

HSU.2026.13 / as / as

Entscheid vom 1. April 2026

Besetzung Oberrichter Vetter, Präsident
 Gerichtsschreiber Schneuwly

Gesuchstellerin **C. _____ GmbH,**
 vertreten durch Dr. iur. Roger Baumberger, Baumberger + Frey, Rechts-
 anwalt, Bachstrasse 57, Postfach 2141, 5001 Aarau

Gesuchsgegne-
rin **F. _____ AG,**
 vertreten durch lic. iur. Simon Kohler, Kohler Law GmbH, Rechtsanwalt,
 Leutschenbachstrasse 95, 8050 Zürich

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 bezweckt im Wesentlichen [...] (Gesuchsbeilage [GB] 2).

2.

2.1.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in W._____. Sie hat insbesondere [...] zum Zweck (GB 2)

2.2.

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grdst.-Nr. 12 GB F. (E-GRID: CH345234534535; GB 3).

3.

Mit Gesuch vom 4. März 2026 (persönlich überbracht: 4. März 2026) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

1. Das Grundbuchamt [REDACTED] sei richterlich anzuweisen, auf dem Grundstück

Liegenschaft: [REDACTED]

ein Bauhandwerkerpfandrecht über Fr. 297'669.31 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 1. Januar 2026 zugunsten der Gesuchstellerin/Klägerin vorläufig einzutragen.
2. Mittels einer superprovisorischen Anordnung nach Art. 265 ZPO sei das Grundbuchamt [REDACTED] anzuweisen, das in Ziffer 1 hiervor beantragten Bauhandwerkerpfandrecht sofort vorläufig im Grundbuch einzutragen.
3. Der Gesuchstellerin/Klägerin sei eine angemessene Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes gemäss Ziffer 1 hiervor zulasten der Grundstücke der Beklagten einzureichen.
4. Die Verfahrenskosten seien der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen.
5. Der Gesuchstellerin seien die Parteikosten (Anwaltskosten zuzüglich Auslagen und 8.1% Mehrwertsteuer) in angemessener Höhe zu ersetzen.

4.

Am 4. März 2026 erliess der Präsident folgende Verfügung:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 4. März 2026 wird der Gesuchstellerin die **Vormerkung** einer **vorläufigen Eintragung** eines **Bauhandwerkerpfandrechts** gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grdst.-Nr. [REDACTED] der Gesuchsgegnerin (E-GRID: [REDACTED]), **superprovisorisch** für eine **Pfandsomme** von **Fr. 297'669.31** zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 4. März 2026 **bewilligt**.

2.

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

3.

Die **Gesuchstellerin** hat mit beiliegendem Einzahlungsschein **bis zum 19. März 2026** einen Gerichtskostenvorschuss von **Fr. 2'025.00** zu leisten.

4.

Zustellung des Doppels des Gesuchs (inkl. Beilagen) vom 4. März 2026 an die **Gesuchsgegnerin** zur Erstattung einer schriftlichen **Antwort** bis zum **19. März 2026**.

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 F. merkte die vorläufige Eintragung am 4. März 2026 (Tagebuchnummer 1738) im Tagebuch vor.

6.

Mit Gesuchsantwort vom 17. März 2026 stellte die Gesuchsgegnerin folgende Rechtsbegehren:

" 1.

Es sei das Gesuch abzuweisen und es sei das zuständige Grundbuchamt anzuweisen, das auf dem Grundstück Nr. aaa GB F. der Gesuchsgegnerin zugunsten der Gesuchstellerin superprovisorisch

eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsomme von CHF 297'669.31 nebst Zins zu 5 % seit 4. März (oder 1. Januar) 2026 vollumfänglich zu löschen.

2.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. Zusprechung der Mehrwertsteuer) zulasten der Gesuchstellerin."

7.

Am 30. März 2026 reichte die Gesuchstellerin unaufgefordert eine Stellungnahme zur Gesuchsantwort ein.

Der Präsident 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. März 2026).

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 blosse Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.³

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.

2.3.

Von den Anforderungen an die Glaubhaftmachung im Sinn von Art. 961 Abs. 3 ZGB sind die Anforderungen an die Tatsachenbehauptung und Substantiierung zu unterscheiden.⁴ Das herabgesetzte Beweismass der Glaubhaftmachung entbindet die gesuchstellende Partei aber nicht davon, ihre Tatsachendarstellung zu substantiieren. Welche Tatsachen wie weit zu behaupten und zu substantiieren sind, damit sie unter die massgeblichen Bestimmungen des materiellen Rechts subsumiert werden können, bestimmt das materielle Bundesrecht. Mit anderen Worten hat die ein Recht in Anspruch nehmende Partei im Prozess jene anspruchsbegründenden Tatsachen zu behaupten, die unter die massgeblichen Normen zu subsumieren sind. Der Behauptungslast ist genüge getan, wenn der behauptete Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die verlangte Rechtsfolge zulässt. Diese Anforderung gilt unabhängig von der Art des Verfahrens, in welchem ein Anspruch geltend gemacht wird, namentlich auch im Summarverfahren. Da im Summarverfahren nur in Ausnahmefällen ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet wird, muss die gesuchstellende Person in Erwartung der gegnerischen Bestreitungen bereits in ihrer ersten Eingabe hinreichend substantiieren.⁵

3. Eintragungsfrist

3.1. Parteibehauptungen

3.1.1. Gesuchstellerin

Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe für das zwei Mehrfamilienhäuser umfassende Bauprojekt (Gesuch Rz. I/2) sämtliche Holzbauarbeiten erbracht (Gesuch Rz. II/1). Am 12. November 2025 habe die Gesuchstellerin einen Unterstand fertiggestellt, der Teil des Werkvertrages und im vereinbarten Werklohn inbegriffen gewesen sei (Gesuch Rz. I/4; GB 5 f.). Die Viermonatsfrist habe somit am 12. November 2025 zu laufen begonnen (Gesuch Rz. II/3).

3.1.2. Gesuchsgegnerin

Die Gesuchsgegnerin macht geltend, auf dem streitgegenständlichen Grundstück seien zwei Mehrfamilienhäuser erstellt worden (Antwort Rz. 9). Die Vertragspartnerin der Gesuchstellerin habe wegen des massiven Verzugs der Gesuchstellerin verlangt, dass sie einen Unterstand kostenlos erstelle, womit diese einverstanden gewesen sei. Teil des Hauptvertrags habe der Unterstand aber nicht sein sollen. Es habe sich um einen kostenlosen Zusatzauftrag gehandelt (Antwort Rz. 55). Beim Holzunterstand handle es sich ferner um ein eigenständiges, von den beiden Mehrfamilienhäusern losgelöstes Werk (Antwort Rz. 57). Es bestünde keine konstruktive Verbindung zwischen dem Holzunterstand und den beiden

⁴ BGer 5A_1102/2025 vom 18. Februar 2026 E. 3.3.

⁵ BGer 5A_1102/2025 vom 18. Februar 2026 E. 3.3, 5A_353/2025 vom 2. Oktober 2025 E. 3.3 je m.w.N.

Mehrfamilienhäusern. Die Erstellung des Unterstands habe keinen Einfluss auf die Eintragungsfristen der beiden Mehrfamilienhäuser. Es habe sich bei den Arbeiten am Unterstand nicht um Vollendungsarbeiten der beiden Mehrfamilienhäuser gehandelt (Antwort Rz. 58). Bei verschiedenen Gebäuden auf demselben Grundstück beginne die Eintragsfrist grundsätzlich getrennt zu laufen. Ausnahmen hierzu lägen nicht vor (Antwort Rz. 59). Schliesslich habe die Gesuchstellerin bereits in ihrer Offerte nach den beiden Mehrfamilienhäusern aufgeteilt, sodass es für sie ein Leichtes gewesen wäre, die jeweils letzten Arbeiten pro Mehrfamilienhaus zu bestimmen (Antwort Rz. 61).

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).⁶ 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.⁷ Bei der Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB handelt es sich um eine Spätstensfrist. Der Anspruch der Gesuchstellerin auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts entsteht bereits ab dem Zeitpunkt, in dem sich die Handwerker und Unternehmer zur Arbeitsleistung verpflichtet haben.⁸

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.⁹

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.¹⁰ Bauleistungen für mehrere Bauwerke bilden normalerweise keine funktionelle Einheit, und zwar auch dann nicht,

⁶ BGE 126 III 462 E. 4c/aa; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 29.

⁷ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 31a.

⁸ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1048 ff.

⁹ BGer 5A_613/2015 vom 22. Januar 2016 E. 4 m.w.N.

¹⁰ BGE 125 III 113 E. 3b; BGer 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024 E. 4.1, 5A_574/2023 vom 28. Februar 2024 E. 3.1, 5A_630/2021 vom 26. November 2021 E. 3.3.2.4, 5A_282/2016 vom 17. Januar 2017 E. 7.1, 5D_116/2014 vom 13. Oktober 2014 E. 5.2.3; SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1182; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. Aufl. 2022, N. 1760.

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.¹¹ Unerheblich ist dabei, ob der Unternehmer aufgrund mehrerer oder bloss eines Bauvertrags tätig wird.¹² Ausnahmsweise gilt für die Arbeiten an mehreren Bauwerken ein einheitlicher Fristbeginn, wenn die Bauwerke eine funktionelle Einheit bilden und ausserdem zeitnah, d.h. entweder gleichzeitig oder unverzüglich nacheinander ("d'un seul trait"¹³, "sukzessive"¹⁴), hergestellt werden.¹⁵ Dies ist etwa bei der sukzessiven Lieferung von Frischbeton für die Erstellung einer Tiefgarage der Fall, die den entsprechenden Mehrfamilienhäusern auf dem selbem Grundstück dient.¹⁶

3.3. Würdigung

Die Gesuchstellerin hat die Holzbauarbeiten für zwei Mehrfamilienhäuser sowie für einen Aussenunterstand erstellt. Die Gesuchstellerin behauptet einzig die letzten Arbeiten am Unterstand, nicht aber die letzten Arbeiten an den beiden Mehrfamilienhäusern. Zudem weist sie darauf hin, dass die Arbeiten an den beiden Mehrfamilienhäusern bereits viel früher vollendet waren, zumal deren Abnahme viel früher hätte stattfinden können (Stellungnahme vom 30. März 2026 Rz. II/7). Der Unterstand war kostenlos zu erstellen, da er zwar im Pauschalbetrag enthalten gewesen sein soll (GB 5), darin aber keine Erwähnung findet (GB 4). Vielmehr war der Pauschalpreis auf den Franken genau auf die beiden Mehrfamilienhäuser aufgeteilt (GB 4 – Offerte vom 7. Juni 2024). Auch im Zahlungsplan findet der Unterstand keine Erwähnung (GB 4 – Zahlungsvereinbarung). Schliesslich macht die Gesuchstellerin für den Unterstand auch keinen zusätzlichen Werklohnanspruch geltend. Es stellt sich daher die Frage, ob die zwei Mehrfamilienhäuser und der Holzunterstand einem einheitlichen Fristenlauf unterliegen, andernfalls das Gesuch hinsichtlich der beiden Mehrfamilienhäuser mangels Einhaltung der Viermonatsfrist (die letzten Arbeiten wurden nicht behauptet) und hinsichtlich des Holzunterstands mangels einer Pfandsumme abzuweisen sein wird.

Dass die beiden Mehrfamilienhäuser und der Holzunterstand eine funktionelle Einheit bilden würden, behauptet die Gesuchstellerin in ihrem Gesuch nicht. Hinsichtlich des Beginns des Fristenlaufs liegt daher im Gesuch kein schlüssiger Tatsachenvortrag vor. Ihre erstmaligen diesbezüglichen

¹¹ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1182.

¹² SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1183.

¹³ BGE 111 II 343 E. 2c; BGer 5A_574/2023 vom 28. Februar 2024 E. 3.1, 5A_630/2021 vom 26. November 2021 E. 3.3.2.4, 5A_282/2016 vom 17. Januar 2017 E. 7.1, 5D_116/2014 vom 13. Oktober 2014 E. 5.2.3.

¹⁴ BGer 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024 E. 4.1.

¹⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1184 ff.

¹⁶ BGE 125 III 113 E. 3b, 111 II 343 E. 2c.

Behauptungen finden sich in der unaufgeforderten Stellungnahme vom 30. März 2026. Diese Ausführungen sind aber grundsätzlich verspätet, zumal im summarischen Verfahren im Normalfall nur ein Schriftenwechsel stattfindet, mit dessen Abschluss der Aktenschluss eintritt (vgl. oben E. 2.3).¹⁷ Unechte Noven können nur berücksichtigt werden, wenn die sie vorbringende Partei den Nachweis erbringt, dass ihr verspätetes Vorbringen entschuldbar ist. Dies ist der Fall, wenn das Novum auch bei zumutbarer Sorgfalt nicht schon vorher hätte vorgebracht werden können (Art. 219 i.V.m. Art. 229 Abs 2 lit. b ZPO).¹⁸ Die Gesuchstellerin entschuldigt ihr verspätetes Vorbringen nicht. Ihre neuen Behauptungen gemäss Stellungnahme vom 30. März 2026 haben daher unberücksichtigt zu bleiben. Im Übrigen musste sie mit entsprechenden Bestreitungen und Vorbringen der Gesuchsgegnerin zur Einhaltung der Viermonatsfrist rechnen, zumal es sich dabei um ein zentrales Element der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts handelt.

Selbst aufgrund der neuen Ausführungen der Gesuchstellerin in ihrer Stellungnahme vom 30. März 2026 ist ein funktioneller Zusammenhang der beiden Mehrfamilienhäuser und des Holzunterstands nicht glaubhaft gemacht: Das bloss behauptete eines solchen Zusammenhangs genügt jedenfalls nicht. Irrelevant ist zudem, ob der Holzunterstand – als Folge einer zweiseitigen Beststellungsänderung – Teil des ursprünglichen Werkvertrags wurde (vgl. hierzu Stellungnahme vom 30. März 2026 Rz. II/1) oder ein separates Vertragsverhältnis vorliegt. Es ist auch nicht ersichtlich, wofür dieser Unterstand erstellt wurde, geschweige denn ist *offensichtlich*, dass dieser Holzunterstand den beiden Mehrfamilienhäusern dienen soll (vgl. hierzu Stellungnahme vom 30. März 2026 Rz. II/1 und II/6). Die Gesuchstellerin macht auch nicht geltend, dass die beiden Mehrfamilienhäuser und der Holzunterstand baulich, technisch oder nutzungsmässig derart miteinander verknüpft wären, dass sie nur gemeinsam sinnvoll erstellt oder genutzt werden könnten. Vielmehr blieb unbestritten, dass es zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern und dem Holzunterstand keine konstruktive Verbindung gibt. Ebenso wenig ist ersichtlich, dass die Erstellung der zwei Mehrfamilienhäuser und des Holzunterstands aus wirtschaftlicher Sicht als ein untrennbares Gesamtprojekt zu qualifizieren wäre, bei dem die Arbeiten der Gesuchstellerin nicht sinnvoll separat hätten abgeschlossen werden können – schliesslich wurde die Gesuchstellerin erst im Nachhinein mit den Holzbauarbeiten zum Unterstand beauftragt. Im Übrigen scheinen die beiden Mehrfamilienhäuser und der Holzunterstand auch nur mit einem erheblichen zeitlichen Unterbruch erstellt worden zu sein, zumal die Gesuchstellerin selber ausführt, die Abnahme der beiden Mehrfamilienhäuser hätte bereits viel früher stattfinden können und auch die Schlussrechnung wäre

¹⁷ BGE 146 III 237 E. 3.1; 144 III 117 E. 2.2; BGer 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024 E. 3.1.

¹⁸ BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl. 2024, Art. 229 N. 33.

viel früher gestellt worden, wäre der Holzunterstand nicht die Vollendungsarbeit gewesen (Stellungnahme vom 30. März 2026 Rz. II/7).

Wann die beiden Mehrfamilienhäuser fertiggestellt wurden, behauptet die Gesuchstellerin – wie ausgeführt – nicht. Hinsichtlich des Holzunterstands wäre die viermonatige Eintragsfrist mit der vorläufigen Vormerkung vom 4. März 2026 zwar grundsätzlich gewahrt. Die Gesuchstellerin macht betreffend den Holzunterstand indessen keine Pfandsumme geltend. Eine solche ist auch nicht ersichtlich, da diesem nämlich keine Position des ursprünglichen Pauschalbetrags gewidmet wurde und daher kostenlos zu erstellen war.

4. Ergebnis

Zusammenfassend sind die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht erfüllt, sodass das Gesuch abzuweisen 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.

5.2.

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 4'050.00 festgesetzt (§ 8 GebührD) und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'025.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Fehlbetrag von Fr. 2'025.00 wird bei der Gesuchstellerin nachgefordert.

5.3.

Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 297'669.31 – bemessen (vgl. § 3 AnwT). Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 23'327.45 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 7 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von Fr. 5'831.85. 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) und nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss rund 3 % resultiert ein Betrag in der Höhe von gerundet Fr. 4'800.00, den die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

Dem gesuchsgegnerischen Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist stattzugeben, zumal die Gesuchsgegnerin gemäss UID-Register¹⁹ nicht mehrwertsteuerpflichtig ist und damit die ihrem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer auch nicht als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen kann (Art. 28 MWSTG).²⁰ Die Parteientschädigung erhöht sich somit auf Fr. 5'188.80.

Der Präsident erkennt:

1.

Das Gesuch vom 4. März 2026 **wird abgewiesen**.

2.

Das **Grundbuchamt F.** wird angewiesen, die zu Gunsten der Gesuchstellerin vorgenommene Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grdst.-Nr. 12 GB F. (E-GRID: CH345234534535) für die Pfandsumme von Fr. 297'669.31 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 4. März 2026 **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. Den Fehlbetrag in der Höhe von Fr. 2'025.00 hat die Gesuchstellerin mit beiliegendem Einzahlungsschein der Obergerichtskasse zu bezahlen.

3.2.

Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 5'188.80 (inkl. 8.1 % MwSt. und Auslagen) zu ersetzen.

¹⁹ Vgl. <<https://www.uid.admin.ch/>[...]> (zuletzt besucht am 1. April 2026).

²⁰ 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 5. März 2026).

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (Vertreter; zweifach mit Einzahlungsschein)
- die Gesuchsgegnerin (Vertreter; zweifach mit Doppel der Eingabe der Gesuchstellerin vom 30. März 2026)

Zustellung an:

- das Grundbuchamt F. (nach Ablauf der Rechtsmittelfrist)

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 Entscheides 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 Recht (Art. 95 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, 1. April 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Schneuwly

