

HSU.2026.34 / as / mv

Entscheid vom 25. August 2026

Besetzung

Oberrichter Vetter, Präsident
Gerichtsschreiber Schneuwly

Gesuchsteller

C._____,
vertreten durch lic. iur. Peter Krebs, Stephani + Partner, Rechtsanwalt,
Mellingerstrasse 207, 5405 Dättwil AG

Gesuchsgegnerin

F._____ AG,

Gegenstand

Summarisches Verfahren betreffend Eintragung superprovisorisches Bauhandwerkerpfandrechts

Der Präsident entnimmt den Akten:

1.

Der Gesuchsteller ist Inhaber der Einzelfirma [...] (Gesuchsbeilage [GB] 1).

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in W._____. Sie bezweckt hauptsächlich [...] (GB 3).

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grdst.-Nr. 555 GB Y.____ (E-GRID: CH345345534544).

3.

Mit Gesuch vom 23. Juli 2026 (Postaufgabe: 23. Juli 2026) stellte der Gesuchsteller die folgenden Rechtsbegehren:

1.
Das Grundbuchamt [REDACTED] sei mittels superprovisorischer Verfügung anzuweisen, ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, GB [REDACTED] mit einer Pfandsumme von CHF 320'000.00 nebst Zins zu 5 % seit 23. Juni 2026 zu Gunsten des Gesuchstellers vorsorglich sofort vorzumerken.

2.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin.

4.

Am 24. Juli 2026 erliess der Präsident folgende Verfügung:

1.

Der Eingang des Gesuchs vom **23. Juli 2026** wird den Parteien bestätigt.

2.

Das Gesuch um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 23. Juli 2026 wird **abgewiesen**.

3.

Der **Gesuchsteller** hat mit beiliegendem Einzahlungsschein bis zum **6. August 2026** einen Gerichtskostenvorschuss von **Fr. 2'025.00** an die Obergerichtskasse zu bezahlen (Art. 98 ZPO i.V.m. Art. 101 ZPO).

5.

Der Gesuchsgegnerin wird **Frist bis 6. August 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).

6.

6.1.

Die Gesuchsgegnerin hat innert Frist keine Gesuchsantwort erstattet. Der Präsident setzte der Gesuchsgegnerin daher mit Verfügung vom 7. August 2026 eine letzte, nicht erstreckbare Frist von 7 Tagen für die Erstattung einer schriftlichen Antwort an. Damit war die Androhung verbunden, dass das Gericht bei erneuter Säumnis einen Endentscheid fällen werde, sofern die Angelegenheit spruchreif sei oder zur Hauptverhandlung vorladen werde.

6.2.

Die Gesuchsgegnerin hat auch innert der Nachfrist keine Gesuchsantwort eingereicht.

Der Präsident zieht in Erwägung:

1. Zuständigkeit

1.1. Örtliche Zuständigkeit

Bei der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts handelt es sich um einen Anwendungsfall des vorsorglichen Rechtsschutzes i.S.v. Art. 261 ff. ZPO.¹ Für den Erlass superprovisorischer und vorsorglicher Massnahmen ist deshalb das Gericht am Ort, an dem die Zuständigkeit für die Hauptsache gegeben ist oder am Ort, wo die Massnahme vollstreckt werden soll, zwingend örtlich zuständig (Art. 13 ZPO). Für Klagen auf Errichtung gesetzlicher Pfandrechte ist das Gericht am Ort, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist, zuständig (Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO). Das Grundstück der Gesuchsgegnerin, auf welchem der Gesuchsteller ein Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig eintragen lassen will, befindet sich in Z. _____ (GB 4). Die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte ist gegeben.

¹ BGE 137 III 563 E. 3.3.

1.2. Sachliche Zuständigkeit

Die sachliche Zuständigkeit des Einzelrichters am Handelsgericht für den Erlass superprovisorischer und vorsorglicher Massnahmen ergibt sich aus Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 6 Abs. 5 ZPO und § 13 Abs. 1 lit. a EG ZPO AG, da die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist, der Streitwert mehr als Fr. 30'000.00 beträgt und die Parteien im schweizerischen Handelsregister eingetragen sind.

2. Summarisches Verfahren

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

3. Versäumte Gesuchsantwort

Die Gesuchsgegnerin ist mit der Erstattung einer Gesuchsantwort innert der ihr angesetzten Frist und Nachfrist säumig geblieben. Die Säumnisfolgen wurden der Gesuchsgegnerin in der Verfügung vom 7. August 2026 angedroht. Das Gericht erlässt damit entweder einen Endentscheid, sofern die Angelegenheit spruchreif ist, oder es lädt zur Hauptverhandlung vor (Art. 219 i.V.m. Art. 223 Abs. 2 ZPO).

Die im Gesuch vorgebrachten Tatsachenbehauptungen sind vorliegend unbestritten geblieben. Zugestanden sind damit die Tatsachen, nicht aber die klägerischen Rechtsbegehren. Bei erheblichen Zweifeln an der Richtigkeit einer nicht streitigen Tatsache, d.h. bei fehlender Spruchreife, kann das Gericht nach Art. 153 Abs. 2 ZPO von Amtes wegen Beweis erheben.

Ist die Angelegenheit hingegen spruchreif, trifft das Gericht direkt einen Endentscheid. Hierzu muss das Gesuch soweit geklärt sein, dass darauf mangels Prozessvoraussetzungen nicht eingetreten oder es durch Sachurteil erledigt werden kann. Dies setzt voraus, dass die Vorbringen des Gesuchstellers nicht unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig sind, weil das Gericht gegebenenfalls seine Fragepflicht ausüben muss.²

4. Allgemeine Voraussetzungen der vorläufigen Eintragung

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).

² SK-LEUENBERGER, 4. Aufl. 2025, Art. 223 N. 5 und 7; BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl. 2025, Art. 223 N. 18 ff.

4.2.

Die Eintragungsvoraussetzungen sind im Verfahren betreffend die 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.³ 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 Gericht im ordentlichen Verfahren zu überlassen.⁴ Letztlich läuft es darauf hinaus, dass der gesuchstellende Unternehmer nur die blosse Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.⁵

5. Pfandsumme und Eintragsfrist

Die Darstellung des Gesuchstellers, er habe auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin Abbrucharbeiten, Böschungssicherungen, Bohrungen und Fertigstellung einer Magerbetonsohle und damit pfandberechtigte Arbeiten i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB erbracht und daraus sei derzeit eine Forderung in Höhe von Fr. 320'000.00 noch unbeglichen, erscheint nach Massgabe des für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts stark herabgesetzten Beweismasses als glaubhaft gemacht (vgl. GB 5, 8 und 9). Im erwähnten Sinne glaubhaft gemacht ist ferner, dass die viermonatige Eintragsfrist (Art. 839 Abs. 2 ZGB) noch nicht verstrichen ist, zumal die letzten Arbeiten am 8. Mai 2026 vorgenommen wurden (GB 7).

Beindet sich der Forderungsschuldner in Verzug (Art. 102 Abs. 1 und 2 OR),⁶ können auch Verzugszinsen eingetragen werden.⁷ Die pfandberechtigte Forderung erhöht sich entsprechend um die Verzugszinsen ohne zeitliche Beschränkung. 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 mit Ablauf einer in einer Rechnung gesetzten Zahlungsfrist, wie z.B. "zahlbar 30 Tage netto", ohne weitere Mahnung in Verzug.⁸

³ 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 je m.w.N.

⁴ BGE 86 I 265 E. 3, 102 Ia 81 E. 2b.bb; BGer 5A_395/2020 vom 16. März 2021 E. 2, 5A_32/2020 vom 8. April 2020 E. 3, 5A_426/2015 vom 8. Oktober 2015 E. 3.4; SCHUMACHER/REY (Fn. 3), N. 1533.

⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 3), N. 1535; VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N. 51 f.

⁶ BGE 121 III 445 E. 5a.

⁷ SCHUMACHER/REY (Fn. 3), N. 523 ff. m.w.N.

⁸ 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, 7. Aufl. 2020, Art. 102 N. 9b; KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht: Allgemeiner Teil, 5. Aufl. 2023, N. 55.32.

Der Gesuchsteller verlangt die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zusätzlich für Verzugszins von 5 % ab dem 23. Juni 2026. Diese Verzugszinsen sind dem Gesuchsteller zuzusprechen, da seine 2. Akontorechnung vom 8. Mai 2026 eine Zahlungsfrist von "30 Tage netto" enthielt (GB 9) und die Gesuchsgegnerin für diese Forderung am 22. Juni 2026 auch gemahnt wurde (GB 10), so dass die Gesuchsgegnerin sich am 23. Juni 2026 entsprechend in Verzug befand.

6. Prosequierung

6.1.

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.⁹ 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.¹⁰

6.2.

Vorliegend ist noch kein ordentliches Verfahren rechtshängig. Dem Gesuchsteller ist daher Frist zur Anhebung der Klage im ordentlichen Verfahren anzusetzen und für den Säumnisfall das ersatzlose Dahinfallen der vorsorglichen Eintragungen anzudrohen. Eine Löschung des provisorisch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts seitens des Handelsgerichts würde aber nur auf entsprechendes Gesuch hin erfolgen. Die Prosequierungsfrist beträgt nach handelsgerichtlicher Praxis rund drei Monate.

6.3.

Dem Gesuchsteller ist daher Frist bis 25. November 2026 anzusetzen, um beim zuständigen Gericht Klage im ordentlichen Verfahren auf definitive Bestellung des Bauhandwerkerpfandrechts anzuheben. Es gilt kein Stillstand der Fristen.

7. Prozesskosten

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

⁹ SCHUMACHER/REY (Fn. 3), N. 1663 ff.

¹⁰ BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.N.; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 3), N. 1670.

7.1.

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 1'500.00 festgesetzt (§ 8 Gebühd; SAR 662.110). Dementsprechend wird dem Gesuchsteller der von ihm geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'025.00 zurück-erstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

7.2.

Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert bemessen (vgl. § 3 AnwT). Er beträgt vorliegend Fr. 320'000.00. Ausgehend von der Grundentschädigung von Fr. 24'310.00 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 7 AnwT) resultiert nach praxisgemässer Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (gemäss § 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von Fr. 6'077.50. Damit sind insbesondere eine Rechtsschrift und eine Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT). Dem Umstand der vorliegend nicht durchgeführten Verhandlung wird mit einem Abzug von praxisgemäss 20 % Rechnung getragen, womit ein Betrag von Fr. 4'862.00 verbleibt. Zuzüglich einer Auslagenpauschale gemäss § 13 AnwT von praxisgemäss 3 % ergibt sich ein Gesamtbetrag von gerundet Fr. 5'000.00.

7.3.

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** des Gesuchs vom 23. Juli 2026 wird dem Gesuchsteller die **Vormerkung** einer **vorläufigen Eintragung** eines **Bauhandwerkerpfandrechts** gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grdst.-Nr. 555 GB Y._____ (E-GRID: CH345345534544), für eine **Pfandsumme** von **Fr. 320'000.00** zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 23. Juni 2026 **bewilligt**.

2.

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

3.

3.1.

Der **Gesuchsteller** hat **bis zum 25. November 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.

4.1.

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 1'500.00 sind von der Gesuchsgegnerin zu tragen. Der vom Gesuchsteller geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'025.00 wird diesem zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern.

4.2.

Die Gesuchsgegnerin hat dem Gesuchsteller dessen Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 5'000.00 zu ersetzen.

4.3.

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

Zustellung an:

- den Gesuchsteller (Vertreter, zweifach mit Abrechnung)
- die Gesuchsgegnerin (mit Einzahlungsschein)
- das Grundbuchamt Z. (vorab per E-Mail: aaa@aaa.ch)

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art 90 ff. BGG)

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheids an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden.

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen. Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 98 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Aarau, 25. August 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Schneuwly

