

HSU.2026.25 / as / mv

Entscheid vom 26. Mai 2026

Besetzung Oberrichter Vetter, Präsident
 Gerichtsschreiberin-Stv. Meyer

Gesuchsteller **F.**_____, Inhaber Einzelfirma F._____
 vertreten durch lic. iur. Peter Krebs, Rechtsanwalt, Mellingerstrasse 207,
 5405 Dättwil AG

Gesuchsgegnerin **W. AG,** _____
 vertreten durch lic. iur. Christian Munz, Rechtsanwalt, Frey-Herosé-
 Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung eines
 Bauhandwerkerpfandrechts

Der Präsident entnimmt den Akten:

1.

Der Gesuchsteller ist Inhaber der Einzelfirma F. mit Sitz in D. (AG), welche insbesondere [...] zum Zweck hat (Gesuchsbeilage [GB] 1).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in L. (AG). Sie hat im Wesentlichen [...] zum Zweck (GB 3).

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin der beiden Grdst.-Nr. 123 GB B. (E-GRID: CH123412341234) und 897 GB B. (E-GRID: CH897897897) (GB 4 f.).

3.

Mit Gesuch vom 11. Mai 2026 (Postaufgabe: 11. Mai 2026) stellte der Gesuchsteller die folgenden Rechtsbegehren:

1.

Das Grundbuchamt [REDACTED] sei mittels superprovisorischer Verfügung anzuweisen, ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, [REDACTED] [REDACTED], mit einer Pfandsumme von CHF 511'960.40 nebst Zins zu 5 % seit 18. April 2026 zu Gunsten des Gesuchstellers vorsorglich sofort vorzumerken.

2.

Das Grundbuchamt [REDACTED] sei mittels superprovisorischer Verfügung anzuweisen, ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, [REDACTED] [REDACTED], mit einer Pfandsumme von CHF 58'850.60 nebst Zins zu 5 % seit 18. April 2026 zu Gunsten des Gesuchstellers vorsorglich sofort vorzumerken.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. und Spesen zulasten der Gesuchsgegnerin.

4.

Am 13. Mai 2026 erliess der Präsident folgende Verfügung:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 11. Mai 2026 wird dem Gesuchsteller je die **Vormerkung** einer **vorläufigen Eintragung** eines **Bauhandwerkerpfandrechts** gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB) **superprovisorisch**

- auf dem Grdst.-Nr. [REDACTED] (E-GRID: CH [REDACTED] der Gesuchsgegnerin für eine **Pfandsomme** von **Fr. 511'960.40** zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 18. April 2026
- auf dem Grdst.-Nr. [REDACTED] (E-GRID: CH [REDACTED] der Gesuchsgegnerin für eine **Pfandsomme** von **Fr. 58'850.60** zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 18. April 2026

bewilligt.

2.

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

3.

Der Gesuchsteller hat mit beiliegendem Einzahlungsschein **bis zum 29. Mai 2026** einen Gerichtskostenvorschuss von **Fr. 2'550.00** zu leisten.

4.

Zustellung des Doppels des Gesuchs (inkl. Beilagen) vom 11. Mai 2026 an **die Gesuchsgegnerin** zur Erstattung einer schriftlichen **Antwort** bis zum **29. Mai 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.

Am 13. Mai 2026 merkte das Grundbuchamt A. die Vormerkungen der vorläufigen Eintragungen der beiden Bauhandwerkerpfandrechten im Grundbuch vor (Tagebuch-Nr. 1111/2026).

6.

Mit Gesuchsantwort vom 21. Mai 2026 (Postaufgabe: 21. Mai 2026) stellte die Gesuchsgegnerin folgende Rechtsbegehren:

- "
1.
Das Gesuch vom 11. Mai 2026 sei abzuweisen.
 2.
Das Grundbuchamt sei anzuweisen, die mit Verfügung vom 13. Mai 2026 superprovisorisch auf den Grundstücken GB B. Nr. 123 (Pfandsumme von CHF 511'960.40 zuzüglich Zins von 5% ab 18. April 2026) und GB B. Nr. 897 (Pfandsumme von CHF 58'850.60 zuzüglich Zins von 5% ab 18. April 2026) zu löschen.
 3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

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 13. Mai 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

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.

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

3. Pfandsumme

3.1. Parteibehauptungen

3.1.1. Gesuchsteller

Der Gesuchsteller behauptet, dass die Parteien gestützt auf die Offerte Nr. 24003252 vom 17. Januar 2025 (GB 6) einen Werkvertrag betreffend Baugrubenaushub und Sicherung auf den beiden Grdst.-Nr. 123 und 897 GB B. der Gesuchsgegnerin für einen Werkpreis von Fr. 1'400'000.00 abgeschlossen hätten. Überdies hätten sich die Parteien mündlich auf zusätzlich zu erbringende Leistungen (Entwässerungsbohrungen/Wasserhaltungen) des Gesuchstellers geeinigt (Gesuch Rz. 4). Der Gesuchsteller habe in der Zeit von 14. September 2024 bis März 2026 Arbeiten (Abbrucharbeiten, Baugrubenaushub und Sicherung, Entwässerungsbohrungen/Wasserhaltungen) auf den beiden streitgegenständlichen Grundstücken der Gesuchsgegnerin erbracht (Gesuch Rz. 5). Für die erbrachten Leistungen habe der Gesuchsteller der Gesuchsgegnerin folgende Rechnungen gestellt: Am 18. September 2025 Fr. 40'687.65 für die Träger der ROR Rohrabstützung (Rechnung-Nr. 20040343), am 13. Oktober 2025 Fr. 7'085.65 für die Entwässerungsbohrungen Teil 1 (Rechnung-Nr. 20040430), am 13. November 2025 Fr. 100'000.00 für die Akontorechnung Nr. 5 (Rechnung-Nr. 20040513), am 23. Januar 2026 Fr. 33'891.95 für die Monatsmiete Wasserhaltung November 2025 – Januar 2026 (Rechnung-Nr. 20040701) und am 25. Februar 2026 Fr. 6'157.50 für die Entwässerungsbohrungen Teil 2 (Rechnung-Nr. 20040780). Dies ergebe eine Gesamtsumme von Fr. 187'822.75 (Gesuch Rz. 9; GB 8). Mit der (unbezahlten) Schlussrechnung vom 18. März 2026 aus dem Werkvertrag vom 17. Januar 2025 in Höhe von Fr. 382'988.28 würde sich der Ausstand der Gesuchsgegnerin auf Fr. 570'811.00 erhöhen (Gesuch Rz. 9; GB 9).

3.1.2. Gesuchsgegnerin

Die Gesuchsgegnerin räumt ein, mit dem Gesuchsteller am 17. Januar 2025 einen Werkvertrag mit einem Werkpreis von Fr. 1'400'000.00 geschlossen zu haben. Die Gesuchsgegnerin bestreitet jedoch, dass sich die Parteien mündlich auf zusätzlich zu erbringende Leistungen (Entwässerungsbohrungen/Wasserhaltungen) des Gesuchstellers geeinigt hätten und dieser diese Leistungen im Zeitraum vom 14. September 2024 bis März 2026 vorgenommen habe (Antwort Rz. 5, 8, 13 und 17). Es sei korrekt, dass der Gesuchsteller am 21. Januar 2026 Entwässerungsbohrungen ("Loch für Wasser") vorgenommen habe. Jedoch wird bestritten, dass diese Leistungen wie sie im Tagesrapport Nr. 29287 (GB 10) und in der

³ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 719; VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N. 51 f.

Rechnung-Nr. 20040780 (GB 8) genannt seien, vollständig erbracht worden seien. Die Entwässerungsbohrungen seien insbesondere nur mit einem Durchmesser von 8 cm (und nicht von 10 cm) gebohrt worden (Antwort Rz. 11). Schliesslich habe der Gesuchsteller die vertraglich geschuldeten Leistungen des Werkvertrags nicht vollständig erbracht: Die Schlussrechnung vom 18. März 2026 über Fr. 382'988.28 bilde daher keine verlässliche Grundlage für die geltend gemachte Pfandsumme. Namentlich sei die Lieferung von Geröll (grob geschätzt rund Fr. 120'000.00) sowie das Setzen von neun Bohrpfählen à 17 Meter DM 600 (ca. Fr. 20'000.00 grob geschätzt) unterblieben. Zudem sei der Aushub im Umfang von ca. Fr. 170'000.00 nicht geleistet worden (Antwort Rz. 12).

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 Pfandsumme anzugeben.⁴

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.⁵ Für blosser Materiallieferungen oder intellektuelle Arbeitsleistungen kann hingegen kein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen werden.⁶ 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.⁷

Werden auf mehreren Grundstücken pfandberechtigte Leistungen erbracht, so ist die Pfandsumme auf die einzelnen Parzellen zu verteilen.⁸ 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

⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 513.

⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 230.

⁶ BGE 136 III 6 E. 5.2; vgl. BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1) Art. 839/840 N. 4.

⁷ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 268, 273 ff.; vgl. auch BGE 136 III 6 E. 5.3.

⁸ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 18 m.w.N.

einzutragen.⁹ Der Unternehmer hat grundsätzlich nachzuweisen, welche konkreten Leistungen an Arbeit und Material er zu welchen Preisen für jedes einzelne Grundstück erbracht hat.¹⁰ Im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung ist indes – aufgrund der drohenden Verwirkung bei Nichteintragung innerhalb der Frist von Art. 839 Abs. 2 ZGB – eine Aufteilung auf die einzelnen Liegenschaften nach Bruchteilen (etwa auf der Grundlage von Quadrat- oder Kubikmeterzahlen) statthaft. Die im Grundbuch vorläufig eingetragenen Teilpfandsummen sind dann im Verfahren betreffend definitive Eintragung aufgrund konkreter Nachweise der auf den verschiedenen Grundstücken erbrachten Leistungen zu berichtigen.¹¹

3.3. Würdigung

Vorliegend handelt es sich bei den vom Gesuchsteller ausgeführten Arbeiten unbestritten um pfandberechtigte Arbeiten i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB. Der Gesuchsteller hat deren Ausführungen mit den jeweiligen Rechnungen glaubhaft gemacht (GB 8 f.). Die Gesuchsgegnerin begnügt sich bezüglich der behaupteten Nichtleistung mit Mutmassungen und Schätzungen. Beweismittel legt sie keine ins Recht. Sie bringt auch nirgends vor, diese Rechnungen je beanstandet zu haben, geschweige denn innert der Frist von jeweils acht Tagen. Die Pfandsumme von total Fr. 570'811.00 kann dem Gesuchsteller daher zugesprochen werden. Auch die prozentuale Aufteilung dieser Pfandsumme auf die beiden Grdst.-Nr. 123 und 897 GB B. der Gesuchsgegnerin ist im vorliegenden Verfahren um Vormerkung der vorläufigen Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten statthaft.

3.4. Verzugszinsen

Befindet sich der Forderungsschuldner in Verzug, können auch Verzugszinsen eingetragen werden.¹² Die pfandberechtigte Forderung erhöht sich entsprechend um die Verzugszinse ohne zeitliche Beschränkung. Bei der vorläufigen Eintragung hat der Unternehmer seinen Vergütungsanspruch und seine Forderung auf Verzugszins (inkl. Beginn des Zinsenlaufes) glaubhaft zu machen (Art. 961 Abs. 3 ZGB).¹³ Der Schuldner einer fälligen Forderung gerät entweder durch Mahnung (Art. 102 Abs. 1 OR) oder, sofern die Parteien einen bestimmten Verfalltag verabredet haben, schon mit dessen Ablauf (Art. 102 Abs. 2 OR) in Verzug. Praxisgemäss gerät er auch

⁹ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 532, 876; vgl. BRITSCHGI Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht, Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft, Band/Nr. 30, 2008, S. 103-118, 105, 113 f.; vgl. auch MATHIS, Das Bauhandwerkerpfandrecht in der Gesamtüberbauung und im Stockwerkeigentum, 1988, S. 150, 152.

¹⁰ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 868 f., 876; BRITSCHGI (Fn. 9), S. 114; MATHIS (Fn. 9), S. 152.

¹¹ Vgl. SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 868 ff., 876 ff.; BRITSCHGI (Fn. 9), S. 115; MATHIS (Fn. 9), S. 150 f.

¹² SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 523 ff.; vgl. auch BGE 121 III 445 E. 5a; 142 III 73 E. 4.4.2.

¹³ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 529.

mit Ablauf einer in einer Rechnung gesetzten Zahlungsfrist, wie z.B. "zahlbar 30 Tage netto", ohne weitere Mahnung in Verzug.¹⁴

Die Schlussrechnung des Gesuchstellers vom 18. März 2026 enthält die Zahlungsfrist "30 Tage netto" (GB 9). Die Rechnungen vom 18. September 2025, 13. Oktober 2025, 13. November 2025, 23. Januar 2026 und vom 25. Februar 2026 enthalten alle die Zahlungsfrist "45 Tage netto" (GB 8). Damit waren ab beantragtem Beginn der Verzugszinsfrist vom 18. April 2026 sämtliche Zahlungsfristen abgelaufen und die Gesuchsgegnerin befand sich ab diesem Zeitpunkt für sämtliche behaupteten offenen Forderungen in Verzug. Dem Gesuchsteller sind die beantragten Verzugszinsen von 5 % auf Fr. 570'811.00 daher zuzusprechen.

4. Eintragsfrist

4.1. Parteibehauptungen

4.1.1. Gesuchsteller

Der Gesuchsteller behauptet, die letzten werkvertraglich geschuldeten Arbeiten zur Fertigstellung des Werks, den sog. "letzten Hammerschlag" am 21. Januar 2026 geleistet zu haben, indem er die Entwässerungsbohrung ("Loch für Wasser") tätigte (Gesuch Rz. 13; GB 10).

4.1.2. Gesuchsgegnerin

Die Gesuchsgegnerin bestreitet nicht, dass der Gesuchsteller am 21. Januar 2026 Entwässerungsbohrungen vorgenommen haben soll. Sie bestreitet jedoch, dass es sich dabei um fristauslösende Arbeiten i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB gehandelt haben soll. Die Entwässerungsbohrungen vom 21. Januar 2026 seien unbestrittenermassen nicht Gegenstand des Werkvertrags vom 17. Januar 2025 gewesen und kämen daher nicht als fristauslösende Arbeiten in Frage (Antwort Rz. 20).

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).¹⁵ 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.¹⁶ Bei der Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB handelt es sich um eine Spätestensfrist. Der Anspruch des Gesuchstellers auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts entsteht bereits ab

¹⁴ AGVE 2003, S. 38; VETTER/BUFF, Verzugszinsen bei «zahlbar innert 30 Tagen», SJZ 2019, S. 151 f. m.w.N.; BSK OR I-WIDMER LÜCHINGER/WIEGAND, 8. Aufl. 2026, Art. 102 N. 16; KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht: Allgemeiner Teil, Band I 5. Aufl. 2023, N. 55.32.

¹⁵ BGE 126 III 462 E. 4c.aa; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 29.

¹⁶ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 31a.

dem Zeitpunkt, in dem sich die Handwerker und Unternehmer zur Arbeitsleistung verpflichtet haben.¹⁷

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.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 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

¹⁷ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1048 ff.

¹⁸ BGer 5A_613/2015 vom 22. Januar 2016 E. 4 m.w.N.

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

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

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

²² SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1173.

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

Für die Beurteilung der Frage, ob es sich bei den Entwässerungsbohrungen vom 21. Januar 2026 um Vollendungsarbeiten und damit das fristauslösende Ereignis i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB für die gesamte Pfandsumme von Fr. 570'811.00 handelt, ist entscheidend, ob die verschiedenen vom Gesuchsteller erbrachten Leistungen eine Einheit darstellen, indem sie einen inneren Zusammenhang bilden.

Die positive Beantwortung dieser Frage erscheint weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich, so dass im vorliegenden Verfahren vom 21. Januar 2026 als einheitlicher Beginn des Fristenlaufs auszugehen ist. Die definitive Beantwortung der Wahrung der Eintragsfrist wird dem Richter im ordentlichen Verfahren überlassen. Mit dem Tagebucheintrag vom 13. Mai 2026 wurde die Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB eingehalten.

5. Ergebnis

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung der beantragten Bauhandwerkerpfandrechte für eine Pfandsumme von total Fr. 570'811.00 zuzüglich Zins zu 5 % ab 18. April 2026 erfüllt sind und die mit Verfügung vom 13. Mai 2026 superprovisorisch angeordneten Vormerkungen zu bestätigen sind.

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

²³ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1192 ff.; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 30; BRITSCHGI, Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht, 2008, S. 55 f.

²⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1663 ff.

²⁵ BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.N.; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1670.

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. 5'100.00 festgesetzt (§ 8 GebührD; SAR 662.110). Dementsprechend wird dem Gesuchsteller der von ihm geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'550.00 zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

7.3.

Die Gesuchsgegnerin hat dem Gesuchsteller zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 570'811.00 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von rund Fr. 33'136.76 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 8 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von Fr. 8'284.19. Damit sind insbesondere eine Rechtschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT). Nach weiteren Abzügen von 20 % wegen der nicht durchgeführten Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT) und 25 % wegen der gemessen am Streitwert nur geringfügigen Aufwendungen (§ 7 Abs. 2 AnwT), resultiert ein Betrag in Höhe von Fr. 4'970.51. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 5'100.00, den die Gesuchsgegnerin dem Gesuchsteller als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

Dem gesuchstellerischen Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist nicht zu entsprechen. Der Gesuchsteller ist gemäss UID-Register²⁶ selber mehrwertsteuerpflichtig. Er kann die seinem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von seiner 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\[...\]](https://www.uid.admin.ch[...]>)> (zuletzt besucht am 22. Mai 2026).

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 26. Mai 2026).

Der Präsident erkennt:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs vom 11. Mai 2026 werden die mit Verfügung vom 13. Mai 2026 zugunsten des Gesuchstellers superprovisorisch angeordneten Vormerkungen

- auf dem Grdst.-Nr. 123 GB B. (E-GRID: CH123412341234) der Gesuchsgegnerin für eine **Pfandsomme** von **Fr. 511'960.40** zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 18. April 2026
- auf dem Grdst.-Nr. 897 GB B. (E-GRID: CH897897897) der Gesuchsgegnerin für eine **Pfandsomme** von **Fr. 58'850.60** zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 18. April 2026

vorsorglich bestätigt.

2.

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

3.

3.1.

Der **Gesuchsteller** hat **bis zum 26. August 2026** 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.

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 5'100.00 sind von der Gesuchsgegnerin zu tragen. Der vom Gesuchsteller geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'550.00 wird diesem zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern.

4.1.

Die Gesuchsgegnerin hat dem Gesuchsteller dessen Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 5'100.00 zu ersetzen.

4.2.

Eine abweichende Verlegung der Prozesskosten mittels separater Verfügung oder im ordentlichen Verfahren bleibt vorbehalten, falls dieses vor dem Handelsgericht stattfindet.

Zustellung an:

- den Gesuchsteller (Vertreter; zweifach mit Abrechnung und Doppel der Gesuchsantwort vom 21. Mai 2026 [inkl. Beilage])
- die Gesuchsgegnerin (Vertreter; zweifach mit Einzahlungsschein)
- das Grundbuchamt A. (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, 26. Mai 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin-Stv.:

Vetter



Meyer