



Gegenstand	Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts
------------	--

Der Präsident entnimmt den Akten:

1.

Der Gesuchsteller ist Inhaber der Einzelfirma S. mit Sitz in K. (AG), welche insbesondere [...] hat (Gesuchsbeilage [GB] 2).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in D. (AG). Sie bezweckt hauptsächlich [...] (GB 3).

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grdst.-Nr. 1224 GB A. (E-GRID: CH1245345324523).

3.

Mit Gesuch vom 22. August 2025 (Postaufgabe: 22. August 2025) stellte der Gesuchsteller die folgenden Rechtsbegehren:

1.

Das Grundbuchamt Baden sei mittels superprovisorischer Verfügung anzuweisen, ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, [REDACTED] mit einer Pfandsumme von CHF 103'283.25 nebst Zins zu 5 % seit 3. Februar 2025 auf CHF 14'608.60 und nebst Zins zu 5 % seit 13. Juli 2025 auf CHF 88'674.65 zu Gunsten des Gesuchstellers vorsorglich sofort vorzumerken.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt und Spesen zulasten der Gesuchsgegnerin.

4.

Mit Verfügung vom 25. August 2025 erliess der Präsident folgende Verfügung:

1.

Der Eingang des Gesuchs vom **22. August 2025** wird den Parteien bestätigt.

2.

Das Gesuch um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 22. August 2025 wird **abgewiesen**.

3.

Der **Gesuchsteller** hat mit beiliegendem Einzahlungsschein bis zum **5. September 2025** einen Gerichtskostenvorschuss von **Fr. 1'525.00** an die Obergerichtskasse zu bezahlen (Art. 98 ZPO i.V.m. Art. 101 ZPO).

4.

Der Gesuchsgegnerin wird **Frist bis 5. September 2025** für die Erstattung einer schriftlichen Antwort angesetzt.

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.

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

5.

5.1.

Die Gesuchsgegnerin hat innert Frist keine Gesuchsantwort erstattet. Der Präsident setzte der Gesuchsgegnerin daher mit Verfügung vom 8. September 2025 eine letzte, nicht erstreckbare Frist von 7 Tagen für die Erstattung einer schriftlichen Antwort an.

5.2.

Die Gesuchsgegnerin hat auch innert der Nachfrist keine Gesuchsantwort eingereicht.

Der Präsident zieht in Erwägung:

1. Zuständigkeit

1.1. Örtliche Zuständigkeit

Bei der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts handelt es sich um einen Anwendungsfall des vorsorglichen Rechtsschutzes i.S.v. Art. 261 ff. ZPO.¹ Für den Erlass superprovisorischer und vorsorglicher Massnahmen ist deshalb das Gericht am Ort, an dem die Zuständigkeit für die Hauptsache gegeben ist oder am Ort, wo die Massnahme vollstreckt werden soll, zwingend örtlich zuständig (Art. 13 ZPO). Für Klagen auf Errichtung gesetzlicher Pfandrechte ist das Gericht am Ort, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist, zuständig (Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO). Das Grundstück der Gesuchsgegnerin, auf welchem der Gesuchsteller ein Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig eintragen lassen will, befindet sich in A. (GB 4). Die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte ist gegeben.

¹ BGE 137 III 563 E. 3.3.

1.2. Sachliche Zuständigkeit

Die sachliche Zuständigkeit des Einzelrichters am Handelsgericht für den Erlass superprovisorischer und vorsorglicher Massnahmen ergibt sich aus Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 6 Abs. 5 ZPO und § 13 Abs. 1 lit. a EG ZPO AG, da die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist, gegen den Entscheid – bei einem behaupteten Streitwert von Fr. 103'283.25 (vgl. Art. 51-53 BGG) – die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen steht und die Parteien im schweizerischen Handelsregister eingetragen sind.

2. Summarisches Verfahren

Die Streitsache ist im summarischen Verfahren zu behandeln (Art. 248 lit. a i.V.m. Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO).

3. 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 8. September 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 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.²

4. Allgemeine Voraussetzungen der vorläufigen Eintragung

4.1.

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

4.2.

Die Eintragungsvoraussetzungen sind im Verfahren betreffend die 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.³ 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 Gericht im ordentlichen Verfahren zu überlassen.⁴ Letztlich läuft es darauf hinaus, dass der gesuchstellende Unternehmer nur die blosse Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.⁵

5. Pfandsumme und Eintragungsfrist

Die Darstellung des Gesuchstellers, er habe auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin pfandberechtigte Arbeiten i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB erbracht und daraus sei derzeit eine Forderung in Höhe von Fr. 103'283.25 noch unbeglichen, erscheint nach Massgabe des für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts stark herabgesetzten Beweismasses als glaubhaft gemacht (vgl. GB 6, 9 und 10). Im erwähnten Sinne glaubhaft gemacht ist ferner, dass die viermonatige Eintragungsfrist (Art. 839 Abs. 2 ZGB) noch nicht verstrichen ist (GB 7). Ob die Vollendungsarbeiten vom 30. Juni 2025 tatsächlich als Vollendungsarbeiten i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB qualifizieren, hat das Gericht im ordentlichen Verfahren zu entscheiden.

Befindet sich der Forderungsschuldner in Verzug (Art. 102 Abs. 1 und 2 OR),⁶ können auch Verzugszinsen eingetragen werden.⁷ Die pfandberechtigte Forderung erhöht sich entsprechend um die Verzugszinsen ohne zeitliche Beschränkung. Der Schuldner einer fälligen Forderung gerät entweder durch Mahnung (Art. 102 Abs. 1 OR) oder, sofern die Parteien einen bestimmten Verfalltag verabredet haben, schon mit dessen Ablauf (Art. 102 Abs. 2 OR), in Verzug. Praxisgemäss gerät er auch mit Ablauf einer in einer

³ 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 je m.w.N.

⁴ 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; SCHUMACHER/REY (Fn. 3), N. 1533.

⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 3), N. 1535; VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N. 51 f.

⁶ BGE 121 III 445 E. 5a.

⁷ SCHUMACHER/REY (Fn. 3), N. 523 ff. m.w.N.

Rechnung gesetzten Zahlungsfrist, wie z.B. "zahlbar 30 Tage netto", ohne weitere Mahnung in Verzug.⁸

Der Gesuchsteller verlangt die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zusätzlich für Verzugszins von 5 % für Fr. 14'608.60 ab dem 3. Februar 2025 und für Fr. 88'674.45 ab dem 13. Juli 2025. Diese Verzugszinsen sind dem Gesuchsteller zuzusprechen, da seine Rechnungen vom 3. Dezember 2024 (GB 6) sowie vom 12. Mai 2025 (GB 9 und 10) je eine Zahlungsfrist von "45 Tagen" enthielten und sich die Gesuchsgegnerin sowohl ab dem 3. Februar 2025 für die Pfandsomme von Fr. 14'608.60 als auch ab dem 13. Juli 2025 für die Pfandsomme von Fr. 88'674.45 in Verzug befindet.

6. Prosequierung

6.1.

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.⁹ 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.¹⁰

6.2.

Vorliegend ist noch kein ordentliches Verfahren rechtshängig. Dem Gesuchsteller 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.

6.3.

Dem Gesuchsteller ist daher Frist bis 18. Dezember 2025 anzusetzen, um beim zuständigen Gericht Klage im ordentlichen Verfahren auf definitive Bestellung des Bauhandwerkerpfandrechts anzuheben. Es gilt kein Stillstand der Fristen.

⁸ AGVE 2003, S. 38; VETTER/BUFF, Verzugszinsen bei «zahlbar innert 30 Tagen», SJZ 2019, S. 151 f. m.w.N.; BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND, 7. Aufl. 2020, Art. 102 N. 9b; KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht: Allgemeiner Teil, 5. Aufl. 2023, N. 55.32.

⁹ SCHUMACHER/REY (Fn. 3), N. 1663 ff.

¹⁰ BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.N.; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 3), N. 1670.

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 Gesuchsgegnerin zu tragen.

7.1.

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 2'000.00 festgesetzt (§ 8 GebührD; SAR 662.110). Dementsprechend wird dem Gesuchsteller der von ihm geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'525.00 zurück-erstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

7.2.

Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert bemessen (vgl. § 3 AnwT). Er beträgt vorliegend Fr. 103'283.25 (berechnet gemäss Art. 91 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 4 Abs. 1 AnwT). Ausgehend von der Grundentschädigung von Fr. 13'365.50 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 6 AnwT) resultiert nach praxis-gemässer Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (gemäss § 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von Fr. 3'341.40. Damit sind insbesondere eine Rechts-schrift und eine Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT). Dem Umstand der vorliegend nicht durchgeführten Verhandlung wird mit einem Abzug von praxisgemäss 20 % Rechnung ge-tragen, womit ein Betrag von Fr. 2'673.10 verbleibt. Zuzüglich einer Ausla-genpauschale gemäss § 13 AnwT von praxisgemäss 3 % ergibt sich ein Gesamtbetrag von gerundet Fr. 2'750.00.

Dem gesuchstellerischen Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzu-schlags ist nicht zu entsprechen. Der Gesuchsteller gemäss UID-Register¹¹ selber mehrwertsteuerpflichtig. Er kann die seinem Anwalt bezahlte Mehr-wertsteuer als Vorsteuer von seiner eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).¹² Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteient-schädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

7.3.

Eine abweichende Verlegung der Prozesskosten im allenfalls vor Handels-gericht stattfindenden Hauptprozess im ordentlichen Verfahren oder auf-grund separater Verfügung im vorliegenden Verfahren bleibt vorbehalten.

¹¹ Vgl. <[https://www.uid.admin.ch/\[...\]](https://www.uid.admin.ch/[...])> (zuletzt besucht am 18. September 2025).

¹² Vgl. Merkblatt zur Frage der Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Partei-entschädigung der Gerichte des Kantons Aargau vom 11. Januar 2016: <[https://www.ag.ch/me-dia/kanton-aargau/jb/dokumente/obergericht/handelsgericht/merkblatt-mwst.pdf](https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/jb/dokumente/obergericht/handelsgericht/merkblatt-mwst.pdf)> (zuletzt besucht am 18. September 2025).

Der Präsident erkennt:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs vom 22. August 2025 wird dem Gesuchsteller die **Vormerkung** einer **vorläufigen Eintragung** eines **Bauhandwerkerpfandrechts** gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grdst.-Nr. 1224 GB A. (E-GRID: CH1245345324523), für eine **Pfandsumme** von **Fr. 103'283.25** zuzüglich Zins zu je 5 % ab dem 3. Februar 2025 für Fr. 14'608.60 und ab dem 13. Juli 2025 für Fr. 88'674.65 **bewilligt**.

2.

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

3.

3.1.

Der **Gesuchsteller** hat **bis zum 18. Dezember 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 Höhe von Fr. 2'000.00 sind von der Gesuchsgegnerin zu tragen. Der vom Gesuchsteller geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'525.00 wird diesem zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern.

4.2.

Die Gesuchsgegnerin hat dem Gesuchsteller dessen Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 2'750.00 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:

- den Gesuchsteller (Vertreter, zweifach mit Abrechnung)
- die Gesuchsgegnerin (mit Einzahlungsschein)
- das Grundbuchamt K. (vorab per E-Mail: gbaK.@ag.ch)

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, 18. September 2025

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Wendt

