KANTON AARGAU

Handelsgericht

2. Kammer

HSU.2026.51 / fe / mv

Entscheid vom 17. November 2026

Besetzung	Oberrichter Vetter, Präsident Gerichtsschreiber-Stv. Eisenring
Gesuchstellerin	***A._____ AG,*** vertreten durch MLaw Dominik Probst, SLP Rechtsanwälte und Notariat, Rechtsanwalt, Laurenzenvorstadt 19, Postfach, 5001 Aarau
Gesuchsgegnerin	***B._____ AG***
Gegenstand	Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

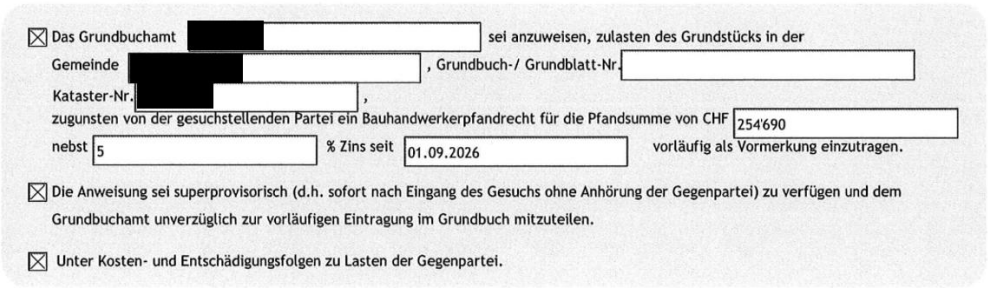
Der Präsident entnimmt den Akten:

1.
Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Q._____. Sie bezweckt insbesondere […].

2.
Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in R._____. Sie hat im Wesentlichen […] zum Zweck.

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grdst.-Nr. 1234 GB S._____ (E-GRID: CH1454454544).

3.
Mit Gesuch vom 25. September 2026 (Postaufgabe: 25. September 2026) stellte die Gesuchstellerin beim Bezirksgericht Baden die folgenden Rechtsbegehren:


☒ Das Grundbuchamt [redacted] sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks in der Gemeinde [redacted], Grundbuch-/ Grundblatt-Nr. [redacted], Kataster-Nr. [redacted], zugunsten von der gesuchstellenden Partei ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 254'690 nebst 5 % Zins seit 01.09.2026 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 mitzuteilen.

☒ Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gegenpartei.

4.
Mit Entscheid vom 18. September 2026 trat das Präsidium des Bezirksgerichts Baden auf das Gesuch vom 25. September 2026 nicht ein und überwies das Gesuch dem Handelsgericht.

5.
Am 20. Oktober 2026 erliess der Präsident folgende Verfügung:

1.
In **Gutheissung** des Gesuchs um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 25. September 2026 wird der Gesuchstellerin die **Vormerkung** einer **vorläufigen Eintragung** eines **Bauhandwerkerpfandrechts** gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grdst.-Nr. [redacted] GB [redacted] der Gesuchsgegnerin (E-GRID: [redacted]) **superprovisorisch** für eine **Pfandsumme** von **Fr. 254'690.00** zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 1. September 2026 **bewilligt**.

2.
Das **Grundbuchamt** [redacted] wird angewiesen, die Vormerkung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziff. 1 **sofort** einzutragen.

3.
Die Gesuchstellerin hat mit beiliegendem Einzahlungsschein **bis zum 30. Oktober 2026** einen Gerichtskostenvorschuss von **Fr. 2'025.00** zu leisten.

4.
Zustellung des Doppels des Gesuchs (inkl. Beilagen) vom 25. September 2026 an **die Gesuchsgegnerin** zur Erstattung einer schriftlichen **Antwort** bis zum **30. Oktober 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).

6.
Das Grundbuchamt W._____ hat die Vormerkung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts am 20. Oktober 2026 mit der Nr. 1234 ins Tagebuch aufgenommen.

7.
7.1.
Die Gesuchsgegnerin hat innert Frist keine Gesuchsantwort erstattet. Der Präsident setzte der Gesuchsgegnerin daher mit Verfügung vom 2. November 2026 eine letzte, nicht erstreckbare Frist von 7 Tagen für die Erstattung einer schriftlichen Antwort an.

7.2.
Die Gesuchsgegnerin hat auch innert der Nachfrist keine Gesuchsantwort eingereicht.

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. 5 der Verfügung vom 20. Oktober 2026).

2. Versäumte Gesuchsantwort
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 2. November 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 eingetreten oder es durch Sachurteil erledigt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Vorbringen des Gesuchstellers nicht unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig sind, weil das Gericht gegebenenfalls seine Fragepflicht ausüben muss.[1]

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

3. Allgemeine Voraussetzungen der vorläufigen Eintragung

3.1.

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).

3.2.

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.[2] 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.[3] Letztlich läuft es darauf hinaus, dass der gesuchstellende Unternehmer nur die blosse Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.[4]

4. Pfandsumme und Eintragungsfrist

4.1.

Der Präsident hat sich bereits in seiner Verfügung vom 20. Oktober 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 i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB handelt, die Forderung noch nicht beglichen ist sowie die gesetzliche Eintragungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

4.2.

Der Tatsachenvortrag der Gesuchstellerin blieb von der Gesuchsgegnerin unbestritten und gilt daher als wahr. Deshalb sind die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grdst.-Nr. 1234 GB S._____ (E-GRID: CH1454454544) in der Höhe von Fr. 254'690.00 zuzüglich Verzugszins von 5 % ab dem 1. September 2026 erfüllt und ist die mit Verfügung des Präsidenten vom 20. Oktober 2026 superprovisorisch angeordnete vorläufige Vormerkung des Bauhandwerkerpfandrechts in diesem Umfang vorsorglich zu bestätigen.

---

[2] 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.

[3] 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. 2), N. 1533.

[4] SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 719; VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N. 51 f.

5. Prosequierung

5.1.

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.[5] 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.[6]

5.2.

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 des provisorisch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts seitens des Handelsgerichts würde aber nur auf entsprechendes Gesuch hin erfolgen. Die Prosequierungsfrist beträgt nach handelsgerichtlicher Praxis rund drei Monate.

5.3.

Der Gesuchstellerin ist daher Frist bis 17. Februar 2027 anzusetzen, um beim zuständigen Gericht Klage im ordentlichen Verfahren auf definitive Bestellung des Bauhandwerkerpfandrechts anzuheben. Es gilt kein Stillstand der Fristen.

6. Prozesskosten

6.1.

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.

6.2.

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 2'000.00 festgesetzt (§ 8 GebührD; SAR 662.110). Der Gesuchstellerin wird der von ihr geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'025.00 zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

---

5 SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1663 ff.

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

6.3.
Der Rechtsvertreter der Gesuchstellerin hat sich erst mit Eingabe vom 5. November 2026 konstituiert. Folglich hatte er im vorliegenden Verfahren keine Aufwendungen, so dass keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

6.4.
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 25. September 2026 wird die mit Verfügung vom 20. Oktober 2026 zugunsten der Gesuchstellerin auf dem Grdst.-Nr. 1234 GB S._____ (E-GRID: CH1454454544) der Gesuchsgegnerin superprovisorisch für eine **Pfandsumme von Fr. 254'690.00** zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 1. September 2026 angeordnete Vormerkung **vorsorglich bestätigt**.

2.
Das Grundbuchamt W._____ wird angewiesen, die Vormerkung gemäss Dispositiv-Ziff. 1 **aufrechtzuerhalten**.

3.
3.1.
Die **Gesuchstellerin** hat **bis zum 17. Februar 2027** 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. 2'000.00 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und von dieser nachgefordert. Der von der Gesuchstellerin geleistete Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'025.00 wird dieser zurückerstattet.

4.2.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.3.
Eine abweichende Verlegung der Prozesskosten mittels separater Verfügung oder im ordentlichen Verfahren bleibt vorbehalten, falls dieses vor dem Handelsgericht stattfindet.

Zustellung an:
- die Gesuchstellerin (Vertreter; zweifach mit Abrechnung)
- die Gesuchsgegnerin (mit Einzahlungsschein)

Zustellung an:
- das Grundbuchamt W._____ (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, 17. November 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau
2. Kammer

Der Präsident:	Der Gerichtsschreiber-Stv.:
Vetter	Eisenring

