

HSU.2026.14 / as / mv

Entscheid vom 27. März 2026

Besetzung Oberrichter Vetter, Präsident
 Gerichtsschreiber Schneuwly

Gesuchsteller **C. _____**,
 vertreten durch lic. iur. Peter Krebs, Stephani + Partner, Rechtsanwalt,
 Mellingerstrasse 207, 5405 Dättwil AG

Gesuchsgegnerin **F. _____ AG**,

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung eines
 Bauhandwerkerpfandrechts

Der Präsident entnimmt den Akten:

1.

Der Gesuchsteller ist Inhaber der Einzelfirma S. mit Sitz in X._____, welche insbesondere [...] hat (Gesuchsbeilage [GB] 1).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Y._____. Sie bezweckt im Wesentlichen [...] (GB 3).

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin der Grdst.-Nr. 123 GB Q. (E-GRID: CH345345354545; GB 4) und 456 GB Q. (E-GRID: CH989890889898; GB 5).

3.

Mit Gesuch vom 9. März 2026 (Postaufgabe: 9. März 2026) stellte der Gesuchsteller die folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Das Grundbuchamt A. sei mittels superprovisorischer Verfügung anzuweisen, ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, GB Q. Nr. 123, mit einer Pfandsumme von CHF 36'231.85 nebst Zins zu 5 % seit 9. März 2026 zu Gunsten des Gesuchstellers vorsorglich sofort vorzumerken.

2.

Das Grundbuchamt A. sei mittels superprovisorischer Verfügung anzuweisen, ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, GB Q. Nr. 456, mit einer Pfandsumme von CHF 108'695.60 nebst Zins zu 5 % seit 9. März 2026 zu Gunsten des Gesuchstellers vorsorglich sofort vorzumerken.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. und Spesen zulasten der Gesuchsgegnerin."

4.

Am 11. März 2026 erliess der Präsident folgende Verfügung:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 9. März 2026 wird dem Gesuchsteller die **Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts** gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB

- auf dem Gdst.-Nr. [REDACTED] GB [REDACTED] superprovisorisch für eine Pfandsumme von Fr. 36'231.85 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 9. März 2026 sowie
- auf dem Gdst.-Nr. [REDACTED] GRID: [REDACTED] superprovisorisch für eine Pfandsumme von Fr. 108'695.60 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 9. März 2026

bewilligt

2.

Das Grundbuchamt [REDACTED] wird angewiesen, die Vormerkung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziff. 1 **sofort** einzutragen.

3.

Der **Gesuchsteller** hat mit beiliegendem Einzahlungsschein **bis zum 26. März 2026** einen Gerichtskostenvorschuss von Fr. 1'550.00 zu leisten.

4.

Zustellung des Doppels des Gesuchs (inkl. Beilagen) vom 9. März 2026 an die **Gesuchsgegnerin** zur Erstattung einer schriftlichen **Antwort** bis zum 26. März 2026.

5.

Fristerstreckungen werden grundsätzlich **nicht** gewährt. Ausnahmsweise ist eine Fristerstreckung beim Vorliegen zureichender Gründe möglich (Art. 144 Abs. 2 ZPO). Als solche gelten die Zustimmung der Gegenpartei oder von der Partei nicht vorhersehbare oder nicht beeinflussbare Hinderungsgründe.

6.

Die **Gesuchsgegnerin** wird darauf hingewiesen, dass die Vormerkung im Grundbuch **gelöscht** wird, wenn sie für die angemeldeten Forderungen **hinreichende Sicherheiten** leistet. Für die Anmeldung der Löschung sind die Parteien selbst verantwortlich.

7.

Der **Stillstand der Fristen** gemäss Art. 145 Abs. 1 ZPO **gilt nicht** (Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO).

5.

Das Grundbuchamt A. merkte die vorläufige Eintragung am 11. März 2026 (Tagebuchnummer 1892) im Tagebuch vor.

6.

Mit Gesuchsantwort vom 26. März 2026 stellte die Gesuchsgegnerin folgende Rechtsbegehren:

- "
1. Das Gesuch um superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts sei vollumfänglich abzuweisen.
 2. Eventualiter sei die bereits angeordnete superprovisorische Eintragung aufzuheben.
 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchstellers."

Der Präsident zieht in Erwägung:

1. Zuständigkeit

Der Einzelrichter am Handelsgericht ist örtlich, sachlich und funktionell zur Beurteilung der im summarischen Verfahren zu behandelnden Streitigkeit zuständig (vgl. dazu E. 4 der Verfügung vom 11. März 2026).

2. Allgemeine Voraussetzungen der vorläufigen Eintragung

2.1.

Die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts setzt im Wesentlichen die Forderung eines Bauhandwerkers oder Unternehmers für die Leistung von Arbeit und allenfalls von Material zugunsten des zu belastenden Grundstücks sowie die Wahrung der viermonatigen Eintragungsfrist voraus (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und 839 Abs. 2 ZGB).

2.2.

Die Eintragungsvoraussetzungen sind im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts lediglich glaubhaft zu machen. An diese Glaubhaftmachung werden zudem weniger strenge Anforderungen gestellt, als es diesem Beweismass für vorsorgliche Massnahmen (Art. 261 ff. ZPO) sonst entspricht.¹ Die vorläufige Eintragung darf nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheint. Im Zweifelsfall, bei unklarer Beweis- oder Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung dem Richter im ordentlichen Verfahren zu überlassen.² Letztlich läuft es darauf hinaus, dass der gesuchstellende Unternehmer nur die

¹ BGE 137 III 563 E. 3.3, 86 I 265 E. 3; vgl. auch SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, N. 1533 ff.; BSK ZGB II-THURNHERR, 7. Aufl. 2023, Art. 839/840 N. 37.

² BGE 86 I 265 E. 3, 102 Ia 81 E. 2b.bb; BGer 5A_426/2015 vom 8. Oktober 2015 E. 3.4, 5A_924/2014 vom 7. Mai 2015 E. 4.1.2; SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1533.

blasse Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.³

3. Pfandsumme

3.1. Parteibehauptungen

3.1.1. Gesuchsteller

Der Gesuchsteller behauptet, zwischen den Parteien sei ein mündlicher Werkvertrag über Hinterfüllungs- und Aushubarbeiten der 2. Etappe auf den Grdst.-Nr. 123 und 456 der Gesuchsgegnerin zustande gekommen (Gesuch Rz. 4 ff.; GB 6-8). Der Gesuchsteller habe diese Hinterfüllungs- und Aushubarbeiten zwischen dem 6. und 18. November 2025 ausgeführt (Gesuch Rz. 8; GB 9 f.). Für die erbrachten Leistungen habe der Gesuchsteller der Gesuchsgegnerin netto Fr. 144'927.50 (inkl. MwSt.) in Rechnung gestellt. Die Gesuchsgegnerin habe die Rechnung bis zum heutigen Zeitpunkt nicht bezahlt und weise diese ausdrücklich zurück (Gesuch Rz. 11; GB 13 und 15).

3.1.2. Gesuchsgegnerin

Die Gesuchsgegnerin behauptet, vorliegend fehle es an einem verbindlichen Werkvertrag mit bestimmten Leistungsumfang und Preis (Antwort Rz. 3). Der Gesuchsteller habe Leistungen ohne Auftrag bzw. über den erteilten Auftrag hinaus erbracht sowie zentrale Weisungen missachtet (Antwort Rz. 4). Weiter seien keine Regierechnungen genehmigt und auch keine Regierapporte von der Gesuchsgegnerin unterzeichnet worden (Antwort Rz. 5). Überdies seien die ausgeführten Arbeiten mangelhaft ausgeführt worden (Antwort Rz. 6). Zudem erscheine die vom Gesuchsteller behauptete Forderung insgesamt massiv übersetzt (Antwort Rz. 7). Schliesslich sei das Vorgehen des Gesuchstellers rechtsmissbräuchlich (Antwort Rz. 9).

3.2. Rechtliches

Pfandberechtigt sind die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Die mit dem Bauhandwerkerpfand zu sichernde bzw. die gesicherte Forderung besteht entsprechend in der Vergütungsforderung des Handwerkers oder Unternehmers. Sie ist mit dieser identisch. Für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch ist daher nach Art. 794 Abs. 1 i.V.m. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB eine bestimmte Pfandsumme anzugeben.⁴

³ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 719; VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N. 51 f.

⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 513.

Werden auf mehreren Grundstücken pfandberechtigte Leistungen erbracht, so ist die Pfandsumme auf die einzelnen Parzellen zu verteilen.⁵ Die Aufteilung hat derart zu erfolgen, dass jedes einzelne Grundstück nur mit demjenigen Anteil belastet wird, der dem Anteil an den Bauarbeiten entspricht, die tatsächlich für das betreffende (belastete) Grundstück erbracht worden sind. Die sich aus der Aufteilung ergebenden Teilbeträge sind in der Folge als Teilpfandrechte i.S.v. Art. 798 Abs. 2 ZGB einzutragen.⁶ Der Unternehmer hat grundsätzlich nachzuweisen, welche konkreten Leistungen an Arbeit und Material er zu welchen Preisen für jedes einzelne Grundstück erbracht hat.⁷ Im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung ist indes – aufgrund der drohenden Verwirkung bei Nichteintragung innerhalb der Frist von Art. 839 Abs. 2 ZGB – eine Aufteilung auf die einzelnen Liegenschaften nach Bruchteilen (etwa auf der Grundlage von Quadrat- oder Kubikmeterzahlen) statthaft. Die im Grundbuch vorläufig eingetragenen Teilpfandsummen sind dann im Verfahren betreffend definitive Eintragung aufgrund konkreter Nachweise der auf den verschiedenen Grundstücken erbrachten Leistungen zu berichtigen.⁸

3.3. Würdigung

Es ist vorliegend unbestritten, dass es sich bei den vom Gesuchsteller behaupteten auf den Grdst.-Nr. 123 und 456 je GB Q. ausgeführten Arbeiten um pfandberechtigte Arbeiten i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB handelt. Unbestritten ist auch die Aufteilung der Pfandsumme auf die beiden Grundstücke. Umstritten ist jedoch, ob die vom Gesuchsteller behauptete Werklohnforderung in Höhe von total Fr. 144'927.45 von ihm glaubhaft gemacht worden ist.

Insbesondere aufgrund des E-Mails-Verkehrs zwischen den Parteien vom 28. und 29. Oktober 2025 (GB 8 und Antwortbeilage 1) ist glaubhaft gemacht, dass die vom Gesuchsteller auf den Grdst.-Nr. 123 und 456 je GB Q. ausgeführten Arbeiten mit Wissen und Willen der Gesuchsgegnerin erfolgten. Die vom Gesuchsteller dafür behauptete Werklohnforderung beträgt aufgrund einer Abrechnung nach Aufwand Fr. 144'927.50 (GB 13). Der Bestand dieser Pfandsumme ist damit weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich, so dass sie glaubhaft gemacht worden ist. Dies ist für das vorliegende Verfahren ausreichend, insbesondere auch da im Verhalten des Gesuchstellers keine Rechtsmissbräuchlichkeit ersichtlich ist. Im ordentlichen Verfahren um definitive Eintragung des

⁵ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 18 m.w.N.

⁶ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 532, 876; vgl. BRITSCHGI Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht, Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft, Band/Nr. 30, 2008, S. 103-118, 105, 113 f.; vgl. auch MATHIS, Das Bauhandwerkerpfandrecht in der Gesamtüberbauung und im Stockwerkeigentum, 1988, S. 150, 152.

⁷ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 868 f., 876; BRITSCHGI (Fn. 6), S. 114; MATHIS (Fn. 6), S. 152.

⁸ Vgl. SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 868 ff., 876 ff.; BRITSCHGI (Fn. 6), S. 115; MATHIS (Fn. 6), S. 150 f.

Bauhandwerkerpfandrechts hat der Gesuchsteller – bei rechtsgenügenden Bestreitungen der Gesuchsgegnerin – seine Werklohnforderung jedoch substantiiert zu behaupten und zu beweisen.⁹ Der Gesuchsgegnerin obliegt es hingegen, die Mangelhaftigkeit der gesuchstellerischen Arbeiten und die Preisabrede zu behaupten und zu beweisen.

3.4. Verzugszinsen

Der vom Gesuchsteller behauptete Verzugszinsanspruch von 5 % seit 9. März 2026 wurde von der Gesuchsgegnerin nicht bestritten, so dass er dem Gesuchsteller zugesprochen werden kann.

4. Eintragungsfrist

Die Gesuchsgegnerin bestreitet nicht, dass der "letzte Hammerschlag" des Gesuchstellers am 18. November 2026 erfolgt und die Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB mit dem Tagebucheintrag vom 11. März 2026 damit eingehalten worden ist.

5. Ergebnis

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für die Vormerkung der vorläufigen Eintragungen je eines Bauhandwerkerpfandrechts

- auf dem Grdst.-Nr. 123 GB Q. (E-GRID: CH345345354545) für eine Pfandsumme von Fr. 36'231.85 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 9. März 2026 sowie
- auf dem Grdst.-Nr. 456 GB Q. (E-GRID: CH989890889898) für eine Pfandsumme von Fr. 108'695.60 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 9. März 2026

erfüllt sind und die mit Verfügung vom 11. März 2026 superprovisorisch angeordneten Vormerkungen vollumfänglich zu bestätigen sind.

6. Prosequierung

Ist eine Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts noch nicht rechtshängig, ist der gesuchstellenden Partei nach Art. 263 ZPO eine Frist zur Einreichung der Klage mit der Androhung anzusetzen, dass die Vormerkung der vorläufigen Eintragung im Grundbuch bei ungenutztem Ablauf der Frist ohne weiteres und ersatzlos gelöscht werde.¹⁰ Die Prosequierungsfrist beträgt nach handelsgerichtlicher Praxis bei Fällen der vorliegenden Grösse rund drei Monate. Der Fristenstillstand gemäss Art. 145 Abs. 1 ZPO ist bei der Prosequierungsfrist nach Art. 263 ZPO i.V.m. Art. 961 Abs. 3 ZGB ausgeschlossen.¹¹

⁹ Vgl. VETTER/CARBONARA (Fn. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**), N. 140 m.w.N.

¹⁰ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1663 ff.

¹¹ BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.N.; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1670.

7. Prozesskosten

7.1.

Die Prozesskosten, bestehend aus Gerichtskosten und Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss sind sie von der Gesuchsgegnerin zu tragen.

7.2.

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 3'100.00 festgesetzt (§ 8 Gebühd; SAR 662.110). Dementsprechend wird dem Gesuchsteller der von ihm geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'550.00 zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

7.3.

Die Gesuchsgegnerin hat dem Gesuchsteller zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 144'927.45 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von rund Fr. 15'805.35 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 6 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von rund Fr. 3'951.34. Damit sind insbesondere eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT). Nach weiteren Abzügen von 20 % wegen der nicht durchgeführten Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT) resultiert ein Betrag in Höhe von Fr. 3'161.07. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 3'250.00 den die Gesuchsgegnerin dem Gesuchsteller als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

Dem gesuchstellerischen Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist nicht zu entsprechen. Der Gesuchsteller ist gemäss UID-Register¹² selber mehrwertsteuerpflichtig. Er kann die seinem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von seiner eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).¹³ Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

¹² Vgl. <[https://www.\[...\]](https://www.[...]>)> (zuletzt besucht am 27. März 2026).

¹³ Vgl. Merkblatt zur Frage der Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung der Gerichte des Kantons Aargau vom 11. Januar 2016: <<https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/jb/dokumente/obergericht/handelsgericht/merkblatt-mwst.pdf>> (zuletzt besucht am 27. März 2026).

7.4.

Eine abweichende Verlegung der Prozesskosten im allenfalls vor Handelsgericht stattfindenden Hauptprozess im ordentlichen Verfahren oder aufgrund separater Verfügung im vorliegenden Verfahren bleibt vorbehalten.

Der Präsident erkennt:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs vom 9. März 2026 wird die mit Verfügung vom 11. März 2026 zugunsten des Gesuchstellers auf

- auf dem Grdst.-Nr. 123 GB Q. (E-GRID: CH345345354545) für eine Pfandsumme von Fr. 36'231.85 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 9. März 2026 sowie
- auf dem Grdst.-Nr. 456 GB Q. (E-GRID: CH989890889898) für eine Pfandsumme von Fr. 108'695.60 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 9. März 2026

angeordnete Vormerkung **vorsorglich bestätigt**.

2.

Das Grundbuchamt A. wird angewiesen, die Vormerkung gemäss Dispositiv-Ziff. 1 **aufrechtzuerhalten**.

3.

3.1.

Der **Gesuchsteller** hat **bis zum 29. Juni 2026** beim zuständigen Gericht im ordentlichen Verfahren Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts anzuheben.

3.2.

Im **Säumnisfall** fällt die in der vorstehenden Dispositiv-Ziff. 1 angeordnete vorsorgliche Massnahme dahin, wobei die Vormerkung im Grundbuch nur auf entsprechendes Gesuch hin gelöscht wird.

3.3.

Es gilt **kein Stillstand der Fristen**.

4.

4.1.

Die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 3'100.00 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und von dieser nachgefordert.

4.2.

Der vom Gesuchsteller geleistete Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'550.00 wird diesem zurückerstattet.

4.3.

Die Gesuchsgegnerin hat dem Gesuchsteller dessen Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 3'250.00 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

4.4.

Eine abweichende Verlegung der Prozesskosten mittels separater Verfügung oder im ordentlichen Verfahren bleibt vorbehalten, falls dieses vor dem Handelsgericht stattfindet.

Zustellung an:

- den Gesuchsteller (Vertreter; zweifach mit Abrechnung und Doppel der Gesuchsantwort [inkl. Beilagen] vom 26. März 2026)
- die Gesuchsgegnerin (mit Einzahlungsschein)

Zustellung an:

- das Grundbuchamt A. (nach Ablauf der Rechtsmittelfrist)

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art 90 ff. BGG)

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheids an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden.

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen. Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 98 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Aarau, 27. März 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Schneuwly

