KANTON AARGAU

Handelsgericht

1. Kammer

HSU.2026.42 / SV

Entscheid vom 7. Oktober 2026

Besetzung	Oberrichter Egloff, Vizepräsident Gerichtsschreiberin Vollenweider
Gesuchstellerin	***A._____ AG*** vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Daniel Buchser, Sandgasse 1, Postfach 207, 5734 Reinach AG
Gesuchsgegnerin	***B._____ GmbH*** vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Reto Bieri, Langhaus 1, Postfach 158, 5400 Baden
Gegenstand	Summarisches Verfahren betreffend Eintragung eines superprovisorischen Bauhandwerkerpfandrechts

Der Vizepräsident entnimmt den Akten:

1.
Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Q._____. Sie bezweckt im Wesentlichen […] (Gesuchsbeilage [GB] 2).

2.
Die Gesuchsgegnerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in R._____ (ZG). Sie hat im Wesentlichen […] zum Zweck (GB 4).

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grundstücks GB S._____ (AG) Nr. F (E-GRID: D; GB 3). Es handelt sich um eine von drei Stockwerkseinheiten auf dem Stammgrundstück GB S._____ (AG) Nr. C (E-GRID: E; GB 3).

3.
Mit Gesuch vom 26. August 2026 (Postaufgabe: gleichentags) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

> " 1.
> Das Grundbuchamt H._____ sei richterlich anzuweisen, auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Stockwerkeinheit S._____ (AG) / F, E-GRID D, Stamm-Grundstück LIG S._____ (AG) / C, mit Sonderrecht an […], Wertquote 1/3, ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von Fr. 39'812.20 nebst 5% Zins seit 01.08.2026 zugunsten der Gesuchstellerin vorläufig vorzumerken.
>
> 2.
> Mittels superprovisorischer Verfügung sei das Grundbuchamt H._____ sofort anzuweisen, das in der Ziffer 1 hiervor beantragte Bauhandwerkerpfandrecht sofort vorläufig im Grundbuch vorzumerken.
>
> 3.
> Der Gesuchstellerin sei eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheides betreffend vorläufige Vormerkung des Bauhandwerkerpfandrechts anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Ziffer 1 hiervor zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin einzureichen.
>
> 4.
> Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inklusive MwSt. zulasten der Gesuchsgegnerin."

4.
Mit Verfügung vom 28. August 2026 bewilligte der Vizepräsident den Antrag um superprovisorische Anordnung der Vormerkung der vorläufigen

Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts im beantragten Umfang und wies das Grundbuchamt H._____ an, die Vormerkung sofort einzutragen.

5.
Das Grundbuchamt H._____ merkte die vorläufige Eintragung am 28. August 2026 (Tagebuchnummer G) im Tagebuch vor.

6.
Mit Eingabe vom 10. September 2026 ersuchte die Gesuchsgegnerin um Erstreckung der Antwortfrist bis zum 30. September 2026. Dem Fristerstreckungsgesuch wurde mit Verfügung vom 11. September 2026 stattgegeben.

7.
Mit Eingabe vom 30. September 2026 teilte die Gesuchsgegnerin mit, im summarischen Verfahren auf eine Stellungnahme zu verzichten und sämtliche Verteidigungsmittel im definitiven Verfahren vorzubringen.

Der Vizepräsident 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 28. August 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 Eintragungsfrist 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]

3. Pfandsumme und Eintragungsfrist
3.1.
Der Vizepräsident hat sich bereits in seiner Verfügung vom 28. August 2026 mit den Behauptungen der Gesuchstellerin auseinandergesetzt und es für glaubhaft erachtet, dass es sich bei den geltend gemachten Forderungen um Entschädigungen für Handwerker- oder Unternehmerleistungen i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB handelt, ein Teil der Forderungen noch nicht beglichen ist sowie die gesetzliche Eintragungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

---

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.

3.2.
Der Tatsachenvortrag der Gesuchstellerin blieb von der Gesuchsgegnerin unbestritten und gilt daher als wahr. Deshalb sind die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grdst.-Nr. F GB S._____ (E-GRID: D) in der Höhe von Fr. 39'812.20 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 1. August 2026 erfüllt und es ist die mit Verfügung des Vizepräsidenten vom 28. August 2026 superprovisorisch angeordnete vorläufige Vormerkung des Bauhandwerkerpfandrechts in diesem Umfang vorsorglich zu bestätigen.

4. 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.[4] Die Prosequierungsfrist beträgt nach handelsgerichtlicher Praxis bei Fällen der vorliegenden Grösse rund 3 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.[5]

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 Gesuchsgegnerin zu tragen.

5.2.
Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 1'550.00 festgesetzt (§ 8 GebührD; SAR 662.110). Dementsprechend wird der Gesuchstellerin der von ihr geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 775.00 zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

5.3.
Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 39'812.20 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von rund Fr. 7'367.45 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von rund

---

4 SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1663 ff.
5 BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.N.; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1670.

Fr. 1'841.85. 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) resultiert ein Betrag in Höhe von Fr. 1'473.50. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 1'517.70, den die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin als Parteientschädigung zu bezahlen hat.

Dem gesuchstellerischen Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags ist nicht zu entsprechen. Die Gesuchstellerin ist gemäss UID-Register[6] selbst mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).[7] Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

5.4.
Eine abweichende Verlegung der Prozesskosten im allenfalls vor Handelsgericht stattfindenden Hauptprozess im ordentlichen Verfahren oder aufgrund separater Verfügung im vorliegenden Verfahren bleibt vorbehalten.

---

6 Vgl. <https://www.uid.admin.ch/[...]> (zuletzt besucht am 5. Oktober 2026).

7 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_6/obergerichte/handelsgericht/Merkblatt_MwSt.pdf (zuletzt besucht am 5. Oktober 2026).

Der Vizepräsident erkennt:

1.
In **Gutheissung** des Gesuchs vom 26. August 2026 wird die mit Verfügung vom 28. August 2026 zugunsten der Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grundbuch S._____ (AG) Nr. F (E-GRID: D), superprovisorisch für eine **Pfandsumme von Fr. 39'812.20** zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 1. August 2026 angeordnete Vormerkung **vorsorglich bestätigt**.

2.
Das Grundbuchamt H._____ wird angewiesen, die Vormerkung gemäss Dispositiv-Ziff. 1 **aufrechtzuerhalten**.

3.
3.1.
Die **Gesuchstellerin** hat **bis zum 7. Januar 2027** 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 der Höhe von Fr. 1'550.00 werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und von dieser nachgefordert.

4.2.
Der von der Gesuchstellerin geleistete Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 775.00 wird dieser zurückerstattet.

4.3.
Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 1'517.70 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

4.4.
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 Kopie der Eingabe der Gesuchsgegnerin vom 30. September 2026 sowie mit Abrechnung)
- die Gesuchsgegnerin (Vertreter; zweifach mit Einzahlungsschein)

Zustellung an:
- das Grundbuchamt H._____ (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, 7. Oktober 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau
1. Kammer

Der Vizepräsident:	Die Gerichtsschreiberin:
Egloff	Vollenweider

KANTON AARGAU
HANDELSGERICHT