

HSU.2021.13 / as / as

Entscheid vom 5. Mai 2021

Besetzung Oberrichter Vetter, Vizepräsident
Gerichtsschreiber Schneuwly

Gesuchstellerin **S. AG**, _____
vertreten durch Dr. iur. Roger Baumberger, Rechtsanwalt, Bachstrasse 57, Postfach, 5001 Aarau

Gesuchsgegnerin **L. AG**, _____
vertreten durch lic. iur. Dominique Schurtenberger, Anwaltskanzlei Bircher & Schatzmann, Thunstrasse 84, Postfach 31, 3074 Muri b. Bern

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend Bauhandwerkerpfandrecht

Der Vizepräsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in R. (AG). Sie bezweckt im Wesentlichen _____ (Gesuchsbeilage [GB] 2).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in C. (ZG). Sie hat insbesondere die Erbringung von Dienstleistungen auf dem Gebiet des Immobilienhandels, insbesondere den Erwerb, die Verwaltung, die Vermietung, die Belehnung sowie die Veräusserung von Liegenschaften zum Zweck (GB 2).

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin der Grdst.-Nr. 1234-1, 1234-2, 1234-3, 1234-4, 1234-5, 1234-5, 1234-6, 1234-7, 1234-8, 1234-10, 1234-11, 1234-12, 1234-13, 1234-14, 1234-15, 1234-16, 1234-17, 1234-20 und 1234-21, alle GB B. (Antwort Rz. III/8; GB 3).

3.

Mit Gesuch vom 27. März 2021 (Postaufgabe: 27. März 2021) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Das Grundbuchamt Z. sei richterlich anzuweisen, auf den folgenden Grundstücken / Liegenschaften in B. die folgenden Pfandrechte

Stockwerkeinheit B., 1234-1 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 01

Wertquote 58/1000

Pfandsumme Fr. 8'509.36

Stockwerkeinheit B., 1234-2 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 02

Wertquote 37/1000

Pfandsumme Fr. 5'428.39

Stockwerkeinheit B., 1234-3 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 03

Wertquote 39/1000

Pfandsumme Fr. 5'721.81

Stockwerkeinheit B., 1234-4 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 04

Wertquote 58/1000

Pfandsumme Fr. 8'509.36

Stockwerkeinheit B., 1234-5 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 05
Wertquote 39/1000
Pfandsumme Fr. 5'721.81

Stockwerkeinheit B., 1234-6 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 06
Wertquote 51/1000
Pfandsumme Fr. 7'482.37

Stockwerkeinheit B., 1234-7 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 07
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 4'988.25

Stockwerkeinheit B., 1234-8 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 08
Wertquote 38/1000
Pfandsumme Fr. 5'575.10

Stockwerkeinheit B., 1234-10 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 10
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 4'988.25

Stockwerkeinheit B., 1234-11 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 11
Wertquote 38/1000
Pfandsumme Fr. 5'575.10

Stockwerkeinheit B., 1234-12 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 12
Wertquote 51/1000
Pfandsumme Fr. 7'482.37

Stockwerkeinheit B., 1234-13 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 13
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 4'988.25

Stockwerkeinheit B., 1234-14 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 14
Wertquote 38/1000
Pfandsumme Fr. 5'575.10

Stockwerkeinheit B., 1234-15 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 15
Wertquote 51/1000

Pfandsumme Fr. 7'482.37

Stockwerkeinheit B., 1234-16 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 16

Wertquote 34/1000

Pfandsumme Fr. 4'988.25

Stockwerkeinheit B., 1234-17 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 17

Wertquote 38/1000

Pfandsumme Fr. 5'575.10

Stockwerkeinheit B., 1234-20 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 20

Wertquote 37/1000

Pfandsumme Fr. 5'428.39

Stockwerkeinheit B., 1234-21 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

Gartenhaus im Erdgeschoss

Wertquote 16/1000

Pfandsumme Fr. 2'347.41

zuzüglich Zins zu 5% seit dem 1. Februar 2021 zugunsten der Gesuchstellerin/Klägerin vorläufig einzutragen.

2.

Mittels einer superprovisorischen Anordnung nach Art. 265 ZPO sei das Grundbuchamt Z. anzuweisen, die in Ziffer 1. hiervoor beantragten Bauhandwerkerpfandrechte sofort vorläufig im Grundbuch einzutragen.

3.

Der Gesuchstellerin/Klägerin sei eine angemessene Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte gemäss Ziffer 1 hiervoor zulasten der Grundstücke der Beklagten einzureichen.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

4.

Am 30. März 2021 erliess der Vizepräsident folgende Verfügung:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 27. März 2021 wird der Gesuchstellerin die **Vormerkung vorläufiger Eintragungen** je eines **Bauhandwerkerpfandrechts** gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf folgenden Grundstücken der Gesuchsgegnerin, **superprovisorisch** zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021 wie folgt **bewilligt**.

Stockwerkeinheit B., 1234-1 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 01
Wertquote 58/1000
Pfandsumme Fr. 8'509.36 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-2 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 02
Wertquote 37/1000
Pfandsumme Fr. 5'428.39 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-3 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 03
Wertquote 39/1000
Pfandsumme Fr. 5'721.81 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-4 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 04
Wertquote 58/1000
Pfandsumme Fr. 8'509.36 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-5 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 05
Wertquote 39/1000
Pfandsumme Fr. 5'721.81 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-6 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 06
Wertquote 51/1000
Pfandsumme Fr. 7'482.37 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-7 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 07
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 4'988.25 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-8 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 08
Wertquote 38/1000
Pfandsumme Fr. 5'575.10 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-10 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 10
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 4'988.25 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-11 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 11
Wertquote 38/1000

Pfandsumme Fr. 5'575.10 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-12 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 12

Wertquote 51/1000

Pfandsumme Fr. 7'482.37 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-13 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 13

Wertquote 34/1000

Pfandsumme Fr. 4'988.25 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-14 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 14

Wertquote 38/1000

Pfandsumme Fr. 5'575.10 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-15 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 15

Wertquote 51/1000

Pfandsumme Fr. 7'482.37 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-16 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 16

Wertquote 34/1000

Pfandsumme Fr. 4'988.25 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-17 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 17

Wertquote 38/1000

Pfandsumme Fr. 5'575.10 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-20 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 20

Wertquote 37/1000

Pfandsumme Fr. 5'428.39 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-21 (Stammgrundstück LIG B./1234)

CH _____

Gartenhaus im Erdgeschoss

Wertquote 16/1000

Pfandsumme Fr. 2'347.41 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

2.

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

3.

Die Gesuchstellerin hat mit beiliegendem Einzahlungsschein **bis zum 12. April 2021** einen Gerichtskostenvorschuss von **Fr. 4'000.00** zu leisten.

4.

Zustellung des Doppels des Gesuchs (inkl. Beilagen) vom 27. März 2021 an **die Gesuchsgegnerin** zur Erstattung einer schriftlichen **Antwort** bis zum **12. April 2020**.

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.

7.

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

5.

Das Grundbuchamt Z. trug die vorläufige Eintragung am 30. März 2021 mit der Nr. 024-2021/13759/0 im Tagebuch ein.

6.

Mit Gesuchsantwort vom 12. April 2021 stellte die Gesuchsgegnerin folgende Rechtsbegehren:

" Das Gesuch der Gesuchstellerin vom 27. März 2021 auf vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten sei abzuweisen und das Grundbuchamt Z. sei anzuweisen, die folgenden jeweils zugunsten der Gesuchstellerin (superprovisorisch) vorgemerkten Bauhandwerkerpfandrechte wieder aus dem Grundbuch zu löschen:

[...]

- Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchstellerin - "

7.

Mit Eingabe vom 20. April 2021 nahm die Gesuchstellerin im Rahmen ihres Replikrechts zur Gesuchsantwort vom 12. April 2021 Stellung.

Der Vizepräsident 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 30. März 2021).

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 Eintragsfrist 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 blosse Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.³

3. Pfandsumme

3.1. Parteibehauptungen

3.1.1. Gesuchstellerin

Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe gegenüber der Gesuchsgegnerin drei Offerten abgegeben (Nr. 00223 über Fr. 40'567.90, Nr. 00226 über Fr. 308'529.65 und Nr. 00227 über Fr. 20'149.90). Den Endbetrag für diese Arbeiten hätten die Parteien auf Fr. 340'000.00 festgelegt. Die Auftragsbestätigung vom 28. Januar 2020 bestätige den Abschluss eines Werkvertrags zwischen den Parteien (Gesuch Rz. II/1; Stellungnahme vom 20. April 2021 Rz. II/1; GB 4). Vor Ort sei der Werkvertrag jedoch laufend erweitert

¹ BGE 137 III 563 E. 3.3; 86 I 265 E. 3; vgl. auch SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3. Aufl. 2008, N. 1394; BSK ZGB II-THURNHERR, 6. Aufl. 2019, Art. 839/840 N. 37.

² BGE 86 I 265 E. 3; 102 Ia 81 E. 2b.bb; BGer 5A_395/2020 vom 16. März 2021 E. 2; 5A_32/2020 vom 8. April 2020 E. 3; 5A_426/2015 vom 8. Oktober 2015 E. 3.4; 5A_924/2014 vom 7. Mai 2015 E. 4.1.2; SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, Ergänzungsband zur 3. Aufl., 2011, N. 628.

³ SCHUMACHER (Fn. 1), N. 1395.

und abgeändert worden. Zwischen den Parteien seien fortwährend Zusatzvereinbarungen getroffen worden (Stellungnahme vom 20. April 2021 Rz. II/1). Basierend auf die Vereinbarungen habe die Gesuchstellerin auf den im Eigentum der Gesuchsgegnerin stehenden Grundstücken Garten- und Umgebungsarbeiten inkl. Tiefbauarbeiten ausgeführt (Gesuch Rz. I/2 und II/1). Am Ende seien Arbeiten für rund Fr. 500'000.00 erbracht worden (Stellungnahme vom 20. April 2021 Rz. II/1). Sie habe alle Arbeiten, die in den Rechnungen erwähnt worden seien, erledigt (Stellungnahme vom 20. April 2021 Rz. II/2). Die Frage, ob die Schlussrechnungen zutreffend seien, werde Gegenstand des Hauptverfahrens sein (Stellungnahme vom 20. April 2021 Rz. II/3).

Bisher habe die Gesuchsgegnerin nur einen Teil des Werklohns bezahlt (Gesuch Rz. I/2 und II/2). Insbesondere seien die beiden Schlussrechnungen Nr. 10142 über Fr. 104'766.00 und Nr. 10200 über Fr. 41'946.65 noch nicht bezahlt worden (Gesuch Rz. II/1; GB 5). Aus diesen Rechnungen ergebe sich auch, dass die Gesuchsgegnerin erst Fr. 352'831.95 bezahlt habe (Stellungnahme vom 20. April 2021 Rz. II/1).

Da es sich um Stockwerkeigentum handle, sei die offene Forderung von Fr. 146'713.25 auf die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten aufzuteilen (Gesuch Rz. II/4). Gegenüber drei Stockwerkeigentümern werde das Gesuch vor dem Bezirksgericht K. geltend gemacht (Gesuch Rz. I/3), in vorliegendem Verfahren sei eine Pfandsomme von Fr. 106'367.04 einzutragen (Gesuch Rz. II/4).

Ebenfalls einzutragen sei ein Verzugszins von 5 % ab dem 1. Februar 2021 (Gesuch Rz. II/4).

3.1.2. Gesuchsgegnerin

Die Gesuchsgegnerin behauptet, die Parteien hätten zu Beginn einen Werkvertrag mit einer Summe von Fr. 340'000.00 vereinbart. Nachträglich sei nur ein Zusatzauftrag im Wert von weiteren Fr. 40'000.00 hinzugekommen. Dieser Zusatzauftrag habe unter anderem aus der Errichtung einer Granitstützmauer auf dem Nachbarsgrundstück Nr. 353 und 355 bestanden (Antwort Rz. III/15). Darüber hinaus habe es keine Vertragsänderungen gegeben (Antwort Rz. III/16). Die Kostenüberschreitung seitens der Gesuchstellerin sei unerklärlich (Antwort Rz. III/28 ff.)

Zu den beiden Rechnungen Nr. 10200 über Fr. 41'946.65 und Nr. 10142 über Fr. 104'766.00 macht die Gesuchsgegnerin mit unterschiedlichen Argumenten geltend, diese seien nicht nachvollziehbar, die Beträge zu hoch, die Arbeiten auch für andere Grundstücke geleistet worden, die Arbeiten seien gar nicht in Auftrag gegeben worden und die Arbeiten zum Grill seien von der Gesuchstellerin unentgeltlich als persönliches Geschenk an die Ehegatten G. und M. Z. erbracht worden (Antwort Rz. III/19 f.).

Aktenwidrig sei sodann die Behauptung, die Gesuchsgegnerin habe bisher lediglich Fr. 352'831.95 bezahlt. Vielmehr habe sie bereits einen Werklohn von Fr. 380'000.00 überwiesen (Antwort Rz. III/21 f.; Antwortbeilage 3).

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

Hat ein Unternehmer sowohl Arbeit als auch Material zu liefern, ist beides bzw. ist die gesamte Vergütungsforderung des Unternehmers pfandberechtigt, unabhängig davon, ob es sich beim Material um vertret- oder unvertretbare Sachen handelt.⁵ Für blosse Materiallieferungen oder intellektuelle Arbeitsleistungen kann hingegen kein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen werden.⁶ Bildet geistige Arbeit jedoch mit den physischen Arbeitsleistungen eine funktionelle Gesamtleistung, so ist sie ebenfalls pfandberechtigt. Deshalb sind die Vergütungsansprüche der General- und Totalunternehmer regelmässig vollumfänglich pfandberechtigt.⁷

Werden auf mehreren Grundstücken pfandberechtigte Leistungen erbracht, so ist die Pfandsumme auf die einzelnen Parzellen zu verteilen.⁸ 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.⁹ Der Unternehmer hat grundsätzlich nachzuweisen, welche konkreten Leistungen an Arbeit und Material er zu welchen Preisen für jedes einzelne Grundstück erbracht hat.¹⁰ Im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung

⁴ SCHUMACHER (Fn. 1), N. 436, 438 und 547.

⁵ SCHUMACHER (Fn. 1), N. 295.

⁶ BGE 136 III 6 E. 5.2; vgl. BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1) Art. 839/840 N. 4.

⁷ SCHUMACHER (Fn. 1), N. 27; vgl. auch BGE 136 III 6 E. 5.3.

⁸ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 18 m.w.H.

⁹ SCHUMACHER (Fn. 1), N. 593, 837; 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.

¹⁰ SCHUMACHER (Fn. 1), N. 593; BRITSCHGI (Fn. 9), S. 114; MATHIS (Fn. 9), S. 152.

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.¹¹

Beim Stockwerkeigentum können wertvermehrende Leistungen zum Zweck der individuellen Ausgestaltung der Stockwerkeinheit nur durch ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem jeweiligen Miteigentumsanteil gesichert werden, während der Bauunternehmer für die Bauarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen die Wahl hat, entweder die Gesamtliegenschaft zu belasten oder die Forderung auf die Stockwerkeinheiten aufzuteilen. Dieses Wahlrecht gilt nicht, wenn einzelne Stockwerkeigentumseinheiten bereits mit Grundlasten oder Grundpfandrechten belastet sind.¹² Die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten sind nach ihrem effektiven Anteil an den Kosten quotenmässig zu belasten.¹³

3.3. Würdigung

Der Gesuchsgegnerin ist insofern zuzustimmen, als die Abrechnung der Gesuchstellerin (GB 5) nicht ohne Weiteres nachvollziehbar erscheint und die genauen Umstände betreffend die Beststellungsänderungen noch offen sind. Indessen bedeutet dies nicht, dass die Pfandsumme der Gesuchstellerin als geradezu ausgeschlossen erscheint, weshalb die Parteien diesbezüglich in das Hauptverfahren verwiesen werden.

Der Einwendung der Gesuchsgegnerin, die Position Nr. 10 der Rechnung Nr. 10142 (GB 5) sei nicht verständlich, kann nicht gefolgt werden: Der Betrag von Fr. 315'691.75 entspricht dem vereinbarten Werklohn von Fr. 340'000.00 ohne MwSt. gem. Auftragsbestätigung (GB 4).

In Bezug auf die Position Nr. 20 der Rechnung Nr. 10142 sowie die Position Nr. 80 der Rechnung Nr. 10200 macht die Gesuchsgegnerin geltend, gewisse Arbeiten seien auf dem Nachbarsgrundstück erbracht worden (Stützmauer). In der Tat enthalten die Rechnungen der Gesuchstellerin Arbeiten, die das Nachbarsgrundstück betreffen und die demnach nicht auf den streitgegenständlichen Stockwerkeigentumseinheiten als Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen werden können. Die Gesuchstellerin bestreitet dies auch nicht. Vielmehr behauptet sie mit ihrem Verweis auf die eigenen Rechnungen selber, Arbeiten auf dem Nachbarsgrundstück ausgeführt zu

¹¹ Vgl. SCHUMACHER (Fn. 1), N. 840; BRITSCHGI (Fn. 9), S. 115; MATHIS (Fn. 9), S. 150 f.

¹² BGE 126 III 462 E. 2b.

¹³ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 17; SCHUMACHER (Fn. 1), N. 778 und 781; vgl. auch MATHIS, Das Bauhandwerkerpfandrecht in der Gesamtüberbauung und im Stockwerkeigentum, 1988, S. 150, 152.

haben, die in vorliegendem Verfahren nicht bauhandwerkerpfandrechtsberechtigt sind, umschreibt diese dem Umfang nach aber nicht näher. Es bestehen keine Behauptungen, gestützt auf welche diese Arbeiten auf dem Nachbarsgrundstück auf die vorliegend umstrittenen Stockwerkeigentumseinheiten verteilt werden könnten. Der Tatsachenvortrag der Gesuchstellerin ist diesbezüglich nicht schlüssig bzw. zumindest nicht substantiiert. Das Gericht ist nicht in der Lage, eine zumindest annäherungsweise korrekte Ausscheidung zwischen den streitgegenständlichen Stockwerkeigentumseinheiten und dem Nachbarsgrundstück (bspw. anhand von Quadratmeterangaben) vorzunehmen. Demnach ist die Pfandsumme um den Betrag von total Fr. 68'195.35 ohne MwSt. (Fr. 64'995.35 + Fr. 3'200.00) bzw. Fr. 73'446.40 inkl. 7.7 % MwSt. zu kürzen.

Soweit die Gesuchsgegnerin in Bezug auf die Positionen Nr. 30-100 der Rechnung Nr. 10142 und den Positionen 10-70 und 90-150 Rechnung Nr. 10200 geltend macht, diese Arbeiten seien nicht vereinbart oder bereits im Vertragspreis von Fr. 340'000.00 inbegriffen, so erscheint dies zumindest nicht ausgeschlossen. Bekanntermassen fallen auf Baustellen regelmässig Beststellungsänderungen und Regiearbeiten an.

Schliesslich ist der Gesuchsgegnerin weiter insofern Recht zu geben, als sie nachweist, dass die Anrechnung der von ihr bereits geleisteten Akontozahlungen nicht korrekt erfolgte. Während die Gesuchstellerin bloss Beträge von Fr. 27'855.15, 3 * Fr. 92'850.50 und Fr. 46'425.30 (total Fr. 352'831.95) anrechnete, ergibt sich aus dem Zahlungsbeleg (AB 3) ohne Weiteres, dass die Gesuchsgegnerin tatsächlich bereits Fr. 380'000.00, aufgeteilt in Fr. 30'000.00, 3 * Fr. 100'000.00 und Fr. 50'000.00, geleistet hat. Die Gesuchstellerin erklärt nicht, weshalb die Differenz im Umfang von Fr. 27'168.05 gerechtfertigt wäre, weshalb sie von der Pfandsumme abzuziehen ist.

Zusammenfassend macht die Gesuchstellerin eine Pfandsumme von Fr. 146'713.25 geltend, wovon Fr. 106'367.04 das vorliegende Verfahren betreffen. Von der Gesamtpfandsumme von Fr. 146'713.25 sind diejenigen Beträge abzuziehen, für die die Gesuchstellerin nicht schlüssig bzw. zumindest nicht substantiiert behauptete, welche Grundstücke sie betreffen (Fr. 73'446.40) sowie jene Beträge, welche von der Gesuchsgegnerin bereits bezahlt, von der Gesuchstellerin aber noch nicht berücksichtigt wurden (Fr. 27'168.05). Die einzutragende Pfandsumme beträgt demnach noch Fr. 46'098.80, wovon aufgrund der Aufteilung auf einzelne Stockwerkeigentumseinheiten im vorliegenden Verfahren und in einem Verfahren vor dem Bezirksgericht K. nur Fr. 33'421.64 das vorliegende Verfahren betreffen. Diese Pfandsumme ist aufgeteilt auf die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten vorläufig einzutragen.

3.4. Verzugszinsen

Der Anspruch der Gesuchstellerin auf Verzugszinsen (5 % ab dem 1. Februar 2021; vgl. E. 5.3 der Verfügung vom 30. März 2021) blieb von der Gesuchsgegnerin unbestritten, weshalb er zuzüglich zur Pfandsumme einzutragen ist.

4. Eintragungsfrist

Die Einhaltung der viermonatigen Eintragungsfrist ist unter den Parteien unbestritten (Antwort Rz. III/12), weshalb diesbezüglich auf die E. 5.2 der Verfügung vom 30. März 2021 verwiesen werden kann.

5. Ergebnis

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten für eine Pfandsumme von Fr. 46'098.80 (davon Fr. 33'421.64 im vorliegenden Verfahren) zuzüglich Zins zu 5 % ab 1. Februar 2021 erfüllt sind und die mit Verfügung vom 30. März 2021 superprovisorisch angeordneten Vormerkungen der vorläufigen Eintragungen von Bauhandwerkerpfandrechten in diesem Umfang teilweise wie folgt zu bestätigen sind:

Stockwerkeinheit B., 1234-1 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 01
Wertquote 58/1000
Pfandsumme Fr. 2'673.73 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-2 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 02
Wertquote 37/1000
Pfandsumme Fr. 1'705.66 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-3 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 03
Wertquote 39/1000
Pfandsumme Fr. 1'797.85 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-4 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 04
Wertquote 58/1000
Pfandsumme Fr. 2'673.73 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-5 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 05
Wertquote 39/1000
Pfandsumme Fr. 1'797.85 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-6 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____

4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 06
Wertquote 51/1000
Pfandsumme Fr. 2'351.04 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-7 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 07
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 1'567.36 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-8 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 08
Wertquote 38/1000
Pfandsumme Fr. 1'751.75 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-10 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 10
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 1'567.36 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-11 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 11
Wertquote 38/1000
Pfandsumme Fr. 1'751.75 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-12 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 12
Wertquote 51/1000
Pfandsumme Fr. 2'351.04 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-13 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 13
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 1'567.36 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-14 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 14
Wertquote 38/1000
Pfandsumme Fr. 1'751.75 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-15 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 15
Wertquote 51/1000
Pfandsumme Fr. 2'351.04 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-16 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 16
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 1'567.36 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-17 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 17
Wertquote 38/1000
Pfandsumme Fr. 1'751.75 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-20 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 20
Wertquote 37/1000
Pfandsumme Fr. 1'705.66 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-21 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
Gartenhaus im Erdgeschoss
Wertquote 16/1000
Pfandsumme Fr. 737.58 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

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.¹⁴ 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.¹⁵

7. Prozesskosten

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 Gesuchstellerin zu 70 % und von der Gesuchsgegnerin zu 30 % zu tragen (Fr. 33'421.64 / Fr. 106'367.04).

7.1.

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 4'000.00 festgesetzt (§ 8 VKD; SAR 221.150). Davon hat die Gesuchstellerin Fr. 2'800.00 und die Gesuchsgegnerin Fr. 1'200.00 zu tragen. Gestützt auf Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO werden sie vorab mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss in Höhe von Fr. 4'000.00 verrechnet. Zudem hat die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin ihren Anteil an den Gerichtskosten, d.h. Fr. 1'200.00, direkt zu ersetzen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO).

¹⁴ SCHUMACHER (Fn. 1), N. 672 ff.

¹⁵ BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.H.; vgl. auch SCHUMACHER (Fn. 1), N. 688.

7.2.

Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 106'367.04 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 13'337.49 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 6 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von rund Fr. 3'334.37. Damit sind insbesondere eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT). Nach einem weiteren Abzug von 20 % wegen der nicht durchgeführten Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT), resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 2'667.50. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 2'747.50. Davon hat die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin unter Verrechnung der Bruchteile 40 %, d.h. Fr. 1'099.00 als Parteientschädigung zu bezahlen.

7.3.

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

Der Vizepräsident erkennt:

1.

In **teilweiser Gutheissung** des Gesuchs vom 27. März 2021 werden die mit Verfügung vom 30. März 2021 zugunsten der Gesuchstellerin superprovisorisch angeordneten Vormerkungen **vorsorglich teilweise wie folgt bestätigt**:

Stockwerkeinheit B., 1234-1 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 01
Wertquote 58/1000
Pfandsumme Fr. 2'673.73 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-2 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 02
Wertquote 37/1000
Pfandsumme Fr. 1'705.66 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-3 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 03
Wertquote 39/1000
Pfandsumme Fr. 1'797.85 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-4 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 04
Wertquote 58/1000
Pfandsumme Fr. 2'673.73 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-5 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 05
Wertquote 39/1000
Pfandsumme Fr. 1'797.85 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-6 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 06
Wertquote 51/1000
Pfandsumme Fr. 2'351.04 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-7 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 07
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 1'567.36 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-8 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 08
Wertquote 38/1000
Pfandsumme Fr. 1'751.75 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-10 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 10
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 1'567.36 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-11 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 11
Wertquote 38/1000
Pfandsumme Fr. 1'751.75 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-12 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 12
Wertquote 51/1000
Pfandsumme Fr. 2'351.04 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-13 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 13
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 1'567.36 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-14 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 14

Wertquote 38/1000
Pfandsumme Fr. 1'751.75 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-15 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 15
Wertquote 51/1000
Pfandsumme Fr. 2'351.04 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-16 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 16
Wertquote 34/1000
Pfandsumme Fr. 1'567.36 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-17 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 17
Wertquote 38/1000
Pfandsumme Fr. 1'751.75 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-20 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
4 ½ Zimmer-Wohnung Nr. 20
Wertquote 37/1000
Pfandsumme Fr. 1'705.66 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

Stockwerkeinheit B., 1234-21 (Stammgrundstück LIG B./1234)
CH _____
Gartenhaus im Erdgeschoss
Wertquote 16/1000
Pfandsumme Fr. 737.58 zuzüglich 5 % Zins ab 1. Februar 2021

2.

Das Grundbuchamt Z. wird angewiesen, die gemäss Dispositiv-Ziff. 1 bestätigten Vormerkungen **aufrechtzuerhalten** und die Vormerkungen im darüber hinausgehenden Umfang zu löschen.

3.

3.1.

Die **Gesuchstellerin** hat **bis zum 9. August 2021** 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 Höhe von Fr. 4'000.00 werden der Gesuchstellerin zu 70 % (Fr. 2'800.00) und der Gesuchsgegnerin zu 30 % (Fr. 1'200.00) auferlegt. Sie werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss in Höhe von Fr. 4'000.00 verrechnet. Die Gesuchsgegnerin hat die von ihr zu tragenden Gerichtskosten im Umfang von Fr. 1'200.00 der Gesuchstellerin direkt zu ersetzen.

4.2.

Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 1'099.00 zu ersetzen.

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)
- die Gesuchsgegnerin (Vertreter; zweifach)

Zustellung an:

- das Grundbuchamt Z. (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, 5. Mai 2021

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Schneuwly

