (mehr) Prozessthema. Im vorliegenden Fall hat das Handelsgericht das Verfahren auf provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zwar nicht förmlich als gegenstandslos abgeschrieben, sondern sich auf die besagte Feststellung betreffend die geleistete Sicherheit, die Löschung der superprovisorisch befohlenen vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts und die Ansetzung einer Frist zur Prosequierungsklage beschränkt (s. Sachverhalt Bst. B.d). Dies ändert jedoch nichts daran, dass es sich dabei um einen Endentscheid im beschriebenen Sinn von Art. 90 BGG handelt. Dieser Endentscheid umfasst auch die hier streitige Anweisung zur Herausgabe der Bankgarantie als Vollzugsanordnung. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin handelt es sich beim angefochtenen Urteilsspruch also nicht um einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 Abs. 1 BGG.

1.3. Die dreissigtägige Beschwerdefrist (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist eingehalten. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

Entscheide im Zusammenhang mit der vorläufigen Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten (Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB) gelten als vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG (Urteile 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024 E. 2; 5A_280/2021 vom 17. Juni 2022 E. 2). Das gilt auch für die hier gegebene Konstellation, in der die Sicherheit während des Verfahrens auf provisorische Eintragung des Baupfandes geleistet und als hinreichend anerkannt wird (zit. Urteil 5A_838/2015 vom 5. Oktober 2016 a.a.O.). Die Beschwerdeführerin kann vor Bundesgericht daher nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte rügen. Auch 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 verletzt hat ([BGE 133 III 585](#) E. 4.1). 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 der Schriftsatz 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).

3.

3.1. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung ihres verfassungsmässigen Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Die angefochtene Dispositiv-Ziffer 3 des vorinstanzlichen Entscheids stehe dem Rechtsbegehren Ziffer 3/c in ihrer Stellungnahme vom 21. Januar 2025 diametral entgegen. Dort habe sie beantragt, dass die Bankgarantie bei vollständigem Obsiegen der Beschwerdegegnerin im Original bis zum Abschluss des Prozesses auf definitive Bestellung der Ersatzsicherheit gerichtlich zu verwahren und nur auf gerichtliche Anordnung hin herauszugeben sei. Über diesen form- und fristgerecht gestellten Antrag auf gerichtliche Verwahrung der vorläufig geleisteten Bankgarantie setze sich das Handelsgericht in seiner Entscheidfindung ohne Begründung und in willkürlicher Weise hinweg. Ohne auf den besagten Antrag einzugehen und ohne entsprechenden Antrag der Parteien ordne das Handelsgericht die Herausgabe der Bankgarantie an und spreche der Beschwerdegegnerin damit in rechtsverletzender Weise mehr bzw. etwas anderes zu, als sie verlangt hat. Mit Verfügung vom 12. März 2025 halte ihr die Vorinstanz vor, den Antrag auf gerichtliche Verwahrung in ihrer Stellungnahme vom 21. Januar 2025 nicht begründet zu haben. Damit

verkenne das Handelsgericht, dass gemäss Art. 55 Abs. 1 i.V.m. Art. 155 ZPO dem Gericht bekannte Tatsachen weder behauptet noch bewiesen werden müssen.

In der Folge begründet die Beschwerdeführerin ausführlich, weshalb die Notwendigkeit der gerichtlichen Verwahrung einer provisorisch geleisteten Bankgarantie gerichtsnotorisch sei und die Vorinstanz das fragliche Begehren als entscheidrelevant für das weitere Verfahren hätte berücksichtigen müssen. Insbesondere legt sie dar, dass die Beschwerdegegnerin die Bankgarantie im Falle einer Herausgabe der Originalurkunde durch die Obergerichtskasse zusammen mit einem Verlustschein vorlegen und auf diese Weise unabhängig von der Einleitung einer Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit abrufen könne. Nachdem die Bankgarantie ausschliesslich zur Ablösung des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts gestellt worden sei, hätte ihre vorzeitige Herausgabe nicht angeordnet werden dürfen. Indem es der Beschwerdegegnerin die Bankgarantie bereits mit Abschluss des Prozesses über den provisorischen Pfandanspruch herausgebe, unterlaufe das Handelsgericht das zwingende Verfahren auf definitive Bestellung der Ersatzsicherheit und die dafür geltenden Regeln, darunter namentlich die Geltung des strikten Beweismasses. Die Gefahr einer missbräuchlichen verfrühten Inanspruchnahme der Bankgarantie könne einzig durch die beantragte gerichtliche Verwahrung derselben gebannt werden. Ausserdem wäre es willkürlich, der Beschwerdegegnerin bereits mit einem rechtskräftigen Urteil über die provisorische Bestellung der Ersatzsicherheit zu einer Verwertungsmöglichkeit zu verhelfen, die ihr ein provisorisches Bauhandwerkerpfandrecht nicht verschaffen könnte. Wäre das Handelsgericht tatsächlich der Auffassung gewesen, dass sie, die Beschwerdeführerin, ihren Antrag auf gerichtliche Verwahrung näher hätte begründen müssen, so hätte es insbesondere angesichts der erwähnten Folgen einer Herausgabe der Originalurkunde eine gerichtliche Fragepflicht im Sinne von Art. 56 ZPO getroffen.

3.2. Der in Art. 29 Abs. 2 BV verbürgte Gehörsanspruch verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Die Behörde braucht sich allerdings nicht zu allen Punkten einlässlich zu äussern. Sie darf sich auf die wesentlichen Gesichtspunkte und Leitlinien beschränken und muss sich nicht mit jedem sachverhaltlichen oder rechtlichen Einwand auseinandersetzen ([BGE 146 II 335 E. 5.1](#); [135 III 670 E. 3.3.1](#)). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des angefochtenen 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](#); [133 III 439 E. 3.3](#)). Zu begründen ist das Ergebnis des Entscheides, das im Urteilsspruch zum Ausdruck kommt und das allein die Rechtsstellung der betroffenen Person berührt. Die Begründung ist also nicht an sich selbst, sondern am Rechtsspruch zu messen ([BGE 145 III 324 E. 6.1](#) mit Hinweisen).

Freilich ist die formelle Natur des Gehörsanspruchs ([BGE 135 I 187 E. 2.2](#) mit Hinweisen) nicht Selbstzweck. Das gilt auch hier, wo der Teilaspekt der behördlichen Begründungspflicht in Frage steht (s. Urteile 5A_304/2024 vom 6. Februar 2025 E. 3.2.3; 5A_31/2024 vom 11. Juni 2024 E. 4.4.3; 5A_560/2023 vom 22. März 2024 E. 3.3). Ist in keiner Weise dargetan noch ersichtlich, inwiefern sich der (angeblich) nicht verfassungskonform begründete Rechtsspruch nachteilig auf die Rechtsposition der betroffenen Person auswirkt, so hat die betreffende Partei an der Beurteilung einer diesbezüglichen Gehörsrüge kein schutzwürdiges Interesse im Sinne von Art. 76 Abs. 1 Bst. b BGG. Sodann ist an die Praxis zu erinnern, wonach eine nicht besonders schwerwiegende Gehörsverletzung im Rechtsmittelverfahren geheilt werden kann, wenn die betroffene Person an eine Beschwerdeinstanz gelangen kann, der mit Bezug auf die streitige Tat- oder Rechtsfrage die gleiche Überprüfungsbefugnis zusteht. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs von einer Rückweisung an die Vorinstanz abzusehen, wenn dies zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären ([BGE 142 II 218 E. 2.8.1](#); [137 I 195 E. 2.3.2](#)).

3.3. Laut den vorinstanzlichen Feststellungen über den Prozessverlauf nahm die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 21. Januar 2025 Stellung zum Gesuch um vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts (vgl. Sachverhalt Bst. B.c). Das Handelsgericht präzisiert, dass diese Eingabe als "act. 21" in den Akten verzeichnet sei. Die Beschwerdeführerin rügt zu Recht, dass das Handelsgericht ihren dort gestellten Antrag hinsichtlich der gerichtlichen Hinterlegung der vorläufig geleisteten Bankgarantie willkürlich ausser Acht lasse. Wie sich aus dem fraglichen Aktenstück ohne Weiteres (Art. 105 Abs. 2 BGG) ergibt, beantragte die Beschwerdeführerin festzustellen, dass die Bankgarantie als vorläufige hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB gilt und daher an die Stelle des vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts tritt (Ziffer 1). In Ziffer 2 stellte sie das Begehren, das Grundbuchamt zur Löschung des besagten Pfandrechts anzuweisen. "In Abhängigkeit des Ausgangs des vorliegenden Verfahrens" verlangte die Beschwerdeführerin unter Ziffer 3, bei vollständigem Unterliegen der Beschwerdegegnerin die Bankgarantie ihr, der Beschwerdeführerin, herauszugeben (Bst. a). Für den Fall des teilweisen Unterliegens der Beschwerdegegnerin ersuchte sie um Fristansetzung, um eine neue Bankgarantie mit reduziertem Betrag einzureichen, die im Original bis zum Abschluss des ordentlichen Prozesses auf definitive Bestellung der Ersatzsicherheit gerichtlich zu verwahren und nur auf gerichtliche Anordnung hin herauszugeben sei (Bst. b). Ein identisches Begehren um gerichtliche Verwahrung stellte sie mit Bezug auf die ursprüngliche Bankgarantie für den Fall, dass die Beschwerdegegnerin vollständig obsiegen sollte (Bst. c).

Das Handelsgericht bejaht sowohl die Voraussetzungen des Anspruchs auf vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts als auch diejenigen gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB. Wie die Beschwerdeführerin zutreffend beobachtet, äussert es sich in seiner Urteilsbegründung aber an keiner Stelle dazu, weshalb dem Antrag gemäss Ziffer 3/c der Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 21. Januar 2025 nicht entsprochen werden kann. Auch das vorinstanzliche Urteilsdispositiv greift den besagten Antrag Ziffer 3/c nicht ausdrücklich auf, sondern begnügt sich damit, dieses Begehren mit der streitgegenständlichen Anweisung an die Obergerichtskasse zur Herausgabe der Bankgarantie implizite abzuweisen. Fehlt eine Begründung der Abweisung dieses Parteienantrags aber vollständig, so war die Beschwerdeführerin auch nicht in der Lage, den fraglichen Rechtsspruch in voller Kenntnis der Sache an das Bundesgericht weiterzuziehen, wie dies Art. 29 Abs. 2 BV voraussetzt. Wie in der Beschwerde zutreffend bemerkt, hat die (implizite) Abweisung des Antrags auf gerichtliche Verwahrung der Originalurkunde der Bankgarantie bzw. die streitgegenständliche Anweisung zur Herausgabe derselben zur Folge, dass die Beschwerdegegnerin die Bankgarantie unabhängig von einer gerichtlichen definitiven Bestellung der Ersatzsicherheit in Anspruch nehmen könnte und so in den Genuss eines Vorteils käme, den ihr ein vorläufig eingetragenes Bauhandwerkerpfandrecht nicht bieten könnte. Von daher kann auch nicht gesagt werden, der vorliegende Streit um den in Art. 29 Abs. 2 BV verankerten Anspruch auf eine gehörige Entscheidungsbegründung betreffe einen Urteilsspruch, der für die Rechtsstellung der Beschwerdeführerin keine praktische Bedeutung habe. Zu Recht beklagt sich die Beschwerdeführerin darüber, dass der angefochtene Entscheid ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletze.

Daran ändert auch die Verfügung vom 12. März 2025 nichts, mit der das Handelsgericht - der Beschwerde zufolge - auf ein von der Beschwerdeführerin gestelltes "Gesuch um Wiedererwägung" nicht eintrat, darauf hinwies, dass die Zahlungsgarantien praxisgemäss schon nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist herausgegeben würden, und der Beschwerdeführerin vorhielt, in ihrer Stellungnahme vom 21. Januar 2025 nicht begründet zu haben, weshalb die Bankgarantie hier bis zum Abschluss des ordentlichen Verfahrens auf definitive Bestellung der Ersatzsicherheit gerichtlich zu verwahren wäre. Als (Prozess-) Tatsache ist diese Verfügung einschliesslich ihres Inhalts erst nach dem angefochtenen Entscheid entstanden und deshalb als echtes Novum vor Bundesgericht unbeachtlich (Art. 99 Abs. 1 BGG; [BGE 133 IV 342 E 2.1](#)). Die genannte Verfügung kann auch nicht als Erläuterung (Art. 334 ZPO) des vorinstanzlichen Urteils gelten. Dass die umstrittene Dispositiv-Ziffer 3 des angefochtenen Entscheids unklar, widersprüchlich oder unvollständig wäre oder mit der

Begründung des Urteils vom 4. März 2025 im Widerspruch stände, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die angefochtene Dispositiv-Ziffer 3 ist deshalb aufzuheben und die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Damit erübrigen sich Erörterungen zu den weiteren, in der Beschwerde erhobenen Verfassungsprügen.

Im Übrigen vermag nicht recht einzuleuchten, wieso sich das Handelsgericht einer Auseinandersetzung mit dem streitgegenständlichen Antrag Ziff. 3/c mit dem Hinweis darauf sollte verschliessen können, dass die Beschwerdeführerin dieses Begehren nicht hinreichend begründet habe. Dass die Beschwerdeführerin die Bankgarantie ausschliesslich zur Ablösung des Anspruchs auf provisorische Eintragung des Baupfandes gestellt hatte, ergibt sich - wie in der Beschwerde zutreffend betont wird - aus dem angefochtenen Entscheid selbst, ansonst das Handelsgericht keinen Anlass gehabt hätte, der Beschwerdegegnerin eine Frist zur Einreichung einer Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit zu stellen. Ob angesichts des gegebenen Ausgangs des vorinstanzlichen Verfahrens die Bankgarantie nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist der Beschwerdegegnerin im Original herauszugeben oder bis zum Abschluss des Verfahrens auf definitive Bestellung der Ersatzsicherheit gerichtlich zu verwahren ist, beschlägt den Vollzug von Dispositiv-Ziffer 1 des Urteils vom 4. März 2025; darüber hatte das Handelsgericht von Amtes wegen zu befinden. Schliesslich ist dem angefochtenen Entscheid nicht zu entnehmen (und wird auch von keiner Seite behauptet), dass die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme zur Eingabe der Beschwerdeführerin vom 21. Januar 2025 einen Antrag auf Herausgabe der Originalurkunde der Bankgarantie gestellt hätte. In dieser Situation erscheint kaum nachvollziehbar, weshalb der Beschwerdeführerin mit Bezug auf ihren Anspruch auf Behandlung des besagten Antrags Ziff. 3/c eine (vermeintliche) Begründungslast zum Verhängnis werden könnte.

4.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Sinne des Eventualantrags, also teilweise gutzuheissen. Dispositiv-Ziffer 3 des Urteils des Handelsgerichts ist aufzuheben. Die Sache ist zu neuem Entscheid an das Handelsgericht zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdegegnerin als unterliegende Partei für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG) und die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Dispositiv-Ziffer 3 des Urteils des Handelsgerichts des Kantons Zürich, Einzelgericht, vom 4. März 2025 wird aufgehoben. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'500.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Handelsgericht des Kantons Zürich, dem Grundbuchamt U., der C. AG, und dem Obergericht des Kantons Zürich, Obergerichtskasse, mitgeteilt.

Lausanne, 15. Januar 2026

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Monn