KANTON AARGAU

Handelsgericht

2. Kammer

HSU.2026.47 / as / mv

Entscheid vom 13. 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 Superprovisorische Eintragung Bauhandwerkerpfandrecht

Der Präsident entnimmt den Akten:

1.
Die Gesuchstellerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in W._____. Sie bezweckt im Wesentlichen […].

2.
Die Gesuchsgegnerin ist eine Stiftung mit Sitz in X._____. Sie hat insbesondere […] zum Zweck.

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grdst.-Nr. 123 GB T._____ (E-GRID: CH15457897546).

3.
Mit Gesuch vom 24. August 2026 (Postaufgabe: 14. September 2026) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

1. Das zuständige Grundbuchamt sei anzuweisen, zugunsten der [redacted] zulasten der Liegenschaft Nr. [redacted] Grundbuch [redacted] E-GRID [redacted] im Alleineigentum der [redacted] ein Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsumme von CHF 66'995.00, eventualiter für den vom Gericht im summarischen Verfahren als pfandberechtigt erachteten Betrag, nebst allfälligem gesetzlich geschuldetem Verzugszins, vorläufig im Grundbuch einzutragen.
2. Die Anweisung an das Grundbuchamt sei superprovisorisch und ohne vorgängige Anhörung der Gesuchsgegnerin zu erlassen und unverzüglich dem zuständigen Grundbuchamt mitzuteilen.
3. Nach erfolgter superprovisorischer Eintragung sei der Gesuchsgegnerin Frist zur Stellungnahme anzusetzen und die vorläufige Eintragung anschliessend vorsorglich zu bestätigen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen nach gerichtlichem Entscheid.

Zur Begründung brachte die Gesuchstellerin im Wesentlichen vor, sie sei von der G._____ AG, Y._____, als Subunternehmerin mit Trockenbau- und Malerarbeiten für das Bauprojekt Heim in T._____ beauftragt worden. Die Arbeiten seien auf dem Grdst.-Nr. 123 GB T._____ (E-GRID CH15457897546) ausgeführt worden. Die letzten relevanten Arbeiten seien am 30. Juni 2026 abgeschlossen worden. Die dokumentierten offenen Forderungen gegenüber der G._____ AG würden Fr. 48'650.00 für Trockenbau, Fr. 12'755.80 für Malermaterial und Fr. 5'594.20 für vereinbarte Leerlaufzeiten, total Fr. 66'995.00, betragen. Über die G._____ AG sei mit Entscheid des Kreisgerichts Z._____ vom 10. Juli 2026 mit Wirkung vom 10. Juli bis 8. November 2026 die provisorische Nachlassstundung bewilligt worden.

4.
Am 15. September 2026 erliess der Präsident folgende Verfügung:

1.
In **Gutheissung** des Gesuchs um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 24. August 2026 wird der Gesuchstellerin die **Vormerkung** einer **vorläufigen Eintragung** eines **Bauhandwerkerpfandrechts** gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grdst.-Nr. [redacted] GB [redacted] der Gesuchsgegnerin (E-GRID: [redacted]), **superprovisorisch** für eine **Pfandsumme** von **Fr. 66'995.00 bewilligt**.

2.
Das **Grundbuchamt** [redacted] wird angewiesen, die Vormerkung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziff. 1 **sofort** einzutragen.

3.
Die Gesuchstellerin hat mit beiliegendem Einzahlungsschein **bis zum 29. September 2026** einen Gerichtskostenvorschuss von **Fr. 1'025.00** zu leisten.

4.
Zustellung des Doppels des Gesuchs (inkl. Beilagen) vom 24. August 2026 an **die Gesuchsgegnerin** zur Erstattung einer schriftlichen **Antwort** bis zum **29. September 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.
Das Grundbuchamt L._____ merkte die vorläufige Eintragung am 15. September 2026 (Tagebuchnummer 12345) im Tagebuch vor.

6.
Mit Gesuchsantwort vom 28. September 2026 stellte die Gesuchsgegnerin folgende Rechtsbegehren:

> " 1.
> Das Gesuch vom 24. August 2026 sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
>
> 2.
> Die mit Verfügung vom 15. September 2026 angeordnete Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grundstück-Nr. 123 GB T._____ der Gesuchsgegnerin im Betrag von CHF 66'995.00 sei zu löschen.
>
> 3.
> Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Gesuchstellerin."

Die Gesuchsgegnerin begründete ihre Vorbringen im Wesentlichen damit, die Gesuchstellerin habe auf dem Grdst.-Nr. 123 GB T._____ keine Arbeiten erbracht. Auf diesem Grundstück befinde sich das bestehende Heim mit der Adresse S-Strasse. Mit dem Umbau und der Renovation des bestehenden Heims sei erst kürzlich begonnen worden und es seien bisher lediglich Abbruch- und Vorbereitungsarbeiten, sicherlich jedoch keine Trockenbau- oder Malerarbeiten oder Materiallieferungen dafür ausgeführten worden. Die G._____ AG habe einzig die Modulbauten, welche auf dem Grdst.-Nr. 122 GB T._____ mit der Adresse S-Strasse aufgestellt worden seien, geliefert. Allfällige Arbeiten der Gesuchstellerin könnten daher nur die Modulbauten betroffen haben, welche sich jedoch nicht auf dem Grdst.-Nr. 123 GB T._____ befänden. Die Modulbauten beträfen das Bewohnerprovisorium, welches nicht fest mit dem Boden verbunden sei (Antwortbeilage [AB] 5). Diese bestehe aus 21 Modulen und umfasse 12 Zimmer, einen Esssaal, ein Stationsbüro sowie Nebenräume (vgl. 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.

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 15. September 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. Bauarbeiten für Bauwerke auf einem Grundstück

3.1. 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). Die Bauarbeiten müssen damit in einer bestimmten Beziehung zu einem Grundstück, d.h. einem Baugrundstück, stehen oder treten.[4] Die Verbindung muss fest und dauerhaft sein.[5] Dies trifft auf Bestandteile i.S.v.

---

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.

4 SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 357.

5 SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 362.

Art. 642 ZGB zu[6], nicht jedoch auf Zugehör nach Art. 644 Abs. 2 ZGB[7] oder Fahrnisbauten gemäss Art. 677 Abs. 1 ZGB[8].

3.2.Würdigung

Die Behauptung der Gesuchsgegnerin, wonach die Gesuchstellerin keine Arbeiten am bestehenden Heim, Grdst.-Nr. 123 GB T._____, sondern allenfalls ausschliesslich am Bewohnerprovisorium, Grdst.-Nr. 122 GB T._____ ausgeführt haben soll, blieb unbestritten. Folglich ist auf diese Behauptung der Gesuchsgegnerin abzustellen und das Gesuch vom 24. August 2026 ist bereits infolge des falschen Grundstücks abzuweisen.

Überdies ist namentlich aus den AB 3 und 5 ersichtlich, dass das Bewohnerprovisorium als Modulbaute nicht fest und dauerhaft mit dem Boden (der Gesuchsgegnerin) verbunden ist. 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.

4. Prozesskosten

4.1.

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.

4.2.

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 Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'025.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Fehlbetrag von Fr. 1'075.00 wird bei der Gesuchstellerin nachgefordert.

---

6 SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 363 ff. m.w.N.
7 SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 368 ff. m.w.N.
8 SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 373 ff. m.w.N.

4.3.
Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 66'995.00 – bemessen (vgl. § 3 AnwT). Ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 10'099.55 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von Fr. 2'524.89. 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. 2'080.00, 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-Register[9] selber mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihren Rechtsanwältinnen bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).[10] 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.
Das **Grundbuchamt L._____** wird angewiesen, die zu Gunsten der Gesuchstellerin vorgenommene Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grdst.-Nr. 123 GB T._____ (E-GRID: CH15457897546) für die Pfandsumme von Fr. 66'995.00 **zu löschen**.

3.
3.1.
Die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 2'100.00 werden der Gesuchstellerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Gerichtskostenvorschuss in

[9] Vgl. https://www.uid.admin.ch/[...] (zuletzt besucht am 13. Oktober 2026).
[10] 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 13. Oktober 2026).

Höhe von Fr. 1'025.00 verrechnet. Der Fehlbetrag in der Höhe von Fr. 1'075.00 wird von der Gesuchstellerin nachgefordert.

3.2.
Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 2'080.00 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

Zustellung an:
- die Gesuchstellerin (mit Abrechnung und Einzahlungsschein)
- die Gesuchsgegnerin (Vertreterinnen; zweifach)
- das Grundbuchamt Zofingen (nach Ablauf der Rechtsmittelfrist)

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, 13. Oktober 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau
2. Kammer

Der Präsident:	Der Gerichtsschreiber-Stv.:
Vetter	Eisenring


KANTON AARGAU
HANDELSGERICHT