

HSU.2025.39 / ve / lw

Entscheid vom 6. November 2025

Besetzung Oberrichter Egloff, Vizepräsident
Gerichtsschreiber Wendt

Gesuchstellerin **A. _____ en Liq.**, CHE-123, chemin X, Q. _____,
vertreten durch Dr. iur. Martin Michel und/oder MLaw Julia Cotti,
Rechtsanwälte, Zürcherstrasse 49, Postfach 644, 8853 Lachen SZ

Gesuchsgegnerin **D. _____ AG**, T-Strasse 100, U-Strasse 1, V. _____
vertreten durch Dr. iur. Andrea Grischott-Domanig, Rechtsanwältin,
Maurerstrasse 8, 8500 Frauenfeld

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung eines
Bauhandwerkerpfandrechts

Der Vizepräsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Liquidation mit Sitz in Y. _____. Ihr Zweck umfasst im Wesentlichen die Beratung, Planung, Fertigung und Montage von Sanitäranlagen sowie Gebäudetechnik und Gleisbau (Gesuchsbeilage [GB] 7).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine privatrechtliche Aktiengesellschaft mit Sitz in Z. _____. Sie bezweckt hauptsächlich den Erwerb, die Belastung und die Veräusserung von Immobilien und Grundstücken im In- und Ausland sowie Umbau, Sanierung und Renovation von Immobilien als Generalunternehmer (GB 4).

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grdst.-Nr. BBB GB QQ. _____ (GB 2) und des Grdst.-Nr. CCC GB QQ. _____ (GB 3).

3.

Mit Gesuch vom 4. September 2025 (Postaufgabe: 4. September 2025) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

- " 1.
Es sei das Grundbuchamt B._____ anzuweisen, zulasten der beiden Grundstücke der Gesuchgegnerin Nr. BBB, Plan Nr. aaa, E-GRID CH123, V._____, in QR._____ und Nr. CCC, Plan Nr. aaa, E-GRID CH234, VV._____, in QR._____, ein Bauhandwerkerpfandrecht für die totale Pfandsumme von CHF 366'861.08 zzgl. 5% Zins seit dem 08.06.2025 wie folgt einzutragen:
- anteilmässige Pfandsumme von CHF 183'430.54 zzgl. 5% Zins seit dem 08.06.2025 auf Grundstück Nr. bbb, V._____, in QR._____;
 - anteilmässige Pfandsumme von CHF 183'430.54 zzgl. 5% Zins seit dem 08.06.2025 auf Grundstück Nr. ccc, VV._____, in QR._____.
2.
In einer superprovisorischen Verfügung (ohne Anhörung der Gegenpartei) sei das Grundbuchamt B._____ anzuweisen, das gemäss Ziff. 1 hiervor beantragte gesetzliche Pfandrecht sofort vorläufig im Grundbuch vorzumerken.
3.
Der Gesuchstellerin sei eine angemessene Frist gerechnet ab Rechtskraft des Entscheides betreffend vorläufige Eintragung anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Ziff. 1 einzureichen.
4.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten der Gesuchgegnerin."

4.

Mit Verfügung vom 8. September bewilligte der Vizepräsident den Antrag um superprovisorische Anordnung wie folgt:

1.
In **teilweiser Gutheissung** des Gesuchs um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 4. September 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, Grundbuch QQ._____ Nr. bbb (E-GRID: CH 123) und Grundbuch QQ._____ Nr. ccc (E-GRID: CH 234), **superprovisorisch für je eine Pfandsumme von Fr. 183'430.54** zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 9. Juni 2025 **bewilligt**.
2.
Das **Grundbuchamt** B._____ wird angewiesen, die Vormerkung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziff. 1 **sofort** einzutragen.
3.
Die Gesuchstellerin hat mit beiliegendem Einzahlungsschein **bis zum 22. September 2025** einen Gerichtskostenvorschuss von **Fr. 2'050.00** zu leisten.

4.

Zustellung des Doppels des Gesuchs (inkl. Beilagen) vom 4. September 2025 an **die Gesuchsgegnerin** zur Erstattung einer schriftlichen **Antwort** bis zum **29. September 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 Grundbuchamt B._____ merkte die vorläufige Eintragung am 8. September 2025 (Tagebuchnummer 4321) im Tagebuch vor.

6.

Mit Gesuchsantwort vom 26. September 2025 (Postaufgabe: 26. September 2025) stellte die Gesuchsgegnerin folgende Rechtsbegehren:

"

1.

Das Gesuch der Gesuchstellerin vom 4. September 2025 betreffend (super)provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf den Grundstücken der Gesuchsgegnerin, Grundbuch QQ._____ Nr. bbb und Grundbuch QQ._____ Nr. ccc, sei vollumfänglich abzuweisen.

2.

Das Grundbuchamt B._____ sei anzuweisen, die gemäss Verfügung des Handelsgerichts des Kantons Aargau vom 8. September 2025 superprovisorisch vorgemerkte Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts auf den Grundstücken Grundbuch QQ._____ Nr. bbb und Grundbuch QQ._____ Nr. ccc mit einer Pfandsomme von je CHF 183'430.54 zzgl. Zins zu 5% ab dem 9. Juni 2025 sofort zu löschen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten der Gesuchstellerin."

7.

7.1.

Mit Verfügung vom 1. Oktober 2025 stellte der Vizepräsident die Gesuchsantwort der Gesuchstellerin zur Kenntnisnahme und setzte Frist zur

Wahrung ihres unbedingten Replikrechts und zur Einreichung allfälliger Noven. Mit Verfügung vom 10. Oktober 2025 wurde die Frist bis zum 22. Oktober 2025 erstreckt.

7.2.

Mit Eingabe vom 22. Oktober 2025 (Postaufgabe) reichte die Gesuchstellerin fristgerecht eine Stellungnahme zur Gesuchsantwort ein. Sie hielt an ihren Rechtsbegehren vollumfassend fest.

7.3.

Mit Eingabe vom 4. November 2025 (Postaufgabe) reichte die Gesuchsgegnerin fristgerecht eine Stellungnahme zur Stellungnahme der Gesuchstellerin vom 22. Oktober 2025 ein. Sie hielt an ihren Rechtsbegehren vollumfassend fest.

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 8. September 2025).

2. Allgemeine Voraussetzungen der vorläufigen Eintragung

2.1. Übersicht

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. Glaubhaftmachung

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 für die Gesuchsgegnerin Lärmschutzverglasungen hergestellt, geliefert und auf den Grdst. Nr. bbb und Nr. ccc in QS. _____ montiert (Gesuch Rz. 10–12). Vom vereinbarten Werklohn in der Höhe von Fr. 525'180.98 exkl. MwSt. seien bis anhin Fr. 366'861.08 inkl. MwSt. in Rechnung gestellt und nicht bezahlt worden. Dieser Betrag sei als Pfandsumme zu sichern (Gesuch Rz. 19–21).

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.

Gemäss der Darstellung der Gesuchstellerin erfolgten die pfandberechtigten Arbeiten anteilmässig zu je 50 % auf den Grdst. Nr. bbb und Nr. ccc GB QS._____ (Gesuch Rz. 24; gesuchstellerisches Rechtsbegehren Nr. 1).

3.1.2. Gesuchsgegnerin

Gemäss der Gesuchsgegnerin sei die hälftige Aufteilung der Pfandsumme auf die beiden Grundstücke willkürlich und nicht substantiiert. Die Gesuchstellerin habe nicht glaubhaft gemacht, welche konkreten Leistungen sie zu welchen Preisen für jedes einzelne Grundstück dem Mehrwertprinzip folgend erbracht habe (Antwort Rz. 17–19).

Im Übrigen bestreitet die Gesuchsgegnerin die Höhe der geltend gemachten pfandberechtigten Forderung von Fr. 366'861.08 inkl. MwSt. Es habe belegte, erhebliche sicherheitsrelevante Mängel gegeben (AB 4), die zur Minderung des Werklohns gemäss Art. 368 Abs. 2 OR berechtigen und insofern die Pfandberechtigung der Forderung herabsetzen würden (Antwort Rz. 20).

3.2. Rechtliches

3.2.1. Pfandberechtigung

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

Werden auf mehreren Grundstücken pfandberechtigte Leistungen erbracht, so ist die Pfandsumme auf die einzelnen Parzellen zu verteilen.⁵ 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.⁶ Der Unternehmer hat grundsätzlich nachzuweisen, welche konkreten

⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 513.

⁵ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 18 m.w.N.

⁶ 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.

Leistungen an Arbeit und Material er zu welchen Preisen für jedes einzelne Grundstück erbracht hat.⁷ 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.⁸

3.2.2. Verzugszinsen

Befindet sich der Forderungsschuldner in Verzug, können auch Verzugszinsen eingetragen werden.⁹ Die pfandberechtigte Forderung erhöht sich entsprechend um die Verzugszinse ohne zeitliche Beschränkung. Bei der vorläufigen Eintragung hat der Unternehmer seinen Vergütungsanspruch und seine Forderung auf Verzugszins (inkl. Beginn des Zinsenlaufes) glaubhaft zu machen (Art. 961 Abs. 3 ZGB).¹⁰ 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 Rechnung gesetzten Zahlungsfrist, wie z.B. "zahlbar 30 Tage netto", ohne weitere Mahnung in Verzug.¹¹

3.3. Würdigung

3.3.1. Pfandberechtigung

Die Darstellung der Gesuchstellerin, sie habe anteilmässig zu je 50% auf den Grundstücken Grdst.-Nr. bbb und Grdst.-Nr. ccc GB QQ._____ der Gesuchsgegnerin Lärmschutzverglasung angeliefert sowie dazugehörige Montagearbeiten ausgeführt und damit pfandberechtigte Arbeiten i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB erbracht und daraus sei derzeit eine Gesamtforderung gegenüber der F._____ AG (GB 4) in Höhe von Fr. 366'861.08 inkl. MwSt. noch unbeglichen, erscheint nach Massgabe des für die vorsorgliche Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts stark herabgesetzten Beweismasses als glaubhaft gemacht (vgl. GB 14, 16 und 17). An dieser Einschätzung vermögen die Ausführungen der Gesuchsgegnerin nichts zu ändern. Zwar führt die Gesuchsgegnerin zu Recht aus, dass es die Gesuchstellerin unterlassen hat, eine Aufteilung der Pfandsummen anhand des Mehrwertprinzips auf die einzelnen Grundstücke oder Bauwerke zu behaupten und zu beweisen. Im Rahmen des Verfahrens um vorsorgliche

⁷ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 868 f., 876; BRITSCHGI (Fn. 6), S. 114; MATHIS (Fn. 6), S. 152.

⁸ Vgl. SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 868 ff., 876 ff.; BRITSCHGI (Fn. 6), S. 115; MATHIS (Fn. 6), S. 150 f.

⁹ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 523 ff.; vgl. auch BGE 121 III 445 E. 5a; 142 III 73 E. 4.4.2.

¹⁰ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 529.

¹¹ 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. 2019, Art. 102 N. 9b; KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht: Allgemeiner Teil, Band I 5. Aufl. 2023, N. 55.32.

Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten ist indessen das Beweismass der Glaubhaftmachung weitgehend herabgesetzt. Selbst nach den – unsubstantiierten – Bestreitungen der Gesuchsgegnerin erscheint eine hälftige Aufteilung der Pfandsummen zu je Fr.183'430.54 immerhin denkbar.

Inwiefern allfällige, noch unklare Minderungsansprüche gemäss Art. 368 Abs. 2 OR einer Pfandforderung entgegenwirken könnten, ist mangels substantiierter Angaben nicht im vorliegenden vorsorglichen Massnahmeverfahren zu entscheiden.

3.3.2. Verzugszinsen

Die Gesuchstellerin verlangt die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zusätzlich für Verzugszins von 5 % auf dem Betrag von Fr. 366'861.08 ab dem 8. Juni 2025 (Gesuch Rz. 21 ff.).

Die Abschlagsrechnung vom 4. Februar 2025 über Fr. 122'287.02 inkl. MwSt. (GB 14) sowie die Abschlagsrechnung vom 9. Mai 2025 über Fr. 244'574.06 inkl. MwSt. (GB 17) enthalten je den Vermerk "Anforderungsbetrag bei Zahlung bis zum 08.06.25 ohne Abzug". Demzufolge hat die Gesuchstellerin per 9. Juni 2025 Anspruch auf Verzugszinsen von 5% des Rechnungsbetrags.

4. Eintragsfrist

4.1. Parteibehauptungen

4.1.1. Gesuchstellerin

Die Gesuchstellerin beruft sich für die Einhaltung der viermonatigen Verwirkungsfrist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB einheitlich auf letzte Montagearbeiten am Bauprojekt auf den Grundstücken Nr. bbb und Nr. ccc in QS. _____ vom 9. Mai 2025 (Gesuch Rz. 12 und 25 f.; GB 16 und 17).

4.1.2. Gesuchsgegnerin

Demgegenüber ist die Gesuchsgegnerin der Ansicht, letzte fristauslösende Montagearbeiten – das Einsetzen der Glaswände – seien am 7. Mai 2025 erfolgt (Antwort Rz. 8; AB 3). Aus dem Abnahmeprotokoll vom 8. Mai 2025 und der hierzu erfolgten Vorabnahme zeige sich, dass am 8. Mai 2025 lediglich nicht fristauslösende Mängelbehebungsarbeiten stattgefunden hätten (Antwort Rz. 10; AB 4). Am 9. Mai 2025 seien nur noch (für die Fristauslösung unwesentliche) Aufräumarbeiten durchgeführt worden (Antwort Rz. 11 f.; AB 5 und 6). Die Viermonatsfrist sei am 7. September 2025 abgelaufen und ein entsprechendes Bauhandwerkerpfandrecht verwirkt (Antwort Rz. 16)

4.2. Rechtliches

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts muss bis spätestens vier Monate nach der Arbeitsvollendung erfolgen, andernfalls verwirkt der

Anspruch (Art. 839 Abs. 2 ZGB).¹² Die Eintragsfrist berechnet sich nach Art. 7 ZGB i.V.m. Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Abs. 2 i.V.m. Art. 78 Abs. 1 OR. Sie endet somit an demjenigen Tag des letzten Monats, der durch seine Zahl dem Tag der Arbeitsvollendung entspricht.¹³ Fällt die Frist auf einen Sonntag, gilt der nächste Werktag als letzter Tag der Frist.¹⁴ 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.¹⁵

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.¹⁶

4.3. Würdigung

Die Gesuchsgegnerin bestreitet nicht, dass Montagearbeiten auf einem der beiden Grundstücke fristauslösend für Bauhandwerkerpfandrechte auf beiden Grundstücken einheitlich wirken. Sie beruft sich zudem auf den 7. Mai 2025 als Datum für zuletzt und pfandberechtigende Montagearbeiten der Gesuchstellerin. Da der Ablauf der Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Abs. 2 OR sowie Art. 78 Abs. 1 OR auf Montag, den 8. September 2025 fällt, ist die Verwirkungsfrist mit der superprovisorischen Eintragung vom 8. September 2025 gewahrt.

5. Ergebnis

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsumme von je Fr. 183'430.54 auf den Grundstücken der Gesuchsgegnerin, Grundbuch QQ. _____ Nr. bbb und Nr. ccc zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 9. Juni 2025 erfüllt sind und die mit Verfügung vom 8. September 2025 superprovisorisch angeordnete Vormerkung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts von je Fr. 183'430.54 zu bestätigen ist.

¹² BGE 126 III 462 E. 4c.aa; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 29.

¹³ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 31a; vgl. BGE 150 III 367 E. 5.5.4.1.1.

¹⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1058; BSK OR I-SCHROETER, 7. Aufl. 2020, Art. 78 N. 5.

¹⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1048 ff.

¹⁶ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1192 ff.; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 30; BRITSCHGI, Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht, 2008, S. 55 f.

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.¹⁷ 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.¹⁸

7. Prozesskosten

7.1. Allgemeines

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.

7.2. Gerichtskosten

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 4'100.00 festgesetzt (§ 8 Gebühd; SAR 662.110). Dementsprechend wird der Gesuchstellerin der von ihr geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'050.00 zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

7.3. Parteientschädigung

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 366'861.08 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von rund Fr. 26'371.89 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 7 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von rund Fr. 6'593.00. 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. 5'274.40. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 5'432.60, den die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

¹⁷ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1663 ff.

¹⁸ BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.N.; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1670.

Dem Antrag der Gesuchstellerin auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist nicht zu entsprechen. Die Gesuchstellerin ist gemäss UID-Register¹⁹ selbst mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).²⁰ Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteienentschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

7.4. Vorbehalt Kostenverlegung

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 4. September 2025 wird die mit Verfügung vom 8. September 2025 zugunsten der Gesuchstellerin auf den Grundstücken der Gesuchsgegnerin, Grundbuch QQ.____ Nr. bbb (E-GRID: CH 123) und Grundbuch QQ.____ Nr. ccc (E-GRID: CH 234), superprovisorisch für je eine **Pfandsumme von Fr. 183'430.54** zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 9. Juni 2025 angeordnete Vormerkung **vorsorglich bestätigt**.

2.

Das Grundbuchamt B.____ wird angewiesen, die Vormerkung gemäss Dispositiv-Ziff. 1 **aufrechtzuerhalten**.

3.

3.1.

Die **Gesuchstellerin** hat **bis zum 6. Februar 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.

¹⁹ Vgl. <https> [...] (zuletzt besucht am 3. Oktober 2025).

²⁰ Vgl. Merkblatt zur Frage der Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteienentschädigung 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. Oktober 2025).

3.3.

Es gilt **kein Stillstand der Fristen**.

4.

4.1.

Die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 4'100.00 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und von dieser nachgefordert.

4.2.

Der von der Gesuchstellerin geleistete Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'050.00 wird dieser zurückerstattet.

4.3.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 5'432.60 (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 Doppel der Stellungnahme der Gesuchsgegnerin vom 4. November 2024 und Abrechnung)
- die Gesuchsgegnerin (Vertreter; zweifach)

Zustellung an:

- das Grundbuchamt B. _____ (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, 6. November 2025

Handelsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Egloff

Wendt

