

HSU.2025.18 / aw

Entscheid vom 26. Mai 2025

Besetzung Oberrichter Egloff, Vizepräsident
Gerichtsschreiberin-Stv. Walter

Gesuchstellerin **A._____ AG,**
vertreten durch Dr. Angelo Schwizer, Schwizer Rechtsanwälte AG,
Rechtsanwalt, Bischofszellerstrasse 21 A, 9201 Gossau SG

Gesuchsgegnerin **B._____ AG**

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung Bauhandwerkerpfandrecht

Der Vizepräsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in X. _____. Sie hat insbesondere ____ zum Zweck (Gesuchsbeilage [GB] 3).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in W. _____. Sie bezweckt im Wesentlichen ____ (GB 3).

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin der Grundstücke Kat. Nr. aabb und aacc GB Z. ____ (GB 6 - 15).

3.

Mit Gesuch vom 3. April 2025 (Postaufgabe: gleichentags) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

" 1.
Das Grundbuchamt C. ____ sei richterlich anzuweisen, auf folgenden Grundstücken in Z. ____ folgenden Bauhandwerkerpfandrechte zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig einzutragen:

- a) auf dem Grundstück Nr. bbb, EGRID kkk, Pfandsumme CHF 43'995.00 nebst 5% Zins auf CHF 27'000.00 seit 1. April 2025;
- b) auf dem Grundstück Nr. aaa, EGRID III, Pfandsumme CHF 43'995.00 nebst 5% Zins auf CHF 27'000.00 seit 1. April 2025;
- c) auf dem Grundstück Nr. ccc, EGRID mmm, Pfandsumme CHF 43'995.00 nebst 5% Zins auf CHF 27'000.00 seit 1. April 2025;
- d) auf dem Grundstück Nr. ddd, EGIRD nnn, Pfandsumme CHF 43'995.00 nebst 5% Zins auf CHF 27'000.00 seit 1. April 2025;
- e) auf dem Grundstück Nr. eee, EGRID ooo, Pfandsumme CHF 43'995.00 nebst 5% Zins auf CHF 27'000.00 seit 1. April 2025;
- f) auf dem Grundstück Nr. fff, EGRID ppp, Pfandsumme CHF 43'995.00 nebst 5% Zins auf CHF 27'000.00 seit 1. April 2025;
- g) auf dem Grundstück Nr. ggg, EGRID qqq, Pfandsumme CHF 43'995.00 nebst 5% Zins auf CHF 27'000.00 seit 1. April 2025;
- h) auf dem Grundstück Nr. hhh, EGRID rrr, Pfandsumme CHF 43'995.00 nebst 5% Zins auf CHF 27'000.00 seit 1. April 2025;
- i) auf dem Grundstück Nr. iii, EGRID sss, Pfandsumme CHF 43'995.00 nebst 5% Zins auf CHF 27'000.00 seit 1. April 2025;
- j) auf dem Grundstück Nr. jjj, EGRID ttt, Pfandsumme CHF 43'995.00 nebst 5% Zins auf CHF 27'000.00 seit 1. April 2025.

2.
Eventualiter (anstelle I/1): Das Grundbuchamt C. ____ sei richterlich anzuweisen, auf folgenden Grundstücken in Z. ____ folgenden Bauhandwerkerpfandrechte zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig einzutragen:

- a) auf dem Grundstück Nr. bbb, EGRID kkk, Pfandsumme CHF 33'855.23 nebst 5% Zins auf CHF 33'855.23 seit 1. April 2025;

- b) auf dem Grundstück Nr. aaa, EGRID III, Pfandsumme CHF 33'855.23 nebst 5% Zins auf CHF 33'855.23 seit 1. April 2025;
- c) auf dem Grundstück Nr. ccc, EGRID mmm, Pfandsumme CHF 33'855.23 nebst 5% Zins auf CHF 33'855.23 seit 1. April 2025;
- d) auf dem Grundstück Nr. ddd, EGRID nnn, Pfandsumme CHF 10'533.92 nebst 5% Zins auf CHF 10'533.92 seit 1. April 2025;
- e) auf dem Grundstück Nr. eee, EGRID ooo, Pfandsumme CHF 33'855.23 nebst 5% Zins auf CHF 33'855.23 seit 1. April 2025;
- f) auf dem Grundstück Nr. fff, EGRID ppp, Pfandsumme CHF 10'533.92 nebst 5% Zins auf CHF 10'533.92 seit 1. April 2025;
- g) auf dem Grundstück Nr. ggg, EGRID qqq, Pfandsumme CHF 10'533.92 nebst 5% Zins auf CHF 10'533.92 seit 1. April 2025;
- h) auf dem Grundstück Nr. hhh, EGRID rrr, Pfandsumme CHF 29'263.64 nebst 5% Zins auf CHF 29'263.64 seit 1. April 2025;
- i) auf dem Grundstück Nr. iii, EGRID sss, Pfandsumme CHF 10'533.92 nebst 5% Zins auf CHF 10'533.92 seit 1. April 2025;
- j) auf dem Grundstück Nr. jjj, EGRID ttt, Pfandsumme CHF 10'533.92 nebst 5% Zins auf CHF 10'533.92 seit 1. April 2025.

3.

Die gerichtliche Anordnung sei superprovisorisch, d.h. sofort und ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin, vorzunehmen.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin."

4.

Am 4. April 2025 erliess der Vizepräsident folgende Verfügung:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 3. April 2025 wird der Gesuchstellerin die **Vormerkung** einer **vorläufigen Eintragung** eines **Bauhandwerkerpfandrechts** gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf den Grundstücken der Gesuchsgegnerin **superprovisorisch** wie folgt **bewilligt**:

- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. bbb, GGBI [...], EGRID kkk für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. aaa, GGBI [...], EGRID III für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. ccc, GGBI [...], EGRID: mmm für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. ddd, GGBI [...], EGRID nnn für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. eee, GGBI [...], EGRID ooo für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. fff, GGBI [...], EGRID ppp für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;

- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. ggg, GBBI [...], EGRID qqg für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. hhh, GBBI [...], EGRID rrr für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. iii, GBBI [...], EGRID sss für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. jjj, GBBI [...], EGRID ttt für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025.

2.

Das **Notariat Grundbuch- und Konkursamt C.**_____ wird angewiesen, die Vormerkung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziff. 1 **sofort** einzutragen.

3.

Die Gesuchstellerin hat mit beiliegendem Einzahlungsschein **bis zum 16. April 2025** einen Gerichtskostenvorschuss von **Fr. 2'250.00** zu leisten.

4.

Zustellung des Doppels des Gesuchs (inkl. Beilagen) vom 3. April 2025 an **die Gesuchsgegnerin** zur Erstattung einer schriftlichen **Antwort** bis zum **28. April 2025**.

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 Notariat Grundbuch- und Konkursamt C._____ merkte die vorläufige Eintragung am 4. April 2025 im Tagebuch vor.

6.

6.1.

Die Gesuchsgegnerin erstattete innert Frist keine Gesuchsantwort.

6.2.

Mit Verfügung vom 5. Mai 2025 wurde der Gesuchsgegnerin eine letzte Frist zur Einreichung einer schriftlichen Gesuchsantwort von 10 Tagen angesetzt. Gleichzeitig wurden ihr die Säumnisfolgen angedroht. Die Gesuchsgegnerin blieb auch innert der angesetzten Nachfrist mit der Antwort säumig.

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 4. April 2025).

2. Versäumte Gesuchsantwort

Die Gesuchsgegnerin ist mit der Erstattung einer Gesuchsantwort auch innert der ihr angesetzten Nachfrist säumig geblieben. Die Säumnisfolgen wurden der Gesuchsgegnerin in der Verfügung vom 5. Mai 2025 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 unbestritten geblieben und können ohne Durchführung einer Hauptverhandlung einem Endentscheid zu Grunde gelegt werden.

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 Eintragsfrist 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.¹ Die vorläufige Eintragung darf nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheint. Im Zweifelsfall, bei unklarer

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.

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

4. Pfandsomme

4.1. Parteibehauptungen

Die Gesuchstellerin behauptet, die Parteien hätten einen Werkvertrag über Bedachungsarbeiten zu einem Werklohn von Fr. 439'950.00 geschlossen (Gesuch S. 6 f.). Die Gesuchstellerin habe den Werkvertrag bisher teilweise erfüllt, wofür die Gesuchsgegnerin ihr für ihre bisher erbrachten Leistungen einen Werklohn von Fr. 217'354.18 schulde (Gesuch S. 7). Da die Gesuchsgegnerin das vereinbarte Abrechnungssystem nicht eingehalten habe, habe sich die Gesuchstellerin gezwungen gesehen, ihre Arbeiten Mitte Dezember zu sistieren.

4.2. 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 Pfandsomme anzugeben.⁴

Der Unternehmer kann das Baupfandrecht ab Vertragsschluss in der Höhe der gesamten vertraglichen Vergütungssumme verlangen. Pfandberechtigt sind also einerseits Vergütungsanteile für Bauarbeiten, die bereits geleistet worden sind, andererseits aber auch Vergütungsanteile für Bauarbeiten, die im Zeitpunkt der Grundbucheintragung noch geschuldet sind.⁵

Werden auf mehreren Grundstücken pfandberechtigte Leistungen erbracht, so ist die Pfandsomme auf die einzelnen Parzellen zu verteilen.⁶ Die Aufteilung hat derart zu erfolgen, dass jedes einzelne Grundstück nur mit demjenigen Anteil belastet wird, der dem Anteil an den Bauarbeiten

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.

⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 513.

⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 395.

⁶ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 18 m.w.H.

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.⁷ Der Unternehmer hat grundsätzlich nachzuweisen, welche konkreten Leistungen an Arbeit und Material er zu welchen Preisen für jedes einzelne Grundstück erbracht hat.⁸ 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.⁹

4.3. Würdigung

Die Gesuchsgegnerin bringt keine Einwendungen hinsichtlich der Pfandsumme hervor, weshalb es bei der Würdigung gemäss der Verfügung vom 4. April 2025 bleibt, wonach die Gesuchstellerin glaubhaft darlegen konnte, über eine Forderung von Fr. 217'354.18 für bereits geleistete Arbeiten und von Fr. 222'595.82 und für noch geschuldete Arbeiten (insgesamt Fr. 439'950.00) zu verfügen. Ebenso ist glaubhaft, dass die auf den einzelnen Grundstücken geplanten Einfamilienhäuser eine einheitliche Grösse und Ausführung aufweisen, weshalb der zu sichernde Forderungsbetrag gleichmässig auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen ist. Die Pfandsumme beträgt damit jeweils Fr. 43'995.00 für die Grundstücke Nr. bbb, Nr. aaa, Nr. ccc, Nr. ddd, Nr. eee, Nr. fff, Nr. ggg, Nr. hhh, Nr. iii, Nr. jjj.

4.4. Verzugszinsen

Da die Gesuchsgegnerin hinsichtlich des Verzugszinses keine Einwendungen vorbringt, bleibt es bei der Würdigung gemäss E. 5.3 der Verfügung vom 4. April 2025, wonach die Gesuchstellerin glaubhaft darlegen konnte, jeweils Anspruch auf Verzugszinsen in der Höhe von 5 % auf Fr. 27'000.00 ab dem 1. April 2025 zu haben.

5. Eintragsfrist

5.1. Parteibehauptungen

5.1.1. Gesuchstellerin

Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe ihre Arbeiten für das Haus Nr. 3 (Grundstück Nr. bbb) am 10. Dezember 2024, für das Haus Nr. 4 (Grundstück Nr. aaa) am 11. Dezember 2024, für das Haus Nr. 5 (Grundstück Nr.

⁷ 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.

⁸ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 868 f., 876; BRITSCHGI (Fn. 7), S. 114; MATHIS (Fn. 7), S. 152.

⁹ Vgl. SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 868 ff., 876 ff.; BRITSCHGI (Fn. 7), S. 115; MATHIS (Fn. 7), S. 150 f.

ccc) am 12. Dezember 2024, für das Haus Nr. 6 (Grundstück Nr. ddd) am 11. Dezember 2024, für das Haus Nr. 7 (Grundstück Nr. eee) am 13. Dezember 2024, für das Haus Nr. 8 (Grundstück Nr. fff) am 11. Dezember 2024, für das Haus Nr. 9 (Grundstück Nr. ggg) am 12. Dezember 2024, für das Haus Nr. 10 (Grundstück Nr. hhh) am 10. Dezember, für das Haus Nr. 11 (Grundstück Nr. iii) am 12. Dezember 2024 und für das Haus Nr. 12 (Grundstück Nr. jjj) am 13. Dezember 2024 letztmals verrichtet (Gesuch S. 8).

5.2. Rechtliches

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts muss bis spätestens vier Monate nach der Arbeitsvollendung erfolgen, andernfalls verwirkt der Anspruch (Art. 839 Abs. 2 ZGB).¹⁰ Die Eintragsfrist berechnet sich nach Art. 7 ZGB i.V.m. Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Abs. 2 OR. Sie endet somit an demjenigen Tag des letzten Monats, der durch seine Zahl dem Tag der Arbeitsvollendung entspricht.¹¹ Bei der Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB handelt es sich um eine Spätestensfrist. Der Anspruch der Gesuchstellerin auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts entsteht bereits ab dem Zeitpunkt, in dem sich die Handwerker und Unternehmer zur Arbeitsleistung verpflichtet haben.¹²

Grundsätzlich hat der Unternehmer, welcher für mehrere Bauwerke auf verschiedenen Grundstücken arbeitete, die Eintragsfrist für jedes Grundstück gesondert einzuhalten. Die Frist beginnt deshalb für jedes Grundstück bzw. Bauwerk mit der Vollendung der dafür geleisteten Arbeiten separat zu laufen, trotz einer allfälligen einheitlichen Vergabung in einem einzigen Werkvertrag. Indessen gilt ausnahmsweise auch für mehrere Bauwerke auf verschiedenen Grundstücken ein einheitlicher Fristbeginn, wenn die Bauwerke oder die Arbeiten bzw. Leistungen hierzu eine funktionelle Einheit bilden und die Bauarbeiten in einem Zug ausgeführt worden sind.¹³

5.3. Würdigung

Da die Gesuchsgegnerin hinsichtlich der letztmals verrichteten Arbeiten keine Einwendungen vorbringt, gelten diese als unbestritten. Die viermonatige Eintragsfrist ist daher – sofern sie denn angesichts der derzeit sistierten Arbeiten bereits zu laufen begonnen hat – hinsichtlich der Grdst.-Nr. bbb, aaa, ccc, ddd, eee, fff, ggg, hhh, iii und jjj je eingehalten.

6. Ergebnis

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsomme von

¹⁰ BGE 126 III 462 E. 4c.aa; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 29.

¹¹ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 31a.

¹² SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1048 ff.

¹³ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1192 ff.; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 30; BRITSCHGI (Fn. 7), S. 55 f.

Fr. 439'950.00 zuzüglich Zins zu 5 % ab 1. April 2025 erfüllt sind und die mit Verfügung vom 4. April 2025 superprovisorisch angeordnete Vormerkungen der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts in diesem Umfang wie folgt zu bestätigen sind:

- Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025 auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. bbb, GBBI [...], EGRID kkk
- Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025 auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. aaa, GBBI [...], EGRID III
- Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025 auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. ccc, GBBI [...], EGRID: mmm
- Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025 auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. ddd, GBBI [...], EGRID nnn
- Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025 auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. eee, GBBI [...], EGRID ooo
- Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025 auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. fff, GBBI [...], EGRID ppp
- Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025 auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. ggg, GBBI [...], EGRID qqg
- Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025 auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. hhh, GBBI [...], EGRID rrr
- Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025 auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. iii, GBBI [...], EGRID sss
- Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025 auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. jjj, GBBI [...], EGRID ttt

7. 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 3 Monate. Der Fristenstillstand gemäss Art. 145

¹⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1663 ff.

Abs. 1 ZPO ist bei der Prosequierungsfrist nach Art. 263 ZPO i.V.m. Art. 961 Abs. 3 ZGB ausgeschlossen.¹⁵

8. Prozesskosten

8.1.

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.

8.2.

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 4'050.00 festgesetzt (§ 8 GebührD; SAR 662.110). Dementsprechend wird der Gesuchstellerin der von ihr geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'250.00 zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

8.3.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 439'950.00 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von rund Fr. 28'818.35 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 8 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von rund Fr. 7'200.00. 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. 5'760.00. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 5'937.00, den die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

8.4.

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

¹⁵ BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.H.; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1670.

Der Vizepräsident erkennt:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs vom 3. April 2025 werden die mit Verfügung vom 4. April 2025 zugunsten der Gesuchstellerin superprovisorisch angeordneten Vormerkungen wie folgt vorsorglich bestätigt:

- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. bbb, GBBI [...], EGRID kkk für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. aaa, GBBI [...], EGRID ll für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. ccc, GBBI [...], EGRID: mmm für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. ddd, GBBI [...], EGRID nnn für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. eee, GBBI [...], EGRID ooo für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. fff, GBBI [...], EGRID ppp für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. ggg, GBBI [...], EGRID qqq für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. hhh, GBBI [...], EGRID rrr für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. iii, GBBI [...], EGRID sss für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025;
- auf dem Grundstück Grundregister Z._____, Kat. Nr. jjj, GBBI [...], EGRID ttt für eine Pfandsumme von Fr. 43'995.00 zzgl. Zins zu 5 % auf Fr. 27'000.00 seit 1. April 2025.

2.

Das **Notariat Grundbuch- und Konkursamt C.**_____ wird angewiesen, die Vormerkung gemäss Dispositiv-Ziff. 1 **aufrechtzuerhalten**.

3.

3.1.

Die **Gesuchstellerin** hat **bis zum 26. August 2025** 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. 4'050.00 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und von dieser nachgefordert.

4.2.

Der von der Gesuchstellerin geleistete Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'250.00 wird dieser zurückerstattet.

4.3.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 5'937.00 (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:

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

Zustellung an:

- das Notariat Grundbuch- und Konkursamt C. _____ (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, 26. Mai 2025

Handelsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin-Stv.:

Egloff

Walter