

HSU.2025.50

Entscheid vom 21. Januar 2026

Besetzung Oberrichter Egloff, Vizepräsident
Gerichtsschreiberin Näf

Gesuchstellerin **A. _____ GmbH**
vertreten durch lic. iur. Markus Aeschbacher und MLaw Raphael Riedo,
Rechtsanwälte, Bahnhofstrasse 70, 8021 Zürich 1

Gesuchsgegnerin **B. _____ AG**
vertreten durch MLaw Dominik Greder und MLaw Artan Xhemajli,
Rechtsanwälte, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung eines
Bauhandwerkerpfandrechts

Der Vizepräsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Q._____. Sie hat im Wesentlichen [...] zum Zweck (Gesuchsbeilage [GB] 1).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in R._____. Sie bezweckt hauptsächlich [...] (GB 4).

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grdst.-Nr. aaa GB S._____. (GB 5 f.).

3.

Mit Gesuch vom 4. November 2025 (gleichentags elektronisch eingereicht) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Das Grundbuchamt T._____ sei im Sinne von Art. 961 ZGB anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin, Grundstück-Nr. aaa, E-GRID bbb, S._____, ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Gesuchstellerin für die Pfandsumme von CHF 492'760.90 zuzüglich Zins von 5 % p.a. für:

- CHF 293'720.60 seit 22. Juli 2025;
- CHF 180'506.55 seit 21. September 2025; sowie
- CHF 18'533.75 seit 24. Oktober 2025

vorläufig als Vormerkung einzutragen.

2.

Die Anweisung sei superprovisorisch ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin zu verfügen und dem Grundbuchamt T._____ unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuerzuschlag, zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

4.

Am 4. November 2025 erliess der Vizepräsident die folgende Verfügung:

" 1.

In teilweiser Gutheissung des Gesuchs um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 4. November 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, Grundbuch Gansingen Nr. aaa (E-GRID: bbb) superprovisorisch für eine Pfandsumme von Fr. 492'760.90 zuzüglich Zins zu 5 %

- auf Fr. 293'720.60 ab 22. Juli 2025;
 - auf Fr. 180'506.55 ab 23. September 2025; sowie
 - auf Fr. 18'533.75 ab 24. Oktober 2025.
- bewilligt.

2.

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

3.

Die Gesuchstellerin hat mit beiliegendem Einzahlungsschein bis zum 25. November 2025 einen Gerichtskostenvorschuss von Fr. 2'025.00 zu leisten.

4.

Zustellung des Doppels des Gesuchs (inkl. Beilagen) vom 4. November 2025 an die Gesuchsgegnerin zur Erstattung einer schriftlichen Antwort bis zum 25. November 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 T. _____ merkte die vorläufige Eintragung am 4. November 2025 (Tagebuchnummer ccc) im Tagebuch vor.

6.

Mit innert Nachfrist i.S.v. Art. 219 ZPO i.V.m. Art. 223 Abs. 1 ZPO erstatteter Antwort vom 3. Dezember 2025 (gleichentags elektronisch überbracht) stellte die Gesuchsgegnerin folgende Rechtsbegehren:

"

1.

Das Gesuch der Gesuchstellerin vom 4. November 2025 sei vollumfänglich abzuweisen.

2.

Das Grundbuchamt T. _____ sei in jedem Fall anzuweisen, das gestützt auf die Verfügung des Handelsgerichts des Kantons Aargau vom 4. November 2025 vorläufig zugunsten der Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin

Grundstück-Nr. aaa, S._____, für einen Gesamtbetrag von CHF 492'760.90 zuzüglich Zins von 5% p.a. für:

- CHF 293'720.60 seit 22. Juli 2025
- CHF 180'506.55 seit 23. September 2025; sowie
- CHF 18'533.75 seit 24. Oktober 2025

eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht umgehend und vollumfänglich zu löschen.

3.

Sofern das Gesuch gemäss Antrag Ziffer 1 nicht vollumfänglich abgewiesen wird, sei der Gesuchstellerin maximal eine Frist von zwei Monaten zur Einreichung der Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts anzusetzen.

4.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Gesuchstellerin."

7.

Mit Eingaben vom 11. und 22. Dezember 2025 reichten die Parteien je eine Stellungnahme ein, wobei sie an ihren Rechtsbegehren festhielten. Die Eingabe der Gesuchsgegnerin vom 22. Dezember 2025 wurde der Gesuchstellerin mit Verfügung vom 7. Januar 2026 zur Kenntnis zugestellt. Bis zum Entscheiddatum gingen keine weiteren Eingaben ein.

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. November 2025).

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.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 blossе Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.³

3. Eintragungsfrist

3.1. Parteibehauptungen

3.1.1. Gesuchstellerin

Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe am 10. und 11. Juli 2025 noch Arbeiten gemäss Werkvertrag erbracht. Unter anderem habe sie eine Stützmauer betoniert. Dies sei aus den Rapporten dieser Tage ersichtlich (Gesuch Rz. 17 und 25; GB 31 f.).

3.1.2. Gesuchsgegnerin

Die Gesuchsgegnerin führt aus, die Überbauung habe drei individuelle Einheiten umfasst, nämlich die Gebäude Nrn. ddd-eee, Häuser A bis C (Antwort Rz. 44). Die Gesuchstellerin gehe implizit von einem einheitlichen Fristenlauf aus, versäume es aber aufzuzeigen, weshalb eine funktionelle Einheit zwischen den individuellen Gebäuden bestehen sollte (Antwort Rz. 45). Aus den Unterlagen gehe das Gegenteil hervor. Die Häuser A bis C könnten unabhängig voneinander erstellt werden und bildeten keine funktionale Einheit. Die Gesuchstellerin führe in ihrem Gesuch vom 4. November 2025 selbst aus, die Bauleitung habe beschlossen, die Häuser A und B gemeinsam zu erstellen, während das Haus C erst anschliessend gebaut werden sollte. Die eingereichten Rapporte vom 10. und 11. Juli 2025, welche bestritten seien, würden sich nur auf Arbeiten am Haus C beziehen. Es sei daher von einem getrennten Fristenlauf auszugehen. Für die Häuser A und B müsse davon ausgegangen werden, dass die Frist abgelaufen sei. Die Gesuchstellerin habe es unterlassen, aufzuzeigen, welche Arbeitsleistung auf welche Einheit angerechnet werde und damit den Fristenlauf nachvollziehbar aufzuschlüsseln (Antwort Rz. 46).

Weiter bestreitet die Gesuchsgegnerin, dass der letzte Hammerschlag am 10. bzw. 11. Juli 2025 stattgefunden habe. Es sei zwar richtig, dass sich von der Gesuchstellerin aufgegebenes Personal an diesen Daten auf der Parzelle befunden hätte. Allerdings hätten keine Vollendungsarbeiten

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.

stattgefunden. Stattdessen hätten die Hilfsarbeiter der Gesuchstellerin lediglich Material weggeräumt und Aufräumarbeiten vollzogen. Die letzten Arbeiten hätten nämlich am 26. Juni 2025 stattgefunden. Es bleibe auch unsubstantiiert, was die Arbeitskräfte der Gesuchstellerin am 10. und 11. Juli 2025 effektiv gemacht hätten. Die eingereichten Tagesrapporte seien sehr vage und könnten von einer beliebigen Baustelle stammen (Antwort Rz. 48).

Auch könne die Gesuchsgegnerin mittels eines Fotos beweisen, dass die Gesuchstellerin bereits am 14. Mai 2025 den Rohbau abgeschlossen habe (Gesuch Rz. 49; GB 14). Die Häuser A und B hingegen seien bereits im April 2025 fertiggestellt gewesen. Vor diesem Hintergrund seien auch die Zahlungen der Gesuchstellerin bis Ende März 2025 nachvollziehbar, da zu diesem Zeitpunkt ein grosser Teil der Arbeiten vollbracht gewesen sei (Antwort Rz. 50). Am 24. Juni 2025 seien die Unterlagsböden gegossen worden. Voraussetzung hierfür sei, dass sämtlich Bodendämmungen, Heizungsschlaufen und Fenstermontagen abgeschlossen seien. Es sei daher ausgeschlossen, dass die Gesuchstellerin im Juli weitere Baumeistertätigkeiten ausgeführt haben sollte (Antwort Rz. 52).

Schliesslich sei der Rapport vom 11. Juli nicht visiert, während sich auf dem Rapport vom 10. Juli 2025 eine Unterschrift finde, die keinem der Bauleiter zugewiesen werden könne (Antwort Rz. 53).

3.2. Rechtliches

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts muss bis spätestens vier Monate nach der Arbeitsvollendung erfolgen, andernfalls verwirkt der Anspruch (Art. 839 Abs. 2 ZGB).⁴ 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.⁵ 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.⁶

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.

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

⁵ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 31a.

⁶ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1048 ff.

Geringfügige Arbeiten gelten aber dann als Vollendungsarbeiten, wenn sie unerlässlich sind; insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt.⁷

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.⁸ Vorausgesetzt ist, dass die verschiedenen Bauleistungen in wirtschaftlicher und tatsächlicher Hinsicht ein Ganzes bilden.⁹ 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 Konnex vorhanden ist.¹⁰ Zur Beurteilung, ob zwei Bauleistungen eine funktionelle Einheit bilden, kann der Begriff der Arbeitsgattung herangezogen werden, der freilich unscharfer Natur ist.¹¹

Leistet ein Unternehmer Bauarbeiten für mehrere Bauwerke auf einem Grundstück, so unterliegen die Bauarbeiten für jedes einzelne Bauwerk grundsätzlich je einem eigenen, d.h. von den Bauarbeiten für die anderen Bauwerke getrennten Fristenlauf.¹² Denn Bauleistungen für mehrere Bauwerke bilden normalerweise keine funktionelle Einheit, und zwar auch dann, wenn an diesen Bauwerken die gleichen bzw. gleichartige Bauarbeiten ausgeführt werden. Deshalb vollendet der Unternehmer für jedes einzelne Bauwerk die Bauarbeiten separat. Jede Arbeitsvollendung löst den Beginn einer gesonderten Viermonatsfrist aus.¹³ Als Ausnahme vom vorerwähnten Grundsatz gilt für die Arbeiten an mehreren Bauwerken ein einheitlicher Fristbeginn, wenn diese (Bauwerke) eine funktionelle Einheit bilden und ausserdem zeitnah, d.h. entweder gleichzeitig oder unverzüglich nacheinander, hergestellt werden.¹⁴ Der Abschluss eines einzigen Werkvertrages ist allenfalls ein (schwaches) Indiz für die funktionelle Einheit mehrerer Bauarbeiten oder Bauwerke.¹⁵

⁷ BGer 5A_613/2015 vom 22. Januar 2016 E. 4 m.w.N.

⁸ BGer 5C.232/2001 vom 19. November 2001 E. 3a.

⁹ BGer 5A_282/2016 vom 17. Januar 2017 E. 7.1.

¹⁰ BGer 5C.232/2001 vom 19. November 2001 E. 3a.

¹¹ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1173.

¹² BGE 125 III 113 E. 3b; SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1182; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. Aufl. 2022, N. 1760; vgl. auch BGer 5A_282/106 vom 17. Januar 2016 E. 7.1.

¹³ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1182.

¹⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1184 ff.

¹⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1187.

3.3. Würdigung

Da das streitgegenständliche Bauhandwerkerpfandrecht am 4. November 2025 im Grundbuch eingetragen wurde, muss die Gesuchstellerin glaubhaft machen, dass sie am oder nach dem 4. Juli 2025 noch fristwahrende Arbeiten ausgeführt hat.

3.3.1. Letzte Arbeiten

Mit den ins Recht gelegten Regierapporten vom 10. und 11. Juli 2025 (GB 31 und 32) ist glaubhaft gemacht, dass die Gesuchstellerin an diesen Daten noch Arbeiten verrichtet hat, zumal auch die Gesuchsgegnerin anerkennt, dass sich die Arbeiter der Gesuchstellerin dann auf der Baustelle befunden haben (Antwort Rz. 48). Sodann hat sie auch nicht bestritten, dass die Gesuchstellerin an diesen Tagen unter anderem eine Stützmauer betonierte (Gesuch Rz. 17; Antwort Rz. 66 f.). Dabei handelt es sich nicht um eine rein geringfügige oder nebensächliche Arbeit, womit sie grundsätzlich fristwährend wirkt. Schliesslich belegt weder das Foto vom 14. Mai 2025 in AB 14 noch die Drohnenaufnahme der Gesuchsgegnerin vom 4. April 2025 (AB 15), dass an diesen Daten bereits sämtliche Arbeiten erledigt gewesen wären.

3.3.2. Einheitlicher Fristenlauf

Die Gesuchstellerin hat verschiedenartige Bauleistungen (Baugrubenaus-
hub und Baumeisterarbeiten) für drei Häuser geleistet. Es bleibt daher zu prüfen, ob die unterschiedlichen, für mehrere Bauwerke erbrachten Arbeiten einem einheitlichen oder mehreren getrennten Fristenläufen unterliegen.

Unter dem Werkvertrag Nr. fff vom 30. August 2024 verpflichtete sich die Gesuchstellerin einerseits zur Vornahme des Baugrubenaus-
hubs (BKP 201) und andererseits zu Baumeisterarbeiten (BKP 211). Dabei handelt es sich zwar um Leistungen unterschiedlicher Arbeitsgattungen. Diese fügen sich jedoch zu einem einheitlichen Gesamtwerk zusammen, nämlich zum Rohbau der drei zu errichtenden Häuser (vgl. GB 2 und Antwort Rz. 49). In Bezug auf die Bauarbeiten kann daher von einem einheitlichen Fristenlauf ausgegangen werden.

Die viermonatige Eintragsfrist wäre sodann dann in Bezug auf alle drei Häuser gewahrt, wenn die zuletzt vorgenommenen Arbeiten – namentlich die Betonierung der Stützmauer – allen drei Häusern gedient hätte. Da die Gesuchstellerin dies weder behauptet hat noch ersichtlich ist, dass dies zutrifft, ist weiter zu prüfen, ob sämtliche Arbeiten für die drei Häuser ausnahmsweise einer einzigen Eintragsfrist unterliegen. Wie dargelegt lösen Bauarbeiten an mehreren Bauwerken auf demselben Grundstück aber grundsätzlich getrennte Fristenläufe aus, wobei dieser Grundsatz

insbesondere bei Gesamtüberbauungen zur Anwendung kommt.¹⁶ Die Behauptungs- und Glaubhaftmachungslast für die Tatsachen, welche darauf schliessen lassen, dass ausnahmsweise ein einheitlicher Fristenlauf gilt, indem die Bauwerke eine funktionelle Einheit bilden und ausserdem zeitnah hergestellt wurden, trifft die Gesuchstellerin.

Dass die drei Gebäude als funktionale Einheit zu betrachten seien, behauptet die Gesuchstellerin erstmals in Rz. 18 ihrer Eingabe vom 11. Dezember 2025.

Im summarischen Verfahren findet grundsätzlich nur ein Schriftenwechsel statt, mit dessen Abschluss der Aktenschluss eintritt.¹⁷ Damit tritt für den Unternehmer, der um Vormerkung einer vorsorglichen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ersucht, der Aktenschluss in der Regel mit der Einreichung ihres Gesuchs ein. Er darf nicht darauf "vertrauen", nach erfolgter Einreichung des Gesuchs voraussetzungslos weitere Tatsachen und Beweismittel vortragen zu dürfen. Eine solche Vertrauensposition ergibt sich auch nicht aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör.¹⁸ Neue Tatsachen und Beweismittel können nach Aktenschluss nur noch unter den Voraussetzungen von Art. 219 i.V.m. Art. 229 Abs. 2 ZPO vorgebracht werden.¹⁹ Demnach können neue Tatsachen, die bereits vor Abschluss des Schriftenwechsels vorhanden waren (sog. unechte Noven), nur berücksichtigt werden, wenn die sie vorbringende Partei den Nachweis erbringt, dass das verspätete Vorbringen entschuldbar ist. Dies ist der Fall, wenn das Novum auch bei zumutbarer Sorgfalt nicht schon vorher hätte vorgebracht werden können (Art. 229 Abs 2 lit. b ZPO).²⁰

Die Gesuchstellerin entschuldigt ihr verspätetes Vorbringen damit, dass sie nicht damit habe rechnen müssen, dass die Gesuchsgegnerin sich auf den Standpunkt stelle, dass zwischen den drei Gebäuden unterschieden werden solle. Dies sei auch realitätsfremd (Rz. 17 der Eingabe vom 11. Dezember 2025). Damit verkennet sie jedoch, dass sie sämtliche anspruchsbegründenden Tatsachen bereits in ihrem Gesuch vorzutragen hat. Sie kann die Bestreitung der Gesuchsgegnerin nicht zum Anlass nehmen, um ihr Versäumnis nachzuholen.

Ungeachtet der Zulässigkeit der entsprechenden Vorbringen hat die Gesuchstellerin den funktionellen Zusammenhang der drei Bauwerke aber auch in ihrer Eingabe vom 11. Dezember 2025 nicht dargetan. Allein der Umstand, dass die drei Gebäude im Rahmen eines einheitlichen Bauprojekts geplant wurden, genügt hierfür nicht. Von einer funktionellen Einheit

¹⁶ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1183.

¹⁷ BGE 146 III 237 E. 3.1.; 144 III 117 E. 2.2; VETTER/CARBONARA (Fn. 3), N. 79.

¹⁸ BGer 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 3.3.6.2.

¹⁹ BGE 146 III 237 E. 3.1.

²⁰ BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl. 2024, Art. 229 N. 33.

geht das Bundesgericht namentlich bei einem Mehrfamilienhaus und dem davon baulich getrennten Garagentrakt aus, welcher ausschliesslich auf das Mehrfamilienhaus hin konzipiert wurde und nur diesem dient, so dass die beiden räumlich getrennten Bauwerke im Verhältnis von einem Haupt- und Nebengebäude zueinander stehen.²¹ Vergleichbare Verhältnisse sind vorliegend nicht ersichtlich. Die Gesuchstellerin hat nicht geltend gemacht, dass die Häuser baulich, technisch oderutzungsmässig derart miteinander verknüpft wären, dass sie nur gemeinsam sinnvoll erstellt oder genutzt werden könnten. Ebenso wenig ist ersichtlich, dass die Erstellung der drei Häuser aus wirtschaftlicher Sicht als ein untrennbares Gesamtprojekt zu qualifizieren wäre, bei dem die Arbeiten der Gesuchstellerin nicht sinnvoll hausweise hätten abgeschlossen werden können.

Mangels funktioneller Einheit der drei Bauwerke ist nicht mehr relevant, dass die Arbeiten weitgehend ohne zeitliche Unterbrüche und – bis auf eine zwischenzeitliche Etappierung – für alle drei Häuser der Überbauung gleichzeitig ausgeführt wurden (Gesuch Rz. 14 und Antwort Rz. 46). Da funktionelle Einheit und zeitnahe Erstellung kumulativ vorliegen müssen,²² bleibt es beim Grundsatz, wonach für jedes der drei Häuser ein eigener Fristenlauf gilt.

Da die Gesuchsgegnerin vorbringt, die letzten Arbeiten hätten sich auf das Haus C bezogen (Antwort Rz. 46), ist die Eintragsfrist zumindest in Bezug auf dieses Haus gewahrt. Die Gesuchstellerin hat jedoch nicht dargetan, welcher Anteil der geltend gemachten Pfandsomme auf das Haus C entfällt. Damit fehlt es an einer notwendigen Grundlage, um die Pfandsomme zu bestimmen.

4. Ergebnis

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht erfüllt sind und die mit Verfügung vom 4. November 2025 superprovisorisch angeordnete Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines zu löschen ist.

5. Prozesskosten

5.1.

Die Prozesskosten, bestehend aus Gerichtskosten und Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss sind sie von der Gesuchstellerin zu tragen.

²¹ BGE 111 II 343 E. 2a; 146 III 7 E. 2.2.2 = Pra 109 (2020) Nr. 99 E. 2.2.1; SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1185.

²² SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1184 ff.

5.2.

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

5.3.

Die Parteientschädigung bemisst sich nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 492'760.90 (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 30'561.11 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 9 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von rund Fr. 7'640.30. Damit sind insbesondere eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT). Die nicht durchgeführte Verhandlung ist mit einem Abzug von 20 % (§ 6 Abs. 2 AnwT) und die unaufgeforderte Eingabe mit einem Zuschlag von 5 % (§ 6 Abs. 4 AnwT) zu berücksichtigen. Damit resultiert ein Betrag in Höhe von Fr. 6'494.25. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 6'690.00, den die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin zu bezahlen hat.

Die Gesuchsgegnerin verlangt zudem einen Mehrwertsteuerzuschlag. Dieser ist zuzusprechen, da sie gemäss UID-Register über keine Mehrwertsteuernummer mehr verfügt und folglich nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.²³

²³ Vgl. Merkblatt zur Frage der Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung der Gerichte des Kantons Aargau vom 11. Januar 2016: https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/jb/dokumente_6/obergerichte/handelsgericht/Merkblatt_MwSt.pdf (letztmals besucht am 21. Januar 2026).

Der Vizepräsident erkennt:

1.

Das Gesuch vom 4. November 2025 wird **abgewiesen**.

2.

Das Grundbuchamt T._____ wird angewiesen, die Vormerkung gemäss Dispositiv-Ziff. 1 der Verfügung vom 4. November 2025 nach Rechtskraft **zu löschen**.

3.

3.1.

Die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 4'050.00 werden der Gesuchstellerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'025.00 verrechnet. Der Differenzbetrag von Fr. 2'025.00 wird von ihr nachgefordert.

3.2.

Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 6'690.00 (zzgl. MwSt.) zu ersetzen.

Zustellung an:

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

Zustellung an:

- das Grundbuchamt T._____ (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, 21. Januar 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Egloff

Näf

