

HSU.2025.15 / fn / fn

Entscheid vom 4. Juni 2025

Besetzung Oberrichter Egloff, Vizepräsident
Gerichtsschreiberin Näf

Gesuchstellerin **A._____ AG,**
vertreten durch MLaw Tim Vetterli, Rechtsanwalt,
Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich

Gesuchsgegnerin **B._____,**
vertreten durch Dr. iur. Matthias Brunner, Rechtsanwalt,
Oberstadtstrasse 7, 5400 Baden

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend Forderung aus Werkvertrag

Der Vizepräsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Q._____. Sie firmierte bis zum 17. Juni 2024 unter C._____ und bezweckt mitunter [...] (Gesuchsbeilage [GB] 5).

2.

2.1.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Stiftung mit Sitz in R._____. Sie bezweckt [...] (GB 2).

2.2.

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grundstücks Grundbuch S._____ Nr. aaa (GB 3).

3.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des D._____ auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin schlossen die Parteien am 15. bzw. 22. Juli 2022 den Werkvertrag Nr. 2300, mit welchem sich die Gesuchstellerin zur Erbringung von Elektroinstallationsarbeiten (BKP 23-T06) zu einer Auftragssumme von pauschal Fr. 1'818'941.50 (netto, exkl. MwSt.) verpflichtete (Gesuch Rz. 10, Antwort Rz. 42; GB 6). Gemäss der Gesuchstellerin habe sie überdies gestützt auf die Nachträge Nr. 6 - 80 zu einem Gesamtbetrag von Fr. 883'049.05 erhebliche Mehrleistungen erbracht (Gesuch Rz. 11). Die Gesuchsgegnerin bestreitet die entsprechenden Ausführungen (Antwort Rz. 43).

4.

Mit Gesuch vom 25. März 2025 stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

" **1.**

Es sei das Grundbuchamt E._____ gerichtlich anzuweisen, zu lasten des Grundstücks Nr. aaa, T._____, im Grundbuch vorläufig ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 477'791.78 (inkl. MwSt.) nebst Zins

- zu 5 % seit dem 18.03.2025 auf der Summe von CHF 216'200.00, und
- zu 5 % seit dem 25.03.2025 auf der Summe von CHF 261'591.78

zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig einzutragen.

2.

Die Eintragung gemäss Rechtsbegehren Nr. 1 vorstehend sei superprovisorisch – ohne vorgängige Anhörung der Gesuchsgegnerin – zu verfügen und das Grundbuchamt E._____ sei unverzüglich anzuweisen, die vorläufige Eintragung des

Pfandrechts im Grundbuch sofort vorzunehmen und der Gesuchstellerin die erfolgte Eintragung umgehend zu bestätigen.

3.

Der Gesuchstellerin sei eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids im summarischen Verfahren betreffend Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Rechtsbegehren Nr. 1 vorstehend einzuräumen, um Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts einzureichen.

4.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu lasten der Gesuchsgegnerin."

5.

5.1.

Mit Verfügung vom 26. März 2025 bewilligte der Vizepräsident den Antrag um superprovisorische Anordnung der Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts im beantragten Umfang und wies das Grundbuchamt E._____ an, die Vormerkung sofort einzutragen.

5.2.

Das Grundbuchamt E._____ merkte die vorläufige Eintragung am 26. März 2025 (Tagebuchnummer bbb) im Tagebuch vor.

6.

Mit Gesuchsantwort vom 16. April 2025 (Postaufgabe: gleichentags) stellte die Gesuchsgegnerin folgende Rechtsbegehren:

"

1.

Das Gesuch vom 25. März 2025 um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grundbuch S._____ Nr. aaa für eine Pfandsomme von CHF 477'791.78 zuzüglich Zins zu 5 % auf CHF 216'200.00 seit 18. März 2025 und auf CHF 261'591.78 seit 25. März 2025 sei vollumfänglich abzuweisen.

2.

Das Grundbuchamt E._____ sei umgehend anzuweisen, die gemäss Verfügung vom 26. März 2025 superprovisorisch eingetragene Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grundbuch S._____ Nr. aaa für eine Pfandsomme von CHF 477'791.78 zuzüglich Zins zu 5 % auf CHF 216'200.00 seit 18. März 2025 und auf CHF 261'591.78 seit 25. März 2025 zu löschen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Gesuchstellerin."

7.

Mit Eingabe vom 30. April 2025 nahm die Gesuchstellerin im Rahmen ihres Replikrechts zur Gesuchsantwort vom 16. April 2025 und hielt an ihren Rechtsbegehren fest.

8.

Mit Eingabe vom 14. Mai 2025 reichte die Gesuchsgegnerin eine Stellungnahme ein. Diese wurde der Gesuchstellerin mit Verfügung vom 19. Mai 2025 zugestellt.

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 26. März 2025).

2. Allgemeine Voraussetzungen der vorläufigen Eintragung

2.1. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und Art. 839 Abs. 2 ZGB

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. Glaubhaftmachen

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

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.

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

2.3. Verhandlungsmaxime

Ungeachtet dessen obliegt es dem Unternehmer, sein Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu begründen (Art. 219 i.V.m. Art. 221 Abs. 1 lit. d ZPO). Die Parteien sind nicht davon entbunden, ihre Behauptungen ausreichend zu substantiieren und mit den bezeichneten Beweismitteln rechtsgenügend in Verbindung zu setzen (vgl. Art. 55 Abs. 1 ZPO). Insbesondere genügt es nicht, im Gesuch die relevanten Tatsachen in allgemeiner, den Gewohnheiten des Lebens entsprechender Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen zu benennen, um abzuwarten, welche der behaupteten Tatsachen der Prozessgegner bestreitet. Vielmehr muss die gesuchstellende Partei ihren Tatsachenvortrag in Erwartung der gegnerischen Bestreitungen schon in ihrer *ersten* Eingabe (vgl. unten E. 2.4) hinreichend substantiieren.⁴

Die Aufteilung der Behauptungslast zwischen den Parteien folgt der Beweislastverteilung nach Art. 8 ZGB. Begehrt ein Unternehmer nach Beendigung der Arbeiten die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts, ist er beweisbelastet für jene Tatsachen, die den Rechtsgrund der pfandberechtigten Forderung konstituieren (Vertragschluss; geleistete Arbeiten), die den Umfang der Forderung bestimmen; aus denen sich die Inhaberschaft an der pfandberechtigten Forderung ergibt; aus denen folgt, dass und wie sich die Bauarbeiten auf ein Grundstück ausgewirkt haben; die die Bauarbeiten ihrer Art als baupfandberechtigt ausweisen ("Material und Arbeit oder Arbeit allein") und aus denen sich der Zeitpunkt der Arbeitsvollendung ergibt. Entsprechend trägt der Unternehmer betreffend die Tatsachen, für die er die Beweislast trägt, auch die Behauptungslast.⁵

2.4. Aktenschluss im summarischen Verfahren

2.4.1. Aktenschluss

Im summarischen Verfahren findet grundsätzlich nur ein Schriftenwechsel statt, mit dessen Abschluss Aktenschluss eintritt.⁶ Damit tritt für eine Partei, die um Vormerkung einer vorsorglichen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ersucht, der Aktenschluss grundsätzlich mit der Einreichung ihres Gesuchs ein. Die gesuchstellende Partei kann auch nicht darauf vertrauen, nach erfolgter Einreichung des Gesuchs voraussetzungslos weitere Tatsachen und Beweismittel vortragen zu dürfen. Eine solche Vertrauensposition ergibt sich auch nicht aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör.⁷

2.4.2. Novenrecht

Nach Eintritt des Aktenschlusses können Tatsachen und Beweismittel nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 219 i.V.m. Art. 229 Abs. 2 ZPO

⁴ vgl. BGer 5A_280/2021 vom 17. Juni 2022 E. 3.4.3; 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.4.

⁵ BGer 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.3; VETTER/CARBONARA (Fn. 3), N. 73 m.w.N.

⁶ BGE 146 III 237 E. 3.1, 144 III 117 E. 2.2.; VETTER/CARBONARA (Fn. 3), N. 79.

⁷ BGer 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 3.3.6.2.

vorgebracht werden (sog. Novenrecht). Eine Tatsache ist neu, wenn sie ein Sachverhaltselement erstmals einführt. Wird ein bereits eingeführtes Sachverhaltselement hingegen bloss klargestellt, ist es nicht neu. Dagegen sind Vorbringen neu, die dem Nachsubstantiieren dienen, wenn die Partei ein substantiiertes Behaupten oder Bestreiten zuvor unterlassen hat.⁸ Das Vorbringen neuer Tatsachen, die bereits vor Aktenschluss vorhanden waren, ist zulässig, wenn diese trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher vorgebracht werden konnten (unechte Noven; Art. 229 Abs. 2 lit. b ZPO). Dabei ist für das summarische Verfahren im Grundsatz zu berücksichtigen, dass das Recht zur Stellungnahme nicht zur nachträglichen Ergänzung oder Verbesserung des Gesuchs genutzt werden darf.⁹ Andererseits können Noven auch erst durch die Vorbringen der Gegenpartei veranlasst werden, da es der gesuchstellenden Partei weder möglich noch zumutbar ist, auf Vorrat sämtliche denkbaren Einreden und Einwendungen zu entkräften, mit denen der Prozessstoff in der Gesuchsantwort noch ausgedehnt werden kann.¹⁰

Wollen die Parteien vom Novenrecht Gebrauch machen, haben sie für jede einzelne neue Tatsache und jedes einzelne neue Beweismittel zu begründen, weshalb diese Noven nach Art. 219 i.V.m. Art. 229 Abs. 2 ZPO zulässig sein sollen.¹¹

3. Pfandsumme

3.1. Parteibehauptungen

3.1.1. Gesuchstellerin

Die Gesuchstellerin macht eine ausstehende Werklohnsumme aus der Lieferung von Material (Elektroinstallationen) und Arbeit (Durchführung der entsprechenden Arbeiten) auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin über Fr. 477'791.78 (inkl. MwSt.) geltend. Diese setze sich zusammen aus dem Pauschalpreis von netto Fr. 1'818'941.50 (exkl. MwSt.) und den Nachträgen Nr. 6 - 80 im Gesamtbetrag von Fr. 883'049.05 (zusammen Fr. 2'701'990.55), abzüglich der erfolgten Zahlungen über Fr. 2'260'000.00 und Hinzurechnung der Mehrwertsteuer (Gesuch Rz. 14 f.).

Für die geleisteten Arbeiten seien der Gesuchsgegnerin zwischen dem 5. Mai 2023 und dem 31. Januar 2025 zehn Teilrechnungen zugestellt worden (Gesuch Rz. 12). Die am 31. Januar 2025 gestellte Teilrechnung 10 in der Höhe von Fr. 200'000.00 (exkl. MwSt.) bzw. Fr. 216'200.00 (inkl. MwSt.) sei nicht beglichen worden (Gesuch Rz. 16). Die in der Schlussrechnung Nr. 8653600105 vom 13. Februar 2025 (GB 9) gestellte Werklohnforderung betrage netto Fr. 242'325.05 (exkl. MwSt.) (Gesuch Rz. 12). Bei der Schlussrechnung vom 13. Februar 2025 sei es im

⁸ VETTER/CARBONARA (Fn. 3), N. 81 m.w.N.

⁹ BGE 146 III 237 E. 3.1.; 144 III 117 E. 2.2.; BGer 5A_84/2021 vom 17. Februar 2022 E. 3.2.1; 5A_82/2015 vom 16. Juni 2015 E. 4.2.1.

¹⁰ BGer 5A_84/2021 vom 17. Februar 2022 E. 3.2.1. m.w.N.

¹¹ VETTER/CARBONARA (Fn. 3), N. 81 m.w.N.

Nachhinein noch zu kleinen Anpassungen gekommen, womit sich der schlussbetrag gemäss der Schlussrechnung vom 3. März 2025 auf Fr. 241'990.55 (exkl. MwSt.) reduziert habe (Gesuch Rz. 13; GB 7).

3.1.2. Gesuchsgegnerin

Gemäss der Gesuchsgegnerin sei im Werkvertrag vom 15. bzw. 22. Juli 2022 ein Pauschalhonorar von Fr. 1'818'941.50 (exkl. MwSt.) vereinbart worden (Antwort Rz. 3). Dass es darüber hinaus zu erheblichen Mehrleistungen im Betrag von Fr. 883'049.05 gekommen sei, bestreitet die Gesuchsgegnerin (Antwort Rz. 4).

Die 10. Teilrechnung über Fr. 216'200.00 (inkl. MwSt.) sei entgegen der Gesuchstellerin mit Valuta 24. März 2025 beglichen worden (Antwort Rz. 12 und 20). Die Schlussabrechnungssumme von Fr. 241'990.55 (exkl. MwSt.) und die Mehrforderungen seien hingegen nicht ansatzweise nachvollziehbar. Die Gesuchsgegnerin habe bereits Akontozahlungen in Höhe von Fr. 2.46 Mio. (exkl. MwSt.) und damit weit mehr als das Pauschalhonorar geleistet (Antwort Rz. 14). Die Ausführungen der Gesuchstellerin genügten der Behauptungs- und Substantiierungslast betreffend Rechtsgrund und Umfang der Pfandsumme nicht (Antwort Rz. 18 f., 22 und 33). Die Gesuchsgegnerin bestreitet, dass eine offene Werklohnforderung bestehe, welche sich aus dem Werkvertrag sowie Zusatzleistungen bzw. Nachträge ergebe. Sie bestreitet die Nachträge, die angeblich erbrachten Arbeiten sowie den daraus folgenden Anspruch auf Mehrvergütung (Antwort Rz. 43 - 45).

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.¹²

3.3. Würdigung

Die Gesuchstellerin macht eine ausstehende Werklohnsumme von Fr. 477'791.78 (inkl. MwSt.) geltend. Dieser Betrag setzt sich aus dem Ausstand gemäss Schlussrechnung vom 3. März 2025 über Fr. 261'591.78 (GB 7) sowie der Teilrechnung 10 über Fr. 216'200.00.

¹² SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 513.

Letztere hat die Gesuchsgegnerin mit Valuta 24. März 2025 beglichen (AB 9). Damit hat sie unter dem Werkvertrag gesamthaft Zahlungen über Fr. 2'460'000.00 (exkl. MwSt.) bzw. Fr. 2'659'260.00 (inkl. MwSt.) geleistet (vgl. Gesuch Rz. 14, GB 7). Da die Parteien nicht differenzieren, welche Leistungen durch die Zahlungen abgegolten wurden, hat die Gesuchstellerin den Bestand der gesamten behaupteten Forderung von 2'701'990.55 (exkl. MwSt.) bzw. Fr. 2'920'851.78 (inkl. MwSt.) nachzuweisen. Dabei ist insbesondere auf die behaupteten Nachträge einzugehen.

Unstrittig ist, dass mit Werkvertrag vom 15. bzw. 22. Juli 2022 ein pauschaler Werkpreis von Fr. 1'818'941.50 (exkl. MwSt.) vereinbart wurde (GB 6). Infolgedessen berechtigen Mehrmengen in Abweichung zur Baubeschreibung nur dann zu einer höheren Vergütung, wenn sie durch vereinbarte oder einseitige Bestellungsänderungen bewirkt wurden. Die Gesuchstellerin als Unternehmerin trägt die Behauptungslast für den Bestand und den Inhalt der Bestellungsänderungen sowie die Verrichtung der vertragsgemässen Arbeiten.

Diesbezüglich fehlen im Gesuch indessen jegliche Ausführungen dazu, mit welchen Mehrarbeiten die Gesuchstellerin im Einzelnen betraut worden ist, inwiefern diese Arbeiten nicht mehr vom Werkvertrag gedeckt sind und weshalb sie zu den geltend gemachten Preisen abrechnen durfte. Die Gesuchstellerin verweist lediglich pauschal auf die Schlussrechnung vom 3. März 2025, welche 68 Nachträge (Nrn. 6 bis 80, wobei die Nrn. 24, 29, 41, 50, 67 und 75 fehlen) aufführt. Zwar sind diese Nachträge jeweils mit einer kurzen Bezeichnung versehen und es wird im Anschluss ein Frankenbetrag aufgeführt. Daraus ergibt sich jedoch nicht, dass und welche Bestellungsänderungen zustande gekommen sind und welche konkreten Arbeiten die Gesuchstellerin darauf beruhend erbracht hat. Die Bezeichnung der Nachträge ist überwiegend auch derart vage oder nichtssagend (z.B. "Innenarchitektur" [Nachtrag 7], "Bauprov Hotboy" [Nachtrag 27] oder "Baudiebstahl" [Nachtrag 72]), dass sie keinerlei Rückschlüsse auf Art und Umfang der behaupteten Arbeiten zulässt. Der Verweis auf die Schlussrechnung vermag daher die fehlenden Ausführungen im Gesuch nicht zu ersetzen. Nachtragsofferten oder -bestätigungen hat die Gesuchstellerin ihrem Gesuch keine beigelegt. Hinzu kommt, in den Positionen 37 über Fr. 26'750.50 (exkl. MwSt.) und 73 über Fr. 18'710.80 Regiearbeiten aufgeführt sind, welche gemäss Art. 48 SIA-Norm 118 nach Aufwand zu vergüten wären. Die Gesuchstellerin hätte für diese Arbeiten daher auch den ihr angefallenen Aufwand und einen allfällig vereinbarten Regieansatz substantiiert behaupten müssen.

Erstmals in ihrer Stellungnahme vom 30. April 2025 macht die Gesuchstellerin im Zusammenhang mit der Wahrung der Eintragsfrist Ausführungen zu zehn der 68 geltend gemachten Nachträgen und reicht die entsprechenden Unterlagen ein (Nachträge Nrn. 57 - 66 zu einem Gesamtbetrag

von Fr. 50'695.35, wobei die Nummerierung nicht derjenigen der Schlussrechnung entspricht). Dabei handelt es sich um unechte Noven, welche die Gesuchstellerin bei zumutbarer Sorgfalt bereits mit ihrem Gesuch hätte einreichen können. Sie durfte sich im vorliegenden summarischen Verfahren nicht darauf verlassen, dass sie ihre Behauptung, wonach sie mit zusätzlichen Arbeiten beauftragt wurde und sich daraus eine Forderung über Fr. 883'049.05 ergebe, bei einer Bestreitung durch die Gesuchsgegnerin noch substantiieren könne. Vielmehr hätte sie ihren Tatsachenvortrag in Erwartung der gegnerischen Bestreitungen schon in ihrer ersten Eingabe hinreichend substantiieren und wo nötig mit den entsprechenden Beweismitteln unterlegen müssen.¹³ Entsprechend hätte sie sich nicht damit begnügen dürfen, ihre Forderung als Ganzes mit dem Verweis auf die Schlussrechnung zu begründen, sondern sich mit den einzelnen Positionen bereits im Gesuch auseinandersetzen müssen.

Mangels Substantiierung hat der Tatsachenvortrag der Gesuchsgegnerin als anerkannt zu gelten,¹⁴ womit die behauptete Pfandsomme nicht glaubhaft gemacht ist.

4. Ergebnis

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht erfüllt sind und die mit Verfügung vom 26. März 2025 superprovisorisch angeordnete Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu löschen ist.

5. Prozesskosten

5.1.

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 Gesuchstellerin zu tragen.

5.2.

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 4'050.00 festgesetzt (§ 8 Gebühd; SAR 662.110). Sie werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'025.00 verrechnet und der Fehlbetrag von Fr. 2'025.00 wird bei der Gesuchstellerin nachgefordert (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

¹³ BGer 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.4.

¹⁴ BGer 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.4.

5.3.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 477'791.78 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von rund Fr. 30'067.13 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 8 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von rund Fr. 7'516.75. Damit sind insbesondere eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT). Die nicht durchgeführte Verhandlung ist mit einem weiteren Abzug von 20 % zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 2 AnwT). Sodann ist für die zusätzliche Rechtsschrift vom 14. Mai 2025 ein Zuschlag von 10 % zu gewähren, womit ein Betrag in Höhe von Fr. 6'614.75 resultiert. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 6'813.20, den die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

Dem gesuchsgegnerischen Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist nicht zu entsprechen. Die Gesuchstellerin ist gemäss UID-Register selber mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).¹⁵ Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

Der Vizepräsident erkennt:

1.

Das Gesuch vom 25. März 2025 wird **abgewiesen**.

2.

Das **Grundbuchamt E._____** wird angewiesen, die zu Gunsten der Gesuchstellerin vorgenommene Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grundbuch S._____ Nr. aaa für die **Pfandsumme** von **Fr. 477'791.78** zuzüglich Zins zu 5 % auf Fr. 216'200.00 ab 18. März 2025 und auf Fr. 261'591.78 ab 25. März 2025 **zu löschen**.

¹⁵ 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_6/obergerichte/handelsgericht/Merkblatt_MwSt.pdf (zuletzt besucht am 3. Juni 2025).

3.

3.1.

Die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 4'050.00 sind von der Gesuchstellerin zu tragen und werden mit dem von ihr geleisteten Gerichtskostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'025.00 verrechnet. Die restlichen Fr. 2'025.00 hat die Gesuchstellerin der Obergerichtskasse zu bezahlen.

3.2.

Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 6'813.20 zu bezahlen.

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (Vertreter; zweifach mit Einzahlungsschein)
- die Gesuchsgegnerin (Vertreter; zweifach)

Zustellung an:

- das Grundbuchamt E. _____ (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, 4. Juni 2025

Handelsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Egloff

Näf