

HSU.2025.41 / as / mv

Entscheid vom 22. September 2025

Besetzung Oberrichter Vetter, Präsident
Gerichtsschreiber Wendt

Gesuchstellerin **C._____ GmbH,**
vertreten durch lic. iur. Daniel Santini, Rechtsanwalt, Oberdorfstrasse 28,
Postfach, 5703 Seon

Gesuchsgegnerin **E._____ AG,**
vertreten durch lic. iur. Lorenzo Marazzotta und MLaw Simon Ruchti, M&R
Rechtsanwälte AG, Rechtsanwälte, Grütstrasse 55, Postfach 42,
8802 Kilchberg ZH

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung eines
Bauhandwerkerpfandrechts

Der Präsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Z._____. Sie hat im Wesentlichen die Führung eines Gartenbauunternehmens, den Handel mit Pflanzen, die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich Gartenplanung und -pflege sowie Hauswartung und Lohnarbeiten im Bau- und Nebengewerbe sowie in der Land- und Forstwirtschaft zum Zweck (Gesuchsbeilage [GB] 2).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in QQ._____. Sie bezweckt insbesondere den Kauf, Verkauf, Halten, Entwicklung, Bewirtschaftung und Vermietung von Immobilien sowie Erbringung aller damit verbundenen Dienstleistungen (GB 3).

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grdst.-Nr. aaa GB W._____ (E-GRID: CH134534535245; GB 4).

3.

Mit Gesuch vom 5. September 2025 (Postaufgabe: 5. September 2025) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

1. Der Gesuchstellerin sei die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837 und 839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin Liegenschaft [REDACTED] für eine Pfandsumme von Fr. 30'602.60 zuzüglich Zins zu 5 % seit 23.01.2025 zu bewilligen.
2. Die vorstehend von der Gesuchstellerin in Ziffer 1 beantragte Vormerkung eines Bauhandwerkerpfandrechts sei superprovisorisch, ohne (vorgängige) Anhörung der Gesuchsgegnerin anzuordnen.
3. Das Grundbuchamt [REDACTED] sei richterlich anzuweisen, die in Ziffer 1 beantragte Vormerkung eines Bauhandwerkerpfandrechts sofort im Grundbuch einzutragen.
4. Der Gesuchstellerin sei vom Handelsgericht eine angemessene Frist für die Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zu setzen.
5. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolgen, inklusive MwSt., zulasten der Gesuchsgegnerin.

4.

Am 8. September 2025 erliess der Präsident folgende Verfügung:

1.

Der Eingang des Gesuchs vom **5. September 2025** wird den Parteien bestätigt.

2.

Das Gesuch um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 5. September 2025 wird **abgewiesen**.

3.

Die **Gesuchstellerin** hat mit beiliegendem Einzahlungsschein bis zum **19. September 2025** einen Gerichtskostenvorschuss von **Fr. 775.00** an die Obergerichtskasse zu bezahlen (Art. 98 ZPO i.V.m. Art. 101 ZPO).

4.

Der Gesuchsgegnerin wird **Frist bis 19. 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.

Mit Gesuchsantwort vom 19. September 2025 stellte die Gesuchsgegnerin folgende Rechtsbegehren:

"

1.

Das Gesuch sei vollumfänglich abzuweisen;

2.

Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin (inkl. MWST)."

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 W._____ (GB 4). Die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte ist gegeben.

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, der behauptete Streitwert von Fr. 30'602.60 die Streitwertgrenze von Art. 6 Abs. 1 lit. b ZPO überschreitet und die Parteien im schweizerischen Handelsregister eingetragen sind (GB 2 und 3).

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.² 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.

² 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.³ Letztlich läuft es darauf hinaus, dass der gesuchstellende Unternehmer nur die blosse Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.⁴

3. Pfandsumme

3.1. Parteibehauptungen

3.1.1. Gesuchstellerin

Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe im Zusammenhang mit dem Neubau des Gesundheitszentrums in W. _____ mit der I. _____ GmbH in Liquidation als Subunternehmerin im November und Dezember 2024 mündlich Werkverträge über Aussenbelagsarbeiten (Tragschichten und Deckbelag) abgeschlossen. Die Arbeiten seien in zwei Etappen im November/Dezember 2024 ausgeführt worden. Sie würden eine funktionelle Einheit darstellen. In der 1. Etappe seien im Fussgängerbereich des Innenhofs Tragschichten sowie der Deckbelag auf den beiden Parzellen aaa (Gesuchsgegnerin) und bbb eingebaut worden. Diese Arbeiten seien mit Rechnung Nr. 2024088 vom 10. November 2024 in Höhe von Fr. 31'388.30 abgerechnet worden (Gesuch Ziff. 2.1.1; GB 7). Die 2. Etappe habe die Erstellung des Belags (Tragschicht und Deckbelag) des Parkplatzes und der Tiefgarageneinfahrt auf den Parzellen aaa (Gesuchsgegnerin) und bbb erfasst. Die erbrachten Arbeiten dieser Etappe seien mit Rechnung Nr. 2024099 ausgewiesen worden. Davon seien die Tragschichten bereits erstellt und abgerechnet worden. Der abschliessende Deckbelag (feinkörnige Teerschicht) auf Strasse und Parkplatz sei jedoch noch nicht eingebaut worden (Gesuch Ziff. 2.1.2; GB 8). Die offene Werklohnforderung würde insgesamt Fr. 84'594.35 betragen und damit Fr. 30'602.61 für die 280 m² Belagsfläche der Gesuchsgegnerin (774 m²) (Gesuch Ziff. 4; GB 6).

3.1.2. Gesuchsgegnerin

Für die Gesuchsgegnerin sei die Forderung der Gesuchstellerin nicht nachvollziehbar und auch nicht dokumentiert. Lediglich für die erste Etappe gebe es ein Angebot. Die erste Etappe habe die Gesuchstellerin schon vor dem 10. November 2024 erbracht und vollständig in Rechnung gestellt. Diese habe mit Fr. 31'865.20 den Betrag gemäss dem Angebot vom 10. Oktober 2024 überstiegen. Für die zweite Etappe, welche vor dem 8. Dezember 2024 erbracht worden sei, gebe es weder ein Angebot noch einen Werkvertrag. Nach dem 10. Dezember 2024 seien gemäss den Ausführungen der Gesuchstellerin keine weiteren Arbeiten mehr erbracht worden (Antwort Rz. 4 ff.; Antwortbeilagen 2 und 3). Das Angebot der Gesuchstellerin vom 10. Oktober 2024 umfasse jedoch lediglich einen deutlich

³ 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. 2), N. 1533.

⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 719; VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N. 51 f.

tieferen Betrag von Fr. 30'604.95 inkl. MwSt. als den von der Gesuchstellerin für ihre angeblichen Arbeiten geltend gemachten Betrag von insgesamt Fr. 84'594.35. Dieser Betrag würde sich einzig auf die von der Gesuchstellerin selber ausgestellten Rechnungen, welche ohne Vertragsgrundlage erstellt worden seien, stützen. Die Dokumentation der Gesuchgegnerin genüge selbst unter Berücksichtigung des reduzierten Beweismasses der Glaubhaftmachung nicht, um die provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu begründen (Antwort Rz. 8 f.).

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 Pfandsomme anzugeben.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 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 Teilpfandsommen sind dann im Verfahren betreffend definitive Eintragung aufgrund konkreter Nachweise der auf den verschiedenen Grundstücken erbrachten Leistungen zu berichtigen.⁹

⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 513.

⁶ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 2), Art. 839/840 N. 18 m.w.N.

⁷ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), 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. 2), N. 868 f., 876; BRITSCHGI (Fn. 7), S. 114; MATHIS (Fn. 7), S. 152.

⁹ Vgl. SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 868 ff., 876 ff.; BRITSCHGI (Fn. 7), S. 115; MATHIS (Fn. 7), S. 150 f.

3.3. Würdigung

Es ist unbestritten, dass es sich bei den von der Gesuchstellerin behaupteten auf den Grdst.-Nr. bbb und aaa je GB W. _____ ausgeführten Arbeiten um pfandberechtigte Arbeiten i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB handelt. Unbestritten ist auch die Aufteilung der Pfandsumme auf die beiden Grundstücke. Umstritten ist jedoch, ob die von der Gesuchstellerin behauptete Werklohnforderung in Höhe von total Fr. 84'594.35 von ihr glaubhaft gemacht worden ist.

Die Gesuchstellerin behauptet, ihre Werkverträge mit der I. _____ GmbH in Liquidation seien im November und Dezember 2024 mündlich abgeschlossen worden (Gesuch Ziff. 2.1). Diese Behauptung wird von der Gesuchsgegnerin auch nicht bestritten. Entgegen den Ausführungen der Gesuchsgegnerin basieren die von der Gesuchstellerin behaupteten und in Rechnung gestellten Arbeiten damit auf einer Vertragsgrundlage.

Das Angebot der Gesuchstellerin an die I. _____ GmbH in Liquidation vom 14. Oktober 2024 mit einem Werkpreis von Fr. 30'604.95 bezieht sich ausschliesslich auf die erste Etappe. Die Arbeiten der ersten Etappe sind mit Rechnung Nr. 2024088 vom 10. November 2024 in Höhe von Fr. 31'388.30 abgerechnet worden. Daran hat die I. _____ GmbH in Liquidation zwei Teilzahlungen von Fr. 10'000.00 bzw. Fr. 15'000.00 geleistet, so dass für die erste Etappe eine Restanz von Fr. 6'888.30 verbleibt (GB 7). Die Rechnung der zweiten Etappe beträgt Fr. 77'706.05 und ist immer noch offen (GB 8). Die Werklohnforderung der Gesuchstellerin beträgt daher total Fr. 84'594.35 bzw. Fr. 30'602.61 für das Grdst.-Nr. aaa GB W. _____ (vgl. auch Gesuch Ziff. 4). Der Bestand dieser Pfandsumme ist damit weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich, so dass sie glaubhaft gemacht worden ist. Dies ist für das vorliegende Verfahren ausreichend. Im ordentlichen Verfahren um definitive Eintragung des Bauhandwerkepfandrechts hat die Gesuchstellerin – bei rechtsgenügenden Bestreitungen der Gesuchsgegnerin – ihre Werklohnforderung jedoch substantiiert zu behaupten und zu beweisen.¹⁰

3.4. Verzugszinsen

Der von der Gesuchstellerin behauptete Verzugszinsanspruch von 5 % seit 23. Januar 2025 wurde von der Gesuchsgegnerin nicht bestritten, so dass er der Gesuchstellerin zugesprochen werden kann.

4. Eintragungsfrist

4.1. Parteibehauptungen

4.1.1. Gesuchstellerin

Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe während der Ausführung der 2. Etappe ab 10. Dezember 2024 die weiteren Arbeiten einstellen müssen,

¹⁰ Vgl. VETTER/CARBONARA (Fn. 4), N. 140 m.w.N.

da sich die I. _____ GmbH in Liquidation mit ihren Abschlagszahlungen in Verzug befunden habe. Nach der letzten Teilzahlung vom 25. April 2025 habe die I. _____ GmbH in Liquidation der Gesuchstellerin fortlaufend die Bezahlung der fälligen und offenen Rechnungen zugesichert. Diese Zahlungen seien jedoch nicht erfolgt, so dass die Gesuchstellerin der I. _____ GmbH in Liquidation mit Mahnschreiben vom 16. Juni 2025 eine letzte Zahlungsfrist angesetzt und den Rücktritt vom Werkvertrag angedroht habe. Die I. _____ GmbH in Liquidation habe dieses Mahnschreiben bei der Post jedoch nicht abgeholt. Darauf habe die Gesuchstellerin ihre noch ausstehenden Arbeiten, nämlich den Einbau des Deckbelags auf Strasse und Parkplatz, per 27. Juni 2025 definitiv eingestellt. Mit Einschreiben vom 4. September 2025 habe die Gesuchstellerin formell ihren Rücktritt vom Werkvertrag mit der I. _____ GmbH in Liquidation erklärt (Gesuch Ziff. 5; GB 12 und 13). Die Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB habe frühestens am Tag nach der Zustellung der postalischen Nichtabholmeldung der Mahnung mit Rücktrittsandrohung der Gesuchstellerin und damit am 27. Juni 2025 zu laufen begonnen (Gesuch Ziff. 6; GB 12).

4.1.2. Gesuchsgegnerin

Die Gesuchsgegnerin bestreitet, dass die Gesuchstellerin die viermonatige Eintragsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB eingehalten habe. Die Gesuchstellerin habe gemäss ihren eigenen Ausführungen am 10. Dezember 2024 ihre Arbeiten eingestellt und danach bis heute keine weiteren mehr erbracht. Am 9. Dezember 2024 seien auch tatsächlich sämtliche Asphaltierungsarbeiten abgeschlossen gewesen. In diesem Fall sei für den Fristbeginn auf den Zeitpunkt abzustellen, in welchem der Unternehmer das Total der ausgeführten, pfandberechtigten Arbeiten zu erkennen vermöge. Dieser Zeitpunkt sei vorliegend am 8. Dezember 2024 gewesen, als die Gesuchstellerin die Rechnung für die von ihr erbrachten Leistungen gestellt habe, welche die gesamten Asphaltierungsarbeiten umfasst hätten. Danach habe die Gesuchstellerin keine weiteren Arbeiten ausgeführt und es seien keine weiteren Arbeiten vertraglich vereinbart worden (Antwort Rz. 10 ff.).

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).¹¹ 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.¹² 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

¹¹ BGE 126 III 462 E. 4c.aa; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 2), Art. 839/840 N. 29.

¹² BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 2), Art. 839/840 N. 31a.

dem Zeitpunkt, in dem sich die Handwerker und Unternehmer zur Arbeitsleistung verpflichtet haben.¹³

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 839 Abs. 2 ZGB gelten Bauarbeiten grundsätzlich dann als vollendet, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel. Geringfügige Arbeiten gelten aber dann als Vollendungsarbeiten, wenn sie unerlässlich sind; insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt.¹⁴

Weiter tritt der Fristenlauf gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch vor der Vollendung der geschuldeten Arbeiten ein, wenn der Unternehmer oder der Besteller den Vertrag vorzeitig auflösen,¹⁵ wobei es seitens des Unternehmers genügt, wenn er die Arbeit endgültig einstellt.¹⁶ Daraus folgt, dass die Eintragsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB ihren Lauf grundsätzlich noch nicht mit Eintritt des Schuldnerverzugs des Unternehmers nimmt,¹⁷ da die Vertragsauflösung neben dem Schuldnerverzug (von Ausnahmen nach Art. 108 OR abgesehen) auch dem Ansetzen einer Nachfrist sowie einer Rücktrittserklärung bedarf (Art. 107 OR). Demzufolge läuft die Eintragsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB vor Arbeitsvollendung allgemein nur mit einem rechtsgültigen Rücktritt vom Vertrag.¹⁸

Werden auf der Grundlage verschiedener Werkverträge mehrere, zeitlich gestaffelte Leistungen erbracht, so stellt sich die Frage, wann deren fristauslösende Vollendung anzunehmen ist. Dabei kommt es entscheidend darauf an, ob diese Leistungen eine Einheit bilden. Denn wiederholt gleiche oder gleichartige Bauleistungen des gleichen Unternehmens bilden in ihrer Gesamtheit eine einzige, spezifische Bauarbeit und unterliegen einem einheitlichen Fristenlauf. Eine Einheit zwischen zeitlich gestaffelten Bauleistungen ist dann anzunehmen, wenn zwischen diesen ein innerer Zusammenhang besteht.¹⁹ Vorausgesetzt ist, dass die verschiedenen Bauleistungen in wirtschaftlicher und tatsächlicher Hinsicht ein Ganzes bilden.²⁰ Ob formell getrennte Werkverträge abgeschlossen wurden, spielt keine Rolle, kommt es doch nicht auf die oft eher zufällige Anzahl von Werkverträgen an, sondern darauf, ob zwischen den fraglichen Leistungen ein enger

¹³ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1048 ff.

¹⁴ BGer 5A_613/2015 vom 22. Januar 2016 E. 4 m.w.N.

¹⁵ BGE 120 II 389 = Pra 84 (1995) Nr. 199 E. 1a und b, 102 II 206 = Pra 65 (1976) Nr. 220 E. 1a.

¹⁶ BGer 5A_683/2010 vom 15. November 2011 E. 4.1; SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1117.

¹⁷ Differenziert SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1124 ff.

¹⁸ BGE 120 II 389 = Pra 84 (1995) Nr. 199 E. 1a und b, 102 II 206 = Pra 65 (1976) Nr. 220 E. 1a.

¹⁹ BGer 5C.232/2001 vom 19. November 2001 E. 3a.

²⁰ BGer 5A_282/2016 vom 17. Januar 2017 E. 7.1.

Konnex vorhanden ist.²¹ Zur Beurteilung, ob zwei Bauleistungen eine funktionelle Einheit bilden, kann der Begriff der Arbeitsgattung herangezogen werden, der freilich unscharfer Natur ist.²²

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 Vergebung 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.²³

4.3. Würdigung

Es ist vorliegend unbestritten, dass die Gesuchstellerin ihre Arbeiten in W._____ in zwei Etappen ausführte: Die erste Etappe im November 2024 und die zweite Etappe im Dezember 2024 (vgl. GB 7 und 8). Die Arbeiten beider Etappen wurden sowohl auf dem Grdst.-Nr. aaa GB W._____ der Gesuchsgegnerin als auch dem Grdst.-Nr. bbb GB W._____ der J._____ AG ausgeführt (vgl. Gesuch Ziff. 4). Damit ist für die Arbeiten auf beiden dieser Grundstücke von einem einheitlichen Fristbeginn auszugehen. Aufgrund der Vorbringen der Gesuchstellerin ist glaubhaft gemacht, dass die Arbeitsleistungen der Gesuchstellerin eine Einheit bilden. Der sog. funktionelle Zusammenhang ist damit zu bejahen.

Gemäss den Behauptungen der Gesuchstellerin sei der Deckbelag der zweiten Etappe noch nicht erstellt worden. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass die zweite Etappe nicht abgeschlossen und die Gesuchstellerin erst mit Schreiben vom 4. September 2025 an die I._____ GmbH in Liquidation (GB 13) formell von den Werkverträgen zurückgetreten ist. Gemäss ihrer Behauptungen hat die Gesuchstellerin jedoch bereits am Folgetag (27. Juni 2025) nach Erhalt der Rücksendung ihres Schreibens vom 16. Juni 2025 an die I._____ GmbH in Liquidation (GB 12) die noch ausstehenden Arbeiten definitiv eingestellt. Folglich ist vorliegend glaubhaft gemacht, dass der Fristenlauf der Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB am 27. Juni 2025 zu laufen begann, so dass diese Eintragsfrist noch nicht verstrichen ist.

5. Ergebnis

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsomme von Fr. 30'602.60 zuzüglich Zins zu 5 % ab 23. Januar 2025 erfüllt sind und das

²¹ BGer 5C.232/2001 vom 19. November 2001 E. 3a.

²² SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1173.

²³ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1192 ff.; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 2), Art. 839/840 N. 30; BRITSCHGI, Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht, 2008, S. 55 f.

Grundbuchamt Zofingen anzuweisen ist, die vorläufige Eintragung des beantragten Bauhandwerkerpfandrechts vorzunehmen.

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.²⁴ 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.²⁵

7. Prozesskosten

7.1.

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.

7.2.

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 1'550.00 festgesetzt (§ 8 Gebühd; SAR 662.110). Dementsprechend wird der Gesuchstellerin der von ihr geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 775.00 zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

7.3.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 30'602.60 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von rund Fr. 6'262.30 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von Fr. 1'565.58. 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 Fr. 1'252.46. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 1'290.00, den die

²⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1663 ff.

²⁵ BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.N.; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1670.

Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

Dem gesuchstellerischen Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist nicht zu entsprechen. Die Gesuchstellerin ist gemäss UID-Register²⁶ selbst mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).²⁷ Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

7.4.

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

²⁶ Vgl. <<https://www.uid.admin.ch/>[...]> (zuletzt besucht am 22. September 2025).

²⁷ 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/obergericht/handelsgericht/merkblatt-mwst.pdf>> (zuletzt besucht am 22. September 2025).

Der Präsident erkennt:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs vom 5. September 2025 wird der Gesuchstellerin die **Vormerkung** einer **vorläufigen Eintragung** eines **Bauhandwerkerpfandrechts** gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grdst.-Nr. aaa GB W._____ (E-GRID: CH134534535245), für eine **Pfandsumme** von **Fr. 30'602.60** zuzüglich Zins zu 5 % seit 23. Januar 2025 **bewilligt**.

2.

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

3.

3.1.

Die **Gesuchstellerin** hat **bis zum 22. 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. 1'550.00 sind von der Gesuchsgegnerin zu tragen. Der von der Gesuchstellerin geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 775.00 wird dieser zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern.

4.2.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 1'290.00 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 mit Abrechnung und Doppel der Antwort vom 19. September 2025 [inkl. Beilagen])
- die Gesuchsgegnerin (Vertreter; zweifach mit Einzahlungsschein)

Zustellung an:

- das Grundbuchamt Zofingen (vorab per E-Mail: bbb@bbb.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, 22. September 2025

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Wendt

