

HSU.2026.41 / as / mv

Entscheid vom 1. Oktober 2026

Besetzung Oberrichter Vetter, Präsident
Gerichtsschreiber-Stv. Eisenring

Gesuchstellerin **B._____ AG,**

Gesuchsgegnerin **C._____, c/o A._____**
vertreten durch MLaw Daniela Küng und MLaw Sarah Stirnemann, Schärer Rechtsanwälte, Rechtsanwältinnen, Hintere Bahnhofstrasse 10, 5001 Aarau 1

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend Eintragung eines superprovisorischen Bauhandwerkerpfandrechts

Der Präsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in X._____. Sie bezweckt im Wesentlichen [...].

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Stiftung mit Sitz in Y._____. Sie hat [...] in U._____ zum Zweck.

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grdst.-Nr. 123 GB U._____ (E-GRID: CH15474787878).

3.

Am 24. August 2026 reichte die Gesuchstellerin beim Bezirksgericht V._____ ein Gesuch mit folgenden Rechtsbegehren ein:

" 6.

Es sei das Bauhandwerkerpfandrecht provisorisch auf dem Grundstück Nr. aaa GB U._____, im Betrag von **CHF 52'209.70** einzutragen.

7.

Das Grundbuchamt des Bezirks V._____, Z._____, sei anzuweisen, die provisorische Eintragung unverzüglich vorzunehmen.

8.

Die Kosten seien dem Gesuchsgegner aufzuerlegen.

Zur Begründung brachte die Gesuchstellerin im Wesentlichen vor, sie sei von der G._____ AG, QQ._____, als Unterakkordantin beauftragt worden. Die geschuldete Vergütung von Fr. 52'209.70 sei trotz massivem Termin- und Ausführungsdruck auf die Gesuchstellerin nicht bezahlt worden. Die G._____ AG habe die Gesuchstellerin über ihre bereits am 10. Juli 2026 bewilligte provisorische Nachlassstundung in der Unwissenheit gelassen. Die Gesuchstellerin habe ihre Arbeiten am 29. Juli 2026 vollendet. Die entsprechende Benachrichtigung durch die G._____ AG sei erst am 14. August 2026 erfolgt.

4.

Mit Entscheid vom 26. August 2026 trat das Bezirksgericht V._____ auf das Gesuch vom 24. August 2026 nicht ein und überwies es zuständigkeitshalber an das Handelsgericht des Kantons Aargau.

5.

Mit Gesuchsantwort vom 16. September 2026 stellte die Gesuchsgegnerin folgende Rechtsbegehren:

" 1.

Das Gesuch vom 24. August 2026 sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Gesuchstellerin."

Die Gesuchsgegnerin begründete ihre Vorbringen im Wesentlichen damit, dass die von der Gesuchstellerin behaupteten Arbeiten, für welche sie ein Bauhandwerkerpfandrecht beanspruchen möchte, das Bewohnerprovisorium betreffen. Dieses sei eine temporäre Modulbaute, welche nicht fest mit dem Boden verbunden sei, bestehend aus 21 Modulen und umfasse 12 Zimmer, einen Esssaal, ein Stationsbüro sowie Nebenräume (vgl. Antwortbeilage [AB] 3). Lieferantin sei die G._____ AG gewesen, welche die Modulbaute der H._____ AG verkauft habe. Diese wiederum habe die gelieferte Modulbaute für eine Vertragsdauer von 30 Monaten der Gesuchsgegnerin überlassen (AB 6 f.). Das Provisorium sei als Fahrnisbaute i.S.v. Art. 677 ZGB zu qualifizieren und damit nicht bauhandwerkerpfandrechtsberechtigt. An der T-Strasse in U._____, an welcher sich das bestehende Heim befände, habe die Gesuchstellerin keine Arbeiten ausgeführt

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 die Gesuchstellerin ein bauhandwerkerpfandrecht vorläufig eintragen lassen will, befindet sich in Y._____. Die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte ist gegeben.

¹ BGE 137 III 563 E. 3.3.

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.

2. Verfahrensart

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

3. Allgemeine Voraussetzungen der vorläufigen Eintragung

3.1.

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).

3.2.

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.² 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.³ Letztlich läuft es darauf hinaus, dass der gesuchstellende Unternehmer nur die blosse Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.⁴

4. Bauarbeiten für Bauwerke auf einem Grundstück

4.1. 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).

² 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.

³ 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.

⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 719; VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N. 51 f.

Die Bauarbeiten müssen damit in einer bestimmten Beziehung zu einem Grundstück, d.h. einem Baugrundstück, stehen oder treten.⁵ Die Verbindung muss fest und dauerhaft sein.⁶ Dies trifft auf Bestandteile i.S.v. Art. 642 ZGB zu⁷, nicht jedoch auf Zugehör nach Art. 644 Abs. 2 ZGB⁸ oder Fahrnisbauten gemäss Art. 677 Abs. 1 ZGB⁹.

4.2. Würdigung

Die Behauptung der Gesuchsgegnerin, wonach die Gesuchstellerin keine Arbeiten am bestehenden Heim, sondern ausschliesslich am Bewohnerprovisorium ausgeführt habe, blieb unbestritten. Folglich ist auf diese Behauptung der Gesuchsgegnerin abzustellen.

Wie namentlich aus den AB 3 und 5 ersichtlich, ist das Bewohnerprovisorium als Modulbaute nicht fest und dauerhaft mit dem Boden (der Gesuchsgegnerin) verbunden. Vielmehr war es das Ziel, dieses von der G. _____ AG als Generalunternehmerin erstellte "temporäre Bettenhaus" als flexible Übergangslösung während der Sanierung des Hauptgebäudes als eigenständige Unterkunft für die Bewohnerinnen und Bewohner zu nutzen (AB 3). In Ziff. 15 der Dreiparteienvereinbarung vom 8. Juli 2026 (AB 7) ist ausdrücklich festgehalten, dass die Modulbaute während der gesamten Dauer des Leasingvertrages sowie bis zu ihrer Rücknahme durch die G. _____ AG oder einen Drittkäufer selbständige Fahrnis bleibt und nicht Bestandteil eines Grundstücks i.S.v. Art. 642 ZGB wird.

Damit ist erstellt, dass die Gesuchsgegnerin allenfalls Arbeiten an einer Fahrnisbaute und nicht einem Grundstück (der Gesuchsgegnerin) ausführte. Für diese Arbeiten kann keine Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts beantragt werden. Das Gesuch vom 24. August 2026 ist daher abzuweisen.

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. 2'100.00 festgesetzt (§ 8 GebührD) und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten

⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 357.

⁶ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 362.

⁷ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 363 ff. m.w.N.

⁸ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 368 ff. m.w.N.

⁹ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 373 ff. m.w.N.

Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'050.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Fehlbetrag von Fr. 1'050.00 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. 52'209.70 – bemessen (vgl. § 3 AnwT). Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 4'424.68 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von Fr. 1'106.17. 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. 910.00, den die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

Dem gesuchstellerischen Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist nicht zu entsprechen. Die Gesuchstellerin ist gemäss UID-Register¹⁰ selber mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihren Rechtsanwältinnen bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).¹¹ Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

Der Präsident erkennt:

1.

Das Gesuch vom 24. August 2026 wird **abgewiesen**.

2.

2.1.

Die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 2'100.00 werden der Gesuchstellerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Gerichtskostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'050.00 verrechnet. Der Fehlbetrag in der Höhe von Fr. 1'050.00 wird von der Gesuchstellerin nachgefordert.

¹⁰ Vgl. <https://www.uid.admin.ch/...> (zuletzt besucht am 1. Oktober 2026).

¹¹ 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 1. Oktober 2026).

2.2.

Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 910.00 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (mit Abrechnung und Einzahlungsschein)
- die Gesuchsgegnerin (Vertreterinnen; zweifach)

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, 1. Oktober 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber-Stv.:

Vetter



Eisenring