

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 1047/2020

Urteil vom 4. August 2021

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter von Werdt, Schöbi,
Gerichtsschreiber Monn.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Leuch,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Peter Reetz und Mirco Mock,
2. C. _____ AG,
Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand
Bauhandwerkerpfandrecht,

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich, Einzelgericht, vom 13. November 2020 (HE200269-O).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die B. _____ AG ist Eigentümerin des Grundstücks Liegenschaft Kat. Nr. www, Grundbuch Blatt xxx, EGRID yyy, D. _____ strasse zzz, U. _____ (ZH) (im Folgenden "Grundstück www"). Auf dem Grundstück befinden sich die Gebäulichkeiten ihres Hauptsitzes, die sie unter der Leitung der C. _____ AG mit Sitz in V. _____ (ZH) umbauen lässt.

A.b. Die A. _____ GmbH ist in W. _____ (SZ) ansässig und bezweckt in erster Linie die Planung und Ausführung von Lüftungen und Lüftungsmontagen. Sie macht geltend, für die E. _____ AG mit Sitz in X. _____ (ZH), die von der C. _____ AG mit den Lüftungsarbeiten betraut worden sei, auf dem Grundstück www für das Projekt "F. _____" Arbeiten erbracht zu haben, aus denen ihr eine Werklohnforderung von Fr. 248'118.27 zustehe.

B.

B.a. Mit Eingabe vom 10. Juli 2020 ersuchte die A. _____ GmbH das Handelsgericht des Kantons Zürich, auf dem Grundstück www im Betrag von Fr. 248'118.27 (zuzüglich Zinsen zu 5 % auf Teilbeträgen mit verschiedenen Laufzeiten) vorläufig ein Bauhandwerkerpfandrecht einzutragen. Damit verbunden war ein Antrag um superprovisorische Anordnung der vorläufigen Eintragung, den das Handelsgericht mit Verfügung vom 14. Juli 2020 abwies.

B.b. Während laufender Frist zur Erstattung der Gesuchsantwort liess die A. _____ GmbH am 30. Juli 2020 dem Handelsgericht ein neues Dringlichkeitsbegehren überbringen, mit dem sie abermals verlangte, die vorläufige Eintragung des nämlichen Bauhandwerkerpfandrechts (Bst. B.a) superprovisorisch zu verfügen. Das Handelsgericht entsprach dem Gesuch. Es wies das Grundbuchamt Enge-Zürich einstweilen an, das Pfandrecht im begehrten Umfang vorläufig im

Grundbuch einzutragen.

B.c. Am 24. August 2020 reichte neben der B. _____ AG auch die C. _____ AG eine Stellungnahme ein. Sie erklärte, dass die B. _____ AG ihr den Streit verkündet habe und sie als Nebenintervenientin zugunsten der Gesuchsgegnerin am Verfahren teilnehme. Ausserdem brachte die C. _____ AG mittels Eventualbegehren eine Zahlungsgarantie der Bank G. _____ vom 12. August 2020 bei. In der Folge wurde die C. _____ AG im beantragten Sinn als Nebenintervenientin zugelassen. In ihrer darauf folgenden Stellungnahme verlangte die A. _____ GmbH, die fragliche Garantie als ungenügend zurückzuweisen.

B.d. Mit Urteil vom 13. November 2020 wies das Handelsgericht das Gesuch um vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ab und wies das Grundbuchamt Enge-Zürich an, das aufgrund der Verfügung vom 30. Juli 2020 (Bst. B.b) vorläufig eingetragene Pfandrecht nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist "vollumfänglich zu löschen". Weiter wurde die Obergerichtskasse des Kantons Zürich angewiesen, das Original der Zahlungsgarantie der Bank G. _____ (Bst. B.c) an die Nebenintervenientin herauszugeben.

C.

C.a. Mit Beschwerde vom 14. Dezember 2020 wendet sich die A. _____ GmbH (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt, das Urteil des Handelsgerichts aufzuheben und den bereits erfolgten, vorläufigen Eintrag "eines Pfandrechts des Grundbuchamt[s] Enge-Zürich zu belassen". Weiter sei die Sache zur Beurteilung der Frage, ob die von der Nebenintervenientin geleistete Zahlungsgarantie (Bst. B.c) eine hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB darstelle, an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter verlangt sie, die Sache (insgesamt) zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dem Gesuch, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen, entsprach der Präsident der II. zivilrechtlichen Abteilung mit Verfügung vom 21. Januar 2021.

C.b. Vom Bundesgericht dazu eingeladen, zur Beschwerde Stellung zu nehmen, beantragt die B. _____ AG (Beschwerdegegnerin 1), auf die Beschwerde nicht einzutreten; eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen (Eingabe vom 24. Juni 2021). Die C. _____ AG (Beschwerdegegnerin 2) erklärte mit Schreiben vom 24. Juni 2021, auf eine Stellungnahme zu verzichten. Im gleichen Sinn äusserte sich das Handelsgericht (Schreiben vom 4. Juni 2021). Mit Eingabe vom 9. Juli 2021 reichte die Beschwerdeführerin Bemerkungen zur Beschwerdeantwort ein. Am 26. Juli 2021 reagierte die Beschwerdegegnerin 1 darauf mit einer weiteren Stellungnahme. Die Eingabe wurde der Beschwerdeführerin zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zur Kenntnis gebracht.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen den Entscheid, mit dem das Handelsgericht das Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts abweist. Dieser auf Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB gestützte Entscheid ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG (BGE 137 III 589 E. 1.2.2). Er beschlägt eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) vermögensrechtlicher Natur. Dem angefochtenen Entscheid zufolge war vor der Vorinstanz eine Pfandsicherung im Betrag von Fr. 248'118.27 streitig. Der Streitwert übersteigt also 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). Auf die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereichte 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 32/2020 vom 8. April 2020 E. 2; 5A 849/2016 vom 28. März 2017 E. 2.2; 5A 613/2015 vom 22. Januar 2016 E. 1 mit Hinweisen). 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).

Willkür im Sinne von Art. 9 BV liegt vor, 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. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 144 I 113 E. 7.1; 142 II 369 E. 4.3 mit Hinweisen). Willkürlich ist ein kantonaler Entscheid ferner dann, wenn ein Gericht ohne nachvollziehbare Begründung von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung abweicht (Urteil 5A 253/2020 vom 25. März 2021 E. 2.1 mit Hinweisen; ferner Urteil 5A 1031/2019 vom 26. Juni 2020 E. 5.1). Wer sich auf eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) berufen will, kann sich demnach nicht darauf beschränken, die Sach- oder Rechtslage aus seiner Sicht darzulegen und den davon abweichenden angefochtenen Entscheid als willkürlich zu bezeichnen. Die rechtsuchende Partei muss vielmehr anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dartun, inwiefern das kantonale Gericht willkürlich entschieden haben soll und der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 134 II 244 a.a.O.; 117 Ia 10 E. 4b) und auch im Ergebnis in krasser Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 144 I 113 a.a.O.; 141 I 49 E. 3.4).

3.

Anlass zur Beschwerde gibt die Erkenntnis des Handelsgerichts, dass die Beschwerdeführerin die Gefährdung ihres Pfandanspruchs nicht glaubhaft gemacht habe.

3.1. Nach Massgabe von Art. 961 Abs. 3 ZGB bewilligt das Gericht die Vormerkung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB), nachdem der Ansprecher seine Berechtigung glaubhaft gemacht hat. 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. 269 f.; s. aus der neueren Rechtsprechung das Urteil 5A 426/2015 vom 8. Oktober 2015 E. 3.4 mit Hinweisen).

Das Pfandrecht kann von dem Zeitpunkt an, da sich der Bauhandwerker zur Arbeitsleistung verpflichtet hat, in das Grundbuch eingetragen werden (Art. 839 Abs. 1 ZGB). Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Die zuletzt zitierte Norm knüpft den Beginn des Fristenlaufs an die Vollendung der Arbeit. Wenn sich der Unternehmer aber weigert, die Arbeit fortzuführen, und sich aus dem (Werk-) Vertrag vorzeitig zurückzieht, beginnt die besagte Frist schon von demjenigen Zeitpunkt an zu laufen, an dem der Vertragsrücktritt bzw. die vorzeitige Vertragsauflösung feststeht, denn in einem solchen Fall der Vertragsauflösung hat der Unternehmer auf dem fraglichen Grundstück kein Material und auch keine Arbeit mehr zu liefern und kann über seine Forderung für die erbrachte Arbeit mit derselben Präzision abrechnen, wie er dies hätte tun können, wenn die Arbeiten vollendet worden wären (BGE 120 II 389 E. 1a; 102 II 206 E. 1a; Urteile 5D 116/2014 vom 13. Oktober 2014 E. 5.2.2; 5P.344/2005 vom 23. Dezember 2005 E. 3.1). Von einer solch vorzeitigen Vertragsauflösung ist namentlich auch dann auszugehen, wenn der ursprüngliche Vertrag aufgelöst und mit unverändertem Inhalt ein neuer Vertrag mit einer neuen Vertragspartei abgeschlossen wird (Urteil 5C.47/2000 vom 7. Juli 2000 E. 2a).

3.2. Das Handelsgericht unterstreicht, dass neben dem Pfandanspruch auch dessen Gefährdung glaubhaft gemacht werden muss, und weist darauf hin, dass die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts eine vorsorgliche Massnahme sei. Es zitiert Art. 261 Abs. 1 ZPO, wonach die Partei, die um Erlass vorsorglicher Massnahmen ersucht, glaubhaft machen müsse, dass ein ihr zustehender Anspruch verletzt ist und dass ihr aus der Verletzung ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil drohe. Der Zweck einer vorsorglichen Massnahme im summarischen Verfahren bestehe darin, eine drohende Gefährdung abzuwenden. Bei Bauhandwerkerpfandrechten liege der Zweck einer im summarischen Verfahren erwirkten vorsorglichen Eintragung darin, den aus

dem Ablauf der Eintragsfrist drohenden, nicht wieder gutzumachenden Rechtsnachteil abzuwenden oder den Rang zu wahren. Das Handelsgericht räsontiert weiter, wenn ein Bauhandwerker die vorläufige Eintragung bereits vor der Vollendung der Arbeit oder schon nach der Verpflichtung zur Arbeitsleistung (Art. 839 Abs. 1 ZGB) verlange, bleibe Raum, um auch den Interessen des Eigentümers Rechnung zu tragen. Dies zeige sich bereits darin, dass die Gefährdung des Pfandanspruches in diesen Fällen nicht einfach

mit dem drohenden Ablauf der Verwirkungsfrist begründet werden kann. Es äussere sich auch darin, dass an das Beweismass zumindest für die Frage der Gefährdung die gewöhnlichen, höheren Anforderungen gestellt werden. Generell müsse der befürchtete Nachteil aufgrund objektiver Anhaltspunkte wahrscheinlich sein, ohne dass eine Fehleinschätzung jedoch völlig auszuschliessen wäre. Es reiche in diesem frühen Stadium daher nicht aus, dass eine Gefährdung bloss nicht ausgeschlossen erscheint.

Bezogen auf den konkreten Fall stellt das Handelsgericht fest, dass die Beschwerdeführerin in ihrem Gesuch vom 10. Juli 2020 (s. Sachverhalt Bst. B.a) ausführe, sie erbringe die Arbeiten von Mai 2019 bis heute, wobei die Arbeiten bis und mit Januar 2020 von der Auftraggeberin bezahlt worden seien und die seit Mai 2020 erbrachten Arbeiten direkt von der Bauleitung (s. Sachverhalt Bst. A.a) vergütet würden. Laut der Beschwerdeführerin seien die Arbeiten noch nicht vollendet; gleichwohl drohe ihr, der Beschwerdeführerin - wie bei der Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten üblich - das Verstreichen der Viermonatsfrist. Zwar spreche die Beschwerdeführerin im Gesuch von einer (möglichen) Niederlegung der Arbeit, bringe indes gleichzeitig vor, dass die Arbeiten noch nicht vollendet sind. Dem angefochtenen Entscheid zufolge ist deshalb davon auszugehen, dass die Viermonatsfrist noch nicht zu laufen begonnen hat; etwas anderes werde von der Beschwerdeführerin in ihrem Gesuch vom 10. Juli 2020 auch nicht (schlüssig) behauptet. Ebenso wenig nenne die Beschwerdeführerin in diesem Gesuch sonstige Umstände, welche die Eintragung des Pfandrechts als besonders dringlich erscheinen lassen würden. Weiter bleibe unklar, wann die massgebliche Viermonatsfrist denn überhaupt zu laufen beginnen sollte. Aus alledem folgert das Handelsgericht, dass die Beschwerdeführerin die Gefährdung ihres Pfandanspruchs nicht glaubhaft mache, und weist das Gesuch um vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts vom 10. Juli 2020 ab.

3.3. Die Beschwerdeführerin wirft dem Handelsgericht eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) vor. In ihrem Gesuch vom 10. Juli 2020 habe sie dargetan, dass sie zuerst für die E. _____ AG tätig gewesen sei, diese aber seit Februar 2020 ihrer Zahlungsverpflichtung nicht mehr nachgekommen sei und sie, die Beschwerdeführerin, deswegen die Arbeiten eingestellt und deren Weiterführung von Garantien der Bauleitung abhängig gemacht habe. Ebenso habe sie in der fraglichen Eingabe erklärt, dass sie nun wieder auf der Baustelle arbeite, da die seit Mai 2020 erbrachten Arbeiten direkt von der Bauleitung vergütet würden. All diese Ausführungen seien unbestritten geblieben. Nachdem das Handelsgericht gemäss Art. 933 OR (in der bis zum 31. Dezember 2020 gültigen Fassung) habe wissen müssen, dass die E. _____ AG am 21. April 2020 in Konkurs fiel, sei aufgrund ihrer Vorbringungen offensichtlich, dass ein Wechsel der Vertragspartei stattgefunden habe. Das Handelsgericht habe deshalb von der Möglichkeit ausgehen müssen, dass die Eintragsfrist schon vor Fertigstellung der Bauarbeiten zu laufen beginne; es habe ihm klar sein müssen, dass sie, die Beschwerdeführerin, die weiteren Arbeiten für eine andere Auftraggeberin leistete. Entgegen

der Sachverhaltsdarstellung der Vorinstanz habe sie im Gesuch vom 10. Juli 2020 nicht von einer möglichen Niederlegung der Arbeit gesprochen. Die Ausführungen zur Arbeitsniederlegung und zum Vertragswechsel einfach zu übergehen, sei "klar willkürlich".

In rechtlicher Hinsicht reklamiert die Beschwerdeführerin, der angefochtene Entscheid beruhe auf der unzutreffenden Annahme, dass die Frist für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts erst mit Abschluss der Bauarbeiten auf der betreffenden Baustelle ausgelöst werde. Die Vorinstanz übersehe die Lehrmeinung, wonach bei einem Wechsel der Bestellerin die Eintragsfrist bereits mit dem Ende des Vertrages bzw. der Arbeitsniederlegung zu laufen beginne. Diese "ungenügende rechtliche Schlussfolgerung" des Handelsgerichts tadelt die Beschwerdeführerin als willkürlich. Darin, dass die Eintragsfrist - zumindest nach der besagten Lehrmeinung - schon vom Zeitpunkt des Wechsels der Vertragspartei bzw. der Arbeitsniederlegung zu laufen beginne, liege der nicht leicht wieder gutzumachende Nachteil; dieser könne auch darin bestehen, dass eine erhebliche Rechtsunsicherheit über den Beginn der Eintragsfrist besteht. Sie, die Beschwerdeführerin, habe ein erhebliches Interesse daran, dass diese Unsicherheit durch eine rechtzeitige Eintragung behoben wird. Bei der Beurteilung des Umstandes, dass die ursprüngliche Bestellerin in Konkurs gefallen ist und die Bauleitung die Bezahlung der Werklohnforderungen übernommen hat, handle es sich um

eine Rechtsfrage. Dasselbe gelte für die Frage, ob ein Wechsel in der Vertragspartei bzw. die Niederlegung der Arbeit die Viermonatsfrist auslöse. Diesbezüglich sei es Sache des Handelsgerichts gewesen, die rechtlichen Folgen eines derartigen Vertragswechsels zu erkennen. Die

Beschwerdeführerin besteht darauf, dargelegt zu haben, dass die besagten Umstände die Frist auslösen konnten. Damit sei sie ihrer Behauptungspflicht ausreichend nachgekommen; zu einer rechtlichen Begründung sei sie nicht verpflichtet gewesen.

Als "weltfremd" schilt die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche Ansicht, dass der Anspruch auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts vor Vollendung der Arbeiten (Art. 839 Abs. 1 ZGB) grundsätzlich im ordentlichen Verfahren durchzusetzen sei und eine vorsorgliche Eintragung nur in Frage komme, wenn eine klare zeitliche Dringlichkeit nachgewiesen wird. Sie argumentiert, dass ordentliche Zivilprozesse oft Jahre dauern und es einem Bauhandwerker selbst bei langfristigen Arbeiten nicht zuzumuten sei, die Eintragung des Baupfandes im ordentlichen Verfahren zu beantragen und einige Jahre zu prozessieren, nur um dann festzustellen, dass er angesichts der unterdessen erfolgten Vollendung der Arbeiten trotzdem die provisorische oder superprovisorische Eintragung beantragen muss. Mit ihrer Auffassung zerstöre das Handelsgericht faktisch den in Art. 839 Abs. 1 ZGB verankerten Anspruch auf eine frühzeitige Eintragung. Es müsse zulässig sein, die Gründe für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts im summarischen Verfahren ganz grundsätzlich mit der kurzen gesetzlichen Eintragungsfrist von vier Monaten zu begründen. Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass mit Bezug auf die zeitliche Dringlichkeit der Eintragung wesentlich höhere

Anforderungen an die Glaubhaftmachung gestellt werden dürfen als hinsichtlich der übrigen Voraussetzungen. War das Handelsgericht der Meinung, dass sie ihr Gesuch hinsichtlich der Dauer der zu erwartenden Bautätigkeit noch hätte ergänzen müssen, so hätte es sie gestützt auf Art. 56 ZPO darauf hinweisen müssen. Indem sie, die Beschwerdeführerin, die Niederlegung ihrer Arbeiten für die E._____ AG und den Übergang des Vertrags auf die C._____ AG dargetan habe, sei die zeitliche Dringlichkeit und die Gefährdung des Pfandanspruchs "wahrlich ausreichend glaubhaft gemacht" worden, um die Eintragung im summarischen Verfahren zu genehmigen. Indem das Handelsgericht nicht, wie vom Bundesgericht verlangt, im Zweifelsfall die provisorische Eintragung anordne, ver falle es in Willkür.

3.4. Die Entscheidungsfindung des Handelsgerichts ist in der Tat nicht nachvollziehbar. Zu Recht beklagt sich die Beschwerdeführerin zunächst über eine willkürliche Feststellung des (Prozess-) Sachverhalts. Entgegen dem, was der angefochtene Entscheid unterstellt, ist in Randziffer 8 ihres Gesuchs vom 10. Juli 2020 nicht von der blossen Möglichkeit einer Niederlegung der Arbeit die Rede. Die Beschwerdeführerin erklärt an der fraglichen Stelle ausdrücklich, ihre Arbeiten auf den Baustellen der E._____ AG "zwischenzeitlich eingestellt" zu haben, und legt unter Anrufung entsprechender Beweismittel dar, dass die Zahlungen der E._____ AG - abgesehen von einer Ausnahme - seit Februar 2020 ausgeblieben seien. Daran ändert auch die daran anschliessende Passage nichts, wonach weitere Arbeiten nur bei entsprechenden Garantien der Bauleitung erbracht werden. Mit der Konjunktion "beziehungsweise" ("bzw.") stellt die Beschwerdeführerin lediglich klar, unter welchen Voraussetzungen sie - im Sinne einer Alternative - von der Einstellung der Bauarbeiten abzurücken bereit ist. Dass die Einstellung der Arbeiten je bestritten worden wäre, ist dem angefochtenen Entscheid nicht zu entnehmen; solcherlei wird von den Beschwerdegegnerinnen auch im hiesigen Verfahren nicht behauptet. Entgegen dem, was das Handelsgericht und die Beschwerdegegnerin 1 unterstellen, ändern am Gesagten auch die Ausführungen in Randziffer 12 des Gesuchs vom 10. Juli 2020 nichts. Gewiss führt die Beschwerdeführerin dort aus, dass sie die Arbeiten von Mai 2019 bis heute (d.h. bis zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung) erbringe und dass die Arbeiten noch nicht vollendet seien. Zu Recht besteht sie jedoch darauf, im selben Abschnitt klargestellt zu haben, dass ihre Arbeiten bis und mit Januar 2020 von der E._____ AG bezahlt wurden und die seit Mai 2020 erbrachten Arbeiten direkt von der Bauleitung - der Beschwerdegegnerin 2 - vergütet werden. Zutreffend bemängelt die Beschwerdeführerin, dass diese zuletzt erwähnten Vorbringen im angefochtenen Entscheid keinerlei Beachtung finden. Ein nachvollziehbarer Grund, ohne jegliche Erklärung darüber hinwegzusehen, ist dem angefochtenen Entscheid nicht zu entnehmen und auch nicht ersichtlich, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen.

Begründet ist auch der Vorwurf der willkürlichen Rechtsanwendung. Die Rechtsregel, wonach die Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB im Falle eines vorzeitigen Abbruchs der werkvertraglichen Arbeiten schon vor deren Vollendung mit diesem Vertragsrücktritt zu laufen beginnt, wird nicht nur vom in der Beschwerde erwähnten Autor postuliert (Rainer Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, Systematischer Aufbau, 3. Aufl., 2008, Rz. 1125 ff. und 1171), sondern ergibt sich, wie eingangs dargelegt (E. 3.1), aus der amtlich publizierten Rechtsprechung des Bundesgerichts. Allein gestützt auf die isoliert wahrgenommene Aussage der Beschwerdeführerin, dass die Arbeiten (im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs vom 10. Juli 2020) noch nicht vollendet waren, durfte die Vorinstanz deshalb nicht annehmen, dass die Viermonatsfrist noch gar nicht zu laufen begonnen hat. Zutreffend weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass die Erkenntnis, wonach (auch) die Niederlegung der Arbeit die Viermonatsfrist auslösen kann, die Rechtsanwendung

beschlägt, dass das Gericht das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 57 ZPO) und dass das Gesetz von den Parteien (auch im Summarverfahren) keine rechtliche Begründung ihrer Eingaben verlangt (Art. 221 Abs. 3

i.V.m. Art. 219 ZPO). Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 setzt die vorzeitige, das heisst vor Vollendung der Arbeiten erfolgte Auslösung der Viermonatsfrist nicht voraus, dass die Beschwerdeführerin mit einer Drittperson - hier mit der Beschwerdegegnerin 2 - auch im Rechtssinne einen Vertrag über die Weiterführung der abgebrochenen Arbeiten abschloss bzw. ein derartiger "Vertragsparteienwechsel", wie ihn die Beschwerdegegnerin 1 fordert, ebenfalls (im Sinne von Art. 961 Abs. 3 ZGB) glaubhaft gemacht ist. Angesichts der Tatsachenvorbringen der Beschwerdeführerin, denen zufolge sie ihre Arbeiten für die E. _____ AG eingestellt habe und seit Mai 2020 von der Bauleitung bezahlt werde, musste das Handelsgericht zumindest erhebliche Zweifel daran haben, dass die Beschwerdeführerin nach Januar 2020 für die E. _____ AG noch Arbeiten ausföhrte, über deren Bezahlung sie - gegenüber dieser ursprünglichen Auftraggeberin - erst später noch hätte abrechnen müssen. Ohne jegliche Rücksicht auf diese Vorbringen der Beschwerdeführerin trotzdem zum Schluss zu kommen, dass die Eintragungsfrist mangels Vollendung der Arbeiten noch gar nicht zu laufen begonnen habe, verträgt sich weder mit den dargelegten Vorgaben der bundesgerichtlichen Rechtsprechung noch mit der Sorgfalt, die bei der Prüfung eines Gesuchs um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts vom Gericht verlangt werden kann. Der angefochtene Entscheid verletzt Art. 9 BV.

An alledem ändert schliesslich auch der Vorhalt der Vorinstanz nichts, wonach der erfolgte Beginn der Viermonatsfrist von der Beschwerdeführerin im Gesuch vom 10. Juli 2020 "nicht (schlüssig) behauptet" werde. Dieser wenig konkrete Vorhalt des Handelsgerichts kann jedenfalls nicht dahin gehend verstanden werden, dass das Handelsgericht (auch) die Fristauslösung infolge vorzeitiger Arbeitsniederlegung vor Augen hatte und zum Ausdruck bringen wollte, dass das Gesuch vom 10. Juli 2020 diesbezügliche (schlüssige) Behauptungen vermissen lasse. Die vorinstanzlichen Ausführungen zu Art. 839 Abs. 2 ZGB drehen sich ausschliesslich um die Frage, was unter einer "Vollendungsarbeit" zu verstehen ist. Wäre sich das Handelsgericht darüber im Klaren gewesen, dass die Viermonatsfrist nicht nur durch die Vollendung, sondern nach Massgabe der geschilderten Rechtsprechung auch durch den vorzeitigen Abbruch der Arbeiten ausgelöst werden kann, so hätte es nicht zum (insofern undifferenzierten) Schluss kommen können, dass hinsichtlich der Gefährdung des Pfandanspruchs die gewöhnlichen höheren Anforderungen an die Glaubhaftmachung gelten, sofern ein Bauhandwerker bereits vor Vollendung der Arbeit um vorläufige Eintragung des Baupfandes ersucht (vgl.

oben E. 3.2). Was es mit dieser vorinstanzlichen Überlegung auf sich hat, braucht nicht vertieft zu werden, musste das Handelsgericht angesichts der Vorbringen der Beschwerdeführerin doch in Betracht ziehen, dass die Viermonatsfrist trotz ausstehender Vollendung der Arbeiten spätestens mit der Aufnahme der Vergütung durch die Beschwerdegegnerin 2 zu laufen begann. Diesbezüglich gelten die üblichen, nach Massgabe der bundesgerichtlichen Rechtsprechung herabgesetzten Anforderungen an die Glaubhaftmachung im Sinne von Art. 961 Abs. 3 ZGB verlangt (E. 3.1).

4.

Nach alledem erweist sich die Beschwerde als begründet. Sie ist im Sinne des Eventualbegehrens gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben. Die Sache ist im Sinne der Erwägungen zur weiteren Behandlung des Gesuchs vom 10. Juli 2020 und zu neuem Entscheid an das Handelsgericht zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegnerinnen. Sie haben deshalb für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 5 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. Das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich, Einzelgericht, vom 13. November 2020 wird aufgehoben. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung den Beschwerdegegnerinnen auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerinnen haben die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit

Fr. 8'000.-- zu entschädigen. Diese Entschädigungspflicht wird den Beschwerdegegnerinnen zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung auferlegt.

4.

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

Lausanne, 4. August 2021

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Monn