

HSU.2026.17 / as / mv

Entscheid vom 14. April 2026

Besetzung Oberrichter Vetter, Präsident
 Gerichtsschreiber Schneuwly

Gesuchstellerin **A. _____ AG,**
 vertreten durch lic. iur. Christian Lippuner, Advokatur & Notariat Lippuner,
 Rechtsanwalt, Teufener Strasse 36, 9000 St. Gallen

Gesuchsgegnerin **B. _____ SA,**

gesuchsgegnerische Nebenintervenientin **C. _____ AG,**

Streitberufene der gesuchsgegnerischen Nebenintervenientin **D. _____ Liq.,** Konkursamt S. _____

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Der Präsident entnimmt den Akten:

1.

Mit Gesuch vom 19. März 2026 (Postaufgabe: 19. März 2026) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

- 1.1. Es sei das Grundbuchamt [REDACTED] anzuweisen, auf der Liegenschaft [REDACTED] ein Bauhandwerkerpfandrecht im Betrag von CHF 79'809.45 zuzüglich Zins von 5% seit 19. März 2026 sowie Zins von CHF 906.85 (5% für die Zeit vom 6. Dezember 2025 bis 18. März 2026) vorläufig einzutragen.
- 1.2. Die Anordnung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes habe gestützt auf Art. 262 lit. c. ZPO durch richterliche Anweisung an das Grundbuchamt [REDACTED] und infolge besonderer Dringlichkeit gestützt auf Art. 265 Abs. 1 ZPO ohne vorherige Anhörung der Gesuchsgegnerin, d.h. superprovisorisch zu erfolgen.
- 1.3. Von der Durchführung einer Verhandlung sei abzusehen und der Gegenpartei stattdessen in Anwendung von Art. 265 Abs. 2 ZPO Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zu geben.
- 1.4. Der Gesuchstellerin sei in Anwendung von Art. 263 ZPO eine Frist von vier Monaten anzusetzen, innert welcher sie auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes und Anerkennung der Forderung zu klagen habe.
- 1.5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin.

2.

Am 20. März 2026 erliess der Präsident folgende Verfügung:

1.
Der Eingang des Gesuchs vom **19. März 2026** wird den Parteien bestätigt.
2.
Das Gesuch um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 19. März 2026 wird **abgewiesen**.
3.
Die **Gesuchstellerin** hat mit beiliegendem Einzahlungsschein bis zum **27. März 2026** einen Gerichtskostenvorschuss von **Fr. 1'050.00** an die Obergerichtskasse zu bezahlen (Art. 98 ZPO i.V.m. Art. 101 ZPO).
4.
Der Gesuchsgegnerin wird **Frist bis 27. März 2026** 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).

3.

Am 23. März 2026 reichte die Gesuchstellerin den Grundbuchauszug der Parzelle, auf welcher das Pfandrecht eingetragen werden sollte und am 27. März 2026 fünf weitere Dokumente zum Beweis, dass die von ihr gelieferten Materiallieferungen und Arbeitsleistungen auf einem einzigen Vertrag basierten, ein.

4.

Mit Eingabe vom 1. April 2026 stellte die gesuchsgegnerische Nebenintervenientin folgende Anträge:

1. Es sei die [REDACTED] im Verfahren mit Geschäfts-Nr. HSU-2026.17 betreffend die superprovisorische resp. provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts als Nebenintervenientin der Gesuchsgegnerin zuzulassen.
2. Es sei festzustellen, dass die Nebenintervenientin mit der Zahlungsgarantie Nr. [REDACTED] eine hinreichende provisorische Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB für die von der Gesuchstellerin zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts angemeldete Forderung leistet, weshalb das Gesuch der Gesuchstellerin um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts vollumfänglich abzuweisen sei.
3. Es sei der Gesuchstellerin Frist anzusetzen, um beim zuständigen Gericht auf definitive Bestellung der Sicherheit zu klagen. Bei Säumnis sei Verzicht auf Sicherstellung der Gesuchstellerin anzunehmen und die Nebenintervenientin zu ermächtigen, die Herausgabe der Sicherheit beim Einzelgericht des Handelsgerichts des Kantons Aargau zu verlangen.
4. Von der Streitverkündung gemäss Art. 78 ZPO an die [REDACTED] sei Vormerk zu nehmen und der [REDACTED] sei die Streitverkündung durch das Gericht anzuzeigen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. MWST auf der Parteientschädigung, zu Lasten der Gesuchstellerin.

5.

Der Präsident erliess am 2. April 2026 folgende Verfügung:

1.

Die Gesuchstellerin sowie die Gesuchsgegnerin haben die Möglichkeit, bis **spätestens am 10. April 2026** zu sämtlichen Anträgen der potentiell gesuchsgegnerischen Nebenintervenientin vom 1. April 2026 Stellung zu nehmen. Bleibt die Stellungnahme innert der angesetzten Frist aus, wird das Verfahren ohne die versäumte Handlung weitergeführt (Art. 147 Abs. 2 ZPO).

2.

2.1.

Der potentiell Streitberufenen der potentiell gesuchsgegnerischen Nebenintervenientin wird Frist bis zum **10. April 2026** angesetzt, um sich zu erklären, ob sie:

- a) zugunsten der Beklagten als Nebenintervenientin am Verfahren teilnehmen will (Art. 79 Abs. 1 lit. a ZPO);
- b) anstelle der Beklagten mit deren Einverständnis den Prozess führen will (Art. 79 Abs. 1 lit. b ZPO);
- c) den Eintritt ins Verfahren ablehnt (Art. 79 Abs. 2 ZPO).

2.2.

Lehnt sie den Eintritt ab oder erklärt sie sich innert Frist nicht, so wird der Prozess ohne Rücksicht auf sie fortgesetzt (Art. 79 Abs. 2 ZPO).

3.

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.

4.

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

6.

Mit Eingabe vom 7. April 2026 reichte die Gesuchsgegnerin eine Gesuchsantwort ein und stellte dabei folgende Rechtsbegehren:

" 1.

Das Gesuch um provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf der Parzelle 111 in T._____ sei abzuweisen.

2.

Von der Streitverkündung der gemäss Art. 78 ZPO an die C._____ AG, im Verfahren mit Geschäfts-Nr. HSU-2026.17 betr. Eintragung Bauhandwerkerpfandrecht sei Vormerk zu nehmen. Der C._____ AG sei die Streitverkündung durch das Gericht anzuzeigen.

3.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Gesuchstellerin."

Die Gesuchsgegnerin wies vorab auf die von der gesuchsgegnerischen Nebenintervenientin hinterlegte Sicherheitsleistung hin. Sollte diese Nebenintervention abgewiesen werden, würde die Gesuchsgegnerin dieser den Streit verkünden. Weiter bestritt die Gesuchsgegnerin der Vollständigkeit halber, dass die gesuchstellerische Eingabe geeignet sei, ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grdst.-Nr. 111 GB T. _____ zu begründen.

7.
Mit Eingabe vom 7. April 2026 erklärte die Streitberufene der gesuchsgegnerischen Nebenintervenientin, ihre Teilnahme i.S.v. Art. 79 Abs. 1 lit. a ZPO.

8.
Am 8. April 2026 erfolgte eine Eingabe der Gesuchstellerin. Dabei brachte sie weder Bemerkungen zur beantragten Nebenintervention, zur Streitverkündung noch zur ins Recht gelegten provisorischen Sicherheit vor. Sie betonte jedoch, aufgrund der von der gesuchsgegnerischen Nebenintervenientin hinterlegten Sicherheitsleistung prozessual obsiegt zu haben, so dass ihr eine Parteientschädigung gemäss beiliegender Kostennote zuzusprechen sei.

9.
Mit Eingabe vom 10. April 2026 nahm die Gesuchsgegnerin zu den Anträgen der gesuchsgegnerischen Nebenintervenientin Stellung. Dabei bestritt sie im Wesentlichen die Voraussetzungen des gesuchstellerischen Anspruchs auf vorläufige Eintragung der Vormerkung des beantragten Bauhandwerkerpfandrechts, da weder Pfandeintragungsanspruch noch der Sicherungsanspruch schlüssig dargelegt worden seien. Zudem sei das mehrfach (fast schon tröpfchenweise) Nachreichen von Unterlagen in einem vorsorglichen Massnahmeverfahren unzulässig.

Der Präsident zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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 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 die Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig eintragen lassen will, befindet sich in T.____; dies wird auch von der Gesuchsgegnerin nicht bestritten und ergibt sich zudem bereits aus Gesuchsbeilage [GB] 4. Die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte ist gegeben.

1.2.

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 Streitwert mehr als Fr. 30'000.00 beträgt und die Parteien als Rechtseinheiten im schweizerischen Handelsregister eingetragen sind (GB 1 und 5).

1.3.

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

2.

2.1.

Der Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts ist subsidiärer Natur. In diesem Sinn ist das Fehlen hinreichender Sicherheit eine negative Voraussetzung für die definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB. Der Anspruch auf ein Bauhandwerkerpfandrecht erlischt demnach, wenn eine Sicherheit geleistet und als hinreichend anerkannt worden ist.²

¹ BGE 137 III 563 E. 3.3.

² SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, N. 1215.

2.2.

Die Sicherheitsleistung kann definitiv oder provisorisch gestellt werden. In beiden Fällen hat dies zur Folge, dass der Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts untergeht.³

2.3.

Wird eine hinreichende Sicherheit nur provisorisch geleistet, so wird das entsprechende Gerichtsverfahren nur betreffend die Frage der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gegenstandslos. Die Erfüllung der Voraussetzungen von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 sowie Art. 839 Abs. 2 ZGB sind jedoch weiterhin gerichtlich zu beurteilen.⁴ Erfolgt die provisorische Sicherheitsleistung während eines Verfahrens betreffend vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts und bestreitet der Grundeigentümer den Pfandeintragungs- bzw. den Sicherungsanspruch des Unternehmers, ist das Summarverfahren fortzuführen und es muss geprüft werden, ob es dem Unternehmer gelingt, glaubhaft zu machen, dass ihm ein Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkspfandrechts zustand, d.h. ob die Voraussetzungen von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 sowie Art. 839 Abs. 2 ZGB erfüllt sind.⁵

3.

3.1.

Die Beurteilung, ob die Sicherheitsleistung als "hinreichend" qualifiziert wird, obliegt vorab der Disposition der involvierten Parteien.⁶ Aufgrund des Grundsatzes des Handelns nach Treu und Glauben (Art. 52 ZPO) hat der Unternehmer seine Einwendungen gegen die eingereichte Sicherheitsleistung substantiiert zu erheben.⁷

3.2.

Vorliegend hat die gesuchsgegnerische Nebenintervenientin mit Eingabe vom 1. April 2026 die Erfüllungsgarantie Nr. 222 der I._____ AG vom 31. März 2026 als provisorische Sicherheitsleistung gestellt (Beilage 2 zur Eingabe vom 1. April 2026). In ihrer Eingabe vom 8. April 2026 äusserte sich die Gesuchstellerin hierzu nicht. Diese als Solidarbürgschaft ausgestaltete Erfüllungsgarantie deckt die behauptete Forderung in Höhe von Fr. 79'809.45 zuzüglich Verzugszinse für die Dauer von zehn Jahren ab, so dass sie als hinreichend i.S.v. Art. 839 Abs. 3 ZGB qualifiziert werden kann.

³ VETTER/BRUNNER, Die hinreichende Sicherheit gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB, in: Jusletter 27. Februar 2017, Rz. 38.

⁴ VETTER/BRUNNER (Fn. 3). Rz. 40.

⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1293; VETTER/BRUNNER (Fn. 3). Rz. 41 je m.w.N.

⁶ VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N.162; VETTER/BRUNNER (Fn. 3), Rz. 30.

⁷ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1301; VETTER/CARBONARA (Fn. 6), N. 163; VETTER/BRUNNER (Fn. 3), Rz. 31.

3.3.

Da die Gesuchsgegnerin den Pfandeintragungs- bzw. Sicherungsanspruch der Gesuchstellerin bestreitet, ist im Folgenden zu prüfen, ob die Voraussetzungen von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 sowie Art. 839 Abs. 2 ZGB erfüllt sind.

4.

4.1.

Die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts setzt im Wesentlichen die Forderung eines Bauhandwerkers oder Unternehmers für die Leistung von Arbeit und allenfalls von Material zugunsten des zu belastenden Grundstücks sowie die Wahrung der viermonatigen Eintragsfrist voraus (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und 839 Abs. 2 ZGB).

4.2.

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.⁸ 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.⁹ Letztlich läuft es darauf hinaus, dass der gesuchstellende Unternehmer nur die blosse Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.¹⁰

4.3.

Von den Anforderungen an die Glaubhaftmachung im Sinn von Art. 961 Abs. 3 ZGB sind die Anforderungen an die Tatsachenbehauptung und Substantiierung zu unterscheiden.¹¹ 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

⁸ BGE 137 III 563 E. 3.3, 86 I 265 E. 3; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 2), BSK ZGB II-THURNHERR, 7. Aufl. 2023, Art. 839/840 N. 37.

⁹ 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.

¹⁰ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 719; VETTER/CARBONARA (Fn. 6), N. 51 f.

¹¹ BGer 5A_1102/2025 vom 18. Februar 2026 E. 3.3.

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.¹²

5.

5.1.

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.¹³

Hat ein Unternehmer sowohl Arbeit als auch Material zu liefern, ist beides bzw. ist die gesamte Vergütungsforderung des Unternehmers pfandberechtigt, unabhängig davon, ob es sich beim Material um vertret- oder unvertretbare Sachen handelt.¹⁴ Für blosser Materiallieferungen oder intellektuelle Arbeitsleistungen kann hingegen kein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen werden.¹⁵ Bildet geistige Arbeit jedoch mit den physischen Arbeitsleistungen eine funktionelle Gesamtleistung, so ist sie ebenfalls pfandberechtigt. Deshalb sind die Vergütungsansprüche der General- und Totalunternehmer regelmässig vollumfänglich pfandberechtigt.¹⁶

5.2.

Vorliegend ist unbestritten, dass die Gesuchstellerin im Auftrag der Streitberufenen der gesuchsgegnerischen Nebenintervenientin feuerverzinkte Bauteile für die Erstellung der Baute auf dem Grdst.-Nr. 111 GB T. _____ herstellte und lieferte (vgl. GB 16-25). Der Einwand der Gesuchsgegnerin in ihrer Eingabe vom 10. April 2026, wonach nicht belegt sei, dass die Rechnungen der Gesuchstellerin überhaupt noch offen seien, erfolgte nach Aktenschluss und ist deshalb nicht zu hören. Die behauptete Pfandsumme in Höhe von Fr. 79'809.45 wurde von der Gesuchstellerin schlüssig

¹² 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.

¹³ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 513.

¹⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 230.

¹⁵ BGE 136 III 6 E. 5.2; vgl. BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 8) Art. 839/840 N. 4.

¹⁶ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 268, 273 ff.; vgl. auch BGE 136 III 6 E. 5.3.

behauptet und ist überdies durch die entsprechenden Rechnungen auch glaubhaft gemacht (GB 6-15).

5.3.

Die von der Gesuchstellerin behaupteten Verzugszinsen von 5 % seit 19. März 2026 sowie Fr. 906.85 für den Zeitraum vom 6. Dezember 2025 bis 18. März 2026 wurden von der Gesuchsgegnerin nicht bestritten, so dass diese der Gesuchstellerin zuzusprechen sind.

6.

6.1.

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts muss bis spätestens vier Monate nach der Arbeitsvollendung erfolgen, andernfalls verwirkt der Anspruch (Art. 839 Abs. 2 ZGB).¹⁷ 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.¹⁸ Bei der Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB handelt es sich um eine Spättestensfrist. Der Anspruch der Gesuchstellerin auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts entsteht bereits ab dem Zeitpunkt, in dem sich die Handwerker und Unternehmer zur Arbeitsleistung verpflichtet haben.¹⁹

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.²⁰ Vorausgesetzt ist, dass die verschiedenen Bauleistungen in wirtschaftlicher und tatsächlicher Hinsicht ein Ganzes bilden.²¹ 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.²² Zur Beurteilung, ob zwei Bauleistungen eine funktionelle Einheit bilden, kann der Begriff der Arbeitsgattung herangezogen werden, der freilich unscharfer Natur ist.²³

¹⁷ BGE 126 III 462 E. 4c.aa; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 8), Art. 839/840 N. 29.

¹⁸ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 8), Art. 839/840 N. 31a.

¹⁹ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1048 ff.

²⁰ BGer 5C.232/2001 vom 19. November 2001 E. 3a.

²¹ BGer 5A_282/2016 vom 17. Januar 2017 E. 7.1.

²² BGer 5C.232/2001 vom 19. November 2001 E. 3a.

²³ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1173.

6.2.

Die Gesuchstellerin behauptet, am 17. Dezember 2025 die letzten Arbeiten erledigt und die Bauteile auf die Baustelle der Gesuchsgegnerin in T. _____ geliefert zu haben. Sie verweist dabei auf die GB 15 und 20 (Gesuch Rz. 2.3). Die Gesuchsgegnerin bestreitet erst in ihrer Eingabe vom 10. April 2026 und damit verspätet, dass die Gesuchstellerin am 17. Dezember 2025 noch Vollendungsarbeiten ausführte. Ungeachtet dessen ergibt sich aus der Rechnung vom 17. Dezember 2025 (GB 15), dass an diesem Tag noch Bauteile auf die Baustelle der Gesuchsgegnerin in T. _____ geliefert wurden. Die Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB wurde damit eingehalten.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die von der gesuchsgegnerischen Nebenintervenientin gestellte Erfüllungsgarantie Nr. 222 der I. _____ AG vom 31. März 2026 als hinreichend i.S.v. Art. 839 Abs. 3 ZGB qualifiziert und die Voraussetzungen des behaupteten Pfandanspruchs gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 sowie Art. 839 Abs. 2 ZGB für eine Pfandsumme von Fr. 79'809.45 zuzüglich Verzugszinsen von 5 % seit 19. März 2026 sowie Fr. 906.85 für den Zeitraum vom 6. Dezember 2025 bis 18. März 2026 erfüllt sind.

8.

8.1.

Ist die vorläufige Sicherheit hinreichend, fällt der Anspruch auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts dahin. Das Verfahren geht künftig auf definitive Bestellung der Sicherheit und hat die Frage zum Gegenstand, ob und bis zu welchem Betrag die gestellte Sicherheit haftet.²⁴

8.2.

Ist eine entsprechende Klage auf definitive Bestellung einer Sicherheit noch nicht rechtshängig, ist der gesuchstellenden Partei nach Art. 263 ZPO eine Frist zur Einreichung der Klage mit der Androhung anzusetzen, dass die vorläufige Sichererstellung bei ungenutztem Ablauf der Frist ersatzlos freigegeben werde.²⁵ Die Prosequierfrist beträgt nach handelsgerichtlicher Praxis bei Fällen der vorliegenden Grösse rund drei Monate. Der Fristenstillstand gemäss Art. 145 Abs. 1 ZPO ist bei der Prosequierfrist nach Art. 263 ZPO i.V.m. Art. 961 Abs. 3 ZGB ausgeschlossen.²⁶

9.

9.1.

Die Prozesskosten, bestehend aus Gerichtskosten und Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 Abs. 1 und

²⁴ BGer 5A_838/2015 vom 5. Oktober 2016 E. 1.2.1 (nicht publ. in BGE 142 III 738).

²⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1294.

²⁶ BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.N.; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1670.

Art. 106 Abs. 1 ZPO).²⁷ Da der Anspruch der Gesuchstellerin auf vorläufige Sicherstellung des beantragten Bauhandwerkerpfandrecht gegeben ist, die Sicherheitsleistung anstelle des Bauhandwerkerpfandrechts tritt und diese erst mit Eingabe vom 1. April 2026 und damit nach Rechtshängigkeit des Gesuchs vom 19. März 2026 gestellt wurde, sind sie ausgangsgemäss von der Gesuchsgegnerin zu tragen.

9.2.

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

9.3.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Für die Prozesskosten setzen die Kantone Tarife fest (Art. 96 ZPO). Die Parteientschädigung spricht das Gericht nach diesen Tarifen zu. Die Parteien können eine Kostennote einreichen (Art. 105 Abs. 2 ZPO).

Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 79'809.45 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 11'252.85 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von rund Fr. 2'813.20. Damit sind insbesondere eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT). Nach einem Abzug von 20 % wegen der nicht durchgeführten Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT) sowie einem Zuschlag von 10 % für die Stellungnahme vom 8. April 2026, resultiert ein Betrag in Höhe von Fr. 2'531.90. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxismässig 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 2'600.00, den die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

Dem in der Kostennote vom 8. April 2026 gestellten gesuchstellerischen Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist nicht zu entsprechen. Die Gesuchstellerin ist gemäss UID-Register²⁸ selber mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).²⁹ Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen

²⁷ Vgl. VETTER/CARBONARA (Fn. 6), N. 103.

²⁸ Vgl. <[https://www.uid.admin.ch/Detail.aspx?uid_id=CHE-\[...\]](https://www.uid.admin.ch/Detail.aspx?uid_id=CHE-[...])> (zuletzt besucht am 14. April 2026).

²⁹ Vgl. Merkblatt zur Frage der Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung der Gerichte des Kantons Aargau vom 11. Januar 2016: <

Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

10.

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

Der Präsident erkennt:

1.

In Gutheissung ihres Gesuchs vom 1. April 2026 wird die C._____ AG im vorliegenden Verfahren als gesuchsgegnerische Nebenintervenientin zugelassen.

2.

Es wird **festgestellt**, dass die Erfüllungsgarantie Nr. 222 der I._____ AG vom 31. März 2026 bis zum Maximalbetrag von Fr. 120'653.80 als hinreichende Sicherheit gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB gilt, an die Stelle der mit Gesuch vom 19. März 2026 beantragten Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grdst.-Nr. 111 GB T._____ tritt und vorsorglich für die beantragte Pfandsumme von Fr. 79'809.45 zuzüglich Zins von 5 % seit 19. März 2026 sowie Zins von Fr. 906.85 (5 % für die Zeit vom 6. Dezember 2025 bis 18. März 2026) haftet.

3.

Die **Gesuchstellerin** hat **bis zum 14. Juli 2026** beim zuständigen Gericht im ordentlichen Verfahren Klage auf definitive Bestellung der Sicherheit anzuheben.

4.

Im **Säumnisfall** fällt die in der vorstehenden Dispositiv-Ziff. 2 angeordnete vorsorgliche Massnahme dahin, wobei die Vormerkung im Grundbuch nur auf entsprechendes Gesuch hin gelöscht wird.

5.

Es gilt **kein Stillstand der Fristen**.

6.

6.1.

Die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 2'100.0 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und von dieser nachgefordert.

6.2.

Der von der Gesuchstellerin geleistete Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'050.00 wird dieser zurückerstattet.

7.

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 2'600.00 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

8.

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 Eingabe der Gesuchsgegnerin vom 10. April 2026 und Abrechnung)
- die Gesuchsgegnerin (mit Doppel der Eingabe der Gesuchstellerin vom 8. April 2026 [inkl. Beilagen] und Einzahlungsschein)
- die gesuchsgegnerische Nebenintervenientin (mit Doppel der Eingaben der Gesuchstellerin vom 8. April 2026 [inkl. Beilagen] und der Gesuchsgegnerin vom 10. April 2026)
- die Streitberufene der gesuchsgegnerischen Nebenintervenientin (mit Doppel der Eingaben Gesuchstellerin vom 8. April 2026 [inkl. Beilagen] und der Gesuchsgegnerin vom 10. April 2026)

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, 14. April 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Schneuwly

