

HSU.2026.27 / ak

Entscheid vom 27. August 2026

Besetzung Oberrichter Egloff, Vizepräsident
Gerichtsschreiberin Vollenweider
Rechtspraktikantin Kröpfl

Gesuchstellerin **A. _____ AG**

Gesuchsgegne- **B. _____ AG**
rin

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung eines
Bauhandwerkerpfandrechts

Der Vizepräsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Q._____. Sie bezweckt [...].

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in R._____. Sie hat [...] zum Zweck.

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin der Grundstücke GB S.____ Nr. E (E-GRID: I), GB S.____ Nr. F (E-GRID: J), GB S.____ Nr. G (E-GRID: K) und GB S.____ Nr. H (E-GRID: L). Dabei handelt es sich um Stockwerkeinheiten auf dem Stammgrundstück GB S.____ Nr. B (E-GRID: M).

3.

Mit Gesuch vom 5. Juni 2026 (Postaufgabe: gleichentags) stellte die Gesuchstellerin beim Bezirksgericht T._____ die folgenden Rechtsbegehren:

☒ Das Grundbuchamt _____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks in der Gemeinde _____, Grundbuch-/ Grundblatt-Nr. _____ gem. beiliegenden Grundbuchauszügen Kataster-Nr. _____, zugunsten von der gesuchstellenden Partei ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 62110.3 nebst 6 % Zins seit 24.04.2026 vorläufig als Vormerkung einzutragen.

☒ Die Anweisung sei superprovisorisch (d.h. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei) zu verfügen und dem Grundbuchamt unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzutellen.

☒ Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gegenpartei.

4.

Mit Entscheid vom 10. Juni 2026 trat das Bezirksgericht T._____ mangels sachlicher Zuständigkeit nicht auf das Gesuch ein und überwies dieses gestützt auf Art. 143 Abs. 1^{bis} ZPO an das Handelsgericht des Kantons Aargau.

5.

Mit Verfügung vom 19. Juni 2026 bewilligte der Vizepräsident des Handelsgerichts des Kantons Aargau superprovisorisch wie folgt die Vormerkungen von vorläufigen Eintragungen von Bauhandwerkerpfandrechten gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf den gesuchsgegnerischen Grundstücken:

- GB S.____ Nr. E (E-GRID: I) für eine Pfandsumme von Fr. 15'527.60 zuzüglich Zins zu 6 % auf Fr. 6'015.15 seit 28. April 2026, auf

Fr. 7'135.55 seit 12. Mai 2026 und auf Fr. 2'376.90 seit dem 25. Mai 2026.

- GB S._____ Nr. F (E-GRID: J) für eine Pfandsumme von Fr. 15'527.60 zuzüglich Zins zu 6 % auf Fr. 6'015.15 seit 28. April 2026, auf Fr. 7'135.55 seit 12. Mai 2026 und auf Fr. 2'376.90 seit dem 25. Mai 2026.
- GB S._____ Nr. G (E-GRID: K) für eine Pfandsumme von Fr. 15'527.55 zuzüglich Zins zu 6 % auf Fr. 6'015.15 seit 28. April 2026, auf Fr. 7'135.55 seit 12. Mai 2026 und auf Fr. 2'376.85 seit dem 25. Mai 2026.
- GB S._____ Nr. B (E-GRID: M) für eine Pfandsumme von Fr. 15'527.55 zuzüglich Zins zu 6 % auf Fr. 6'015.15 seit 28. April 2026, auf Fr. 7'135.55 seit 12. Mai 2026 und auf Fr. 2'376.85 seit dem 25. Mai 2026.

Ebenfalls wurde der Gesuchsgegnerin im Rahmen der Verfügung vom 19. Juni 2026 Frist zur Erstattung einer schriftlichen Antwort bis zum 8. Juli 2026 angesetzt.

6.

Das Grundbuchamt U._____ bestätigte am 19. Juni 2026 die Aufnahme der vorläufigen Eintragungen im Tagebuch des Grundbuches.

7.

Die Gesuchsgegnerin hat innert Frist keine Gesuchsantwort erstattet. Der Vizepräsident setzte der Gesuchsgegnerin daher mit Verfügung vom 27. Juli 2026 eine letzte, nicht erstreckbare Frist von 7 Tagen für die Erstattung einer schriftlichen Antwort an.

8.

Die Gesuchsgegnerin hat auch innert der Nachfrist keine Gesuchsantwort eingereicht.

Der Vizepräsident zieht in Erwägung:

1.

Der Einzelrichter am Handelsgericht ist örtlich, sachlich und funktionell zur Beurteilung der im summarischen Verfahren zu behandelnden Streitigkeit zuständig (vgl. dazu E. 5 der Verfügung vom 19. Juni 2026).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist mit der Erstattung einer Gesuchsantwort innert der ihr angesetzten Frist und Nachfrist säumig geblieben. Die Säumnisfolgen wurden der Gesuchsgegnerin in der Verfügung vom 27. Juli 2026 angedroht. Das Gericht erlässt damit entweder einen Endentscheid, sofern die Angelegenheit spruchreif ist, oder es lädt zur Hauptverhandlung vor (Art. 219 i.V.m. Art. 223 Abs. 2 ZPO).

Die im Gesuch vorgebrachten Tatsachenbehauptungen sind vorliegend unbestritten geblieben. Zugestanden sind damit die Tatsachen, nicht aber die klägerischen Rechtsbegehren. Bei erheblichen Zweifeln an der Richtigkeit einer nicht streitigen Tatsache, d.h. bei fehlender Spruchreife, kann das Gericht nach Art. 153 Abs. 2 ZPO von Amtes wegen Beweis erheben.

Ist die Angelegenheit hingegen spruchreif, trifft das Gericht direkt einen Endentscheid. Hierzu muss das Gesuch soweit geklärt sein, dass darauf mangels Prozessvoraussetzungen nicht eintreten oder es durch Sachurteil erledigt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Vorbringen der Gesuchstellerin nicht unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig sind, weil das Gericht gegebenenfalls seine Fragepflicht ausüben muss.¹

3.

3.1.

Der Präsident hat sich bereits in der Verfügung vom 19. Juni 2026 mit den Behauptungen der Gesuchstellerin auseinandergesetzt und es für glaubhaft erachtet, dass es sich bei den geltend gemachten Forderungen um Entschädigungen für Handwerker- oder Unternehmerleistungen im Sinne von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB handelt, ein Teil der Forderungen noch nicht beglichen ist sowie die gesetzliche Eintragungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

3.2.

Der Tatsachenvortrag der Gesuchstellerin blieb von der Gesuchsgegnerin unbestritten und gilt daher als wahr. Deshalb sind die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten auf den unten-

¹ SK ZPO-LEUENBERGER, 4. Aufl. 2025, Art. 223 N. 5 und 7; BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl. 2024, Art. 223 N. 18 ff.

stehenden Grundstücken der Gesuchsgegnerin im angegebenen Umfang erfüllt:

- GB S. _____ Nr. E (E-GRID: I) für eine Pfandsumme von Fr. 15'527.60 zuzüglich Zins zu 6 % auf Fr. 6'015.15 seit 28. April 2026, auf Fr. 7'135.55 seit 12. Mai 2026 und auf Fr. 2'376.90 seit dem 25. Mai 2026.
- GB S. _____ Nr. F (E-GRID: J) für eine Pfandsumme von Fr. 15'527.60 zuzüglich Zins zu 6 % auf Fr. 6'015.15 seit 28. April 2026, auf Fr. 7'135.55 seit 12. Mai 2026 und auf Fr. 2'376.90 seit dem 25. Mai 2026.
- GB S. _____ Nr. G (E-GRID: K) für eine Pfandsumme von Fr. 15'527.55 zuzüglich Zins zu 6 % auf Fr. 6'015.15 seit 28. April 2026, auf Fr. 7'135.55 seit 12. Mai 2026 und auf Fr. 2'376.85 seit dem 25. Mai 2026.
- GB S. _____ Nr. B (E-GRID: M) für eine Pfandsumme von Fr. 15'527.55 zuzüglich Zins zu 6 % auf Fr. 6'015.15 seit 28. April 2026, auf Fr. 7'135.55 seit 12. Mai 2026 und auf Fr. 2'376.85 seit dem 25. Mai 2026.

Die superprovisorisch angeordneten Vormerkungen der vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte sind vorsorglich zu bestätigen.

4.

4.1.

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.² 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.³

4.2.

Vorliegend ist noch kein ordentliches Verfahren rechtshängig. Der Gesuchstellerin ist daher Frist zur Anhebung der Klage im ordentlichen Verfahren anzusetzen und für den Säumnisfall das ersatzlose Dahinfallen der vorsorglichen Eintragungen anzudrohen. Eine Löschung der eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte seitens des Handelsgerichts würde aber nur auf entsprechendes Gesuch hin erfolgen. Der Gesuchstellerin ist Frist bis zum 27. November 2026 anzusetzen, um beim zuständigen Gericht Klage

² SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, N. 1663 ff.

³ BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.N.; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1670.

im ordentlichen Verfahren auf definitive Bestellung der Bauhandwerkerpfandrechte anzuheben. Es gilt kein Stillstand der Fristen.

5.

5.1.

Die Prozesskosten, bestehend aus Gerichtskosten und Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gesuchstellerin obsiegt grossmehrheitlich, womit die gesamten Prozesskosten von der Gesuchsgegnerin zu tragen sind.⁴

5.2.

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 2'000.00 festgesetzt (§ 8 Gebühd; SAR 662.110). Dementsprechend wird der Gesuchstellerin der von ihr geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'350.00 zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

5.3.

Die Gesuchstellerin macht eine Parteientschädigung geltend. Allerdings wird einer Partei, die nicht durch einen Anwalt vertreten ist, keine Entschädigung für die Kosten einer berufsmässigen Vertretung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO zugesprochen. Nach Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO kann in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung zugesprochen werden, wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist. Dass einer nicht anwaltlich vertretenen Partei ersatzpflichtige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf einer besonderen Begründung.⁵ Die Gesuchstellerin legt vorliegend nicht dar, inwiefern ein begründeter Fall vorliegen würde. Zudem unterlässt sie es, allfällige Umtriebe betragsmässig zu beziffern und nachzuweisen. Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet.

5.4.

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

⁴ Vgl. SK ZPO-JENNY, 4. Aufl. 2025, Art. 106 N. 10.

⁵ BGer 4A_436/2023 vom 6. Dezember 2023 E. 4.1 m.w.N.

Der Vizepräsident erkennt:

1.

In **teilweiser Gutheissung** des Gesuchs vom 5. Juni 2026 werden die mit Verfügung vom 19. Juni 2026 superprovisorisch angeordneten Vormerkungen zugunsten der Gesuchstellerin auf den Grundstücken der Gesuchgegnerin wie folgt **vorsorglich bestätigt**:

- GB S. _____ Nr. E (E-GRID: I) für eine Pfandsumme von Fr. 15'527.60 zuzüglich Zins zu 6 % auf Fr. 6'015.15 seit 28. April 2026, auf Fr. 7'135.55 seit 12. Mai 2026 und auf Fr. 2'376.90 seit dem 25. Mai 2026;
- GB S. _____ Nr. F (E-GRID: J) für eine Pfandsumme von Fr. 15'527.60 zuzüglich Zins zu 6 % auf Fr. 6'015.15 seit 28. April 2026, auf Fr. 7'135.55 seit 12. Mai 2026 und auf Fr. 2'376.90 seit dem 25. Mai 2026;
- GB S. _____ Nr. G (E-GRID: K) für eine Pfandsumme von Fr. 15'527.55 zuzüglich Zins zu 6 % auf Fr. 6'015.15 seit 28. April 2026, auf Fr. 7'135.55 seit 12. Mai 2026 und auf Fr. 2'376.85 seit dem 25. Mai 2026;
- GB S. _____ Nr. B (E-GRID: M) für eine Pfandsumme von Fr. 15'527.55 zuzüglich Zins zu 6 % auf Fr. 6'015.15 seit 28. April 2026, auf Fr. 7'135.55 seit 12. Mai 2026 und auf Fr. 2'376.85 seit dem 25. Mai 2026.

2.

Das Grundbuchamt U. _____ wird angewiesen, die Vormerkungen gemäss Dispositiv-Ziff. 1 **aufrechtzuerhalten**.

3.

3.1.

Die **Gesuchstellerin** hat **bis zum 27. November 2026** beim zuständigen Gericht im ordentlichen Verfahren Klage auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte anzuheben.

3.2.

Im **Säumnisfall** fällt die in der vorstehenden Dispositiv-Ziff. 1 angeordnete vorsorgliche Massnahme dahin, wobei die Vormerkungen 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. 2'000.00 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und sind von dieser nachzufordern.

4.2.

Der von der Gesuchstellerin geleistete Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'350.00 wird dieser zurückerstattet.

4.3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.4.

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

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (mit Abrechnung)
- die Gesuchsgegnerin (mit Einzahlungsschein)

Zustellung an:

- das Grundbuchamt U._____ (nach Ablauf der Rechtsmittelfrist)

Mitteilung an:

- die Obergerichtskasse

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. August 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Egloff

Vollenweider

