KANTON AARGAU

Handelsgericht
2. Kammer

HSU.2026.53 / as / mv

Entscheid vom 20. Oktober 2026

Besetzung	Oberrichter Vetter, Präsident Gerichtsschreiber-Stv. Eisenring
Gesuchstellerin	***B._____ GmbH***
Gesuchsgegnerin	***C._____ GmbH,***
Gegenstand	Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Der Präsident entnimmt den Akten:

1.
Die Gesuchstellerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in V._____. Sie bezweckt hauptsächlich […].

2.
Die Gesuchsgegnerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in W._____. Sie ist eine Y._____ für den […].

3.
Mit Gesuch vom 16. Oktober 2026 stellte die Gesuchstellerin beim Bezirksgericht Aarau folgende Rechtsbegehren:

☒ Das Grundbuchamt [redacted] sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks in der Gemeinde [redacted], Grundbuch-/ Grundblatt-Nr. [redacted] Kataster-Nr. [redacted],
zugunsten von der gesuchstellenden Partei ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 150'266.5 nebst 5 % Zins seit 26.09.2025 vorläufig als Vormerkung einzutragen.

☒ Die Anweisung sei superprovisorisch (d.h. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei) zu verfügen und dem Grundbuchamt unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.

☒ Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gegenpartei.

4.
Mit Entscheid vom 19. Oktober 2026 trat das Präsidium des Zivilgerichts F. auf das Gesuch vom 16. Oktober 2026 nicht ein und überwies das Gesuch vom 19. Oktober 2026 dem Handelsgericht.

Der Präsident zieht in Erwägung:

1.
Gemäss Art. 60 ZPO prüft das Gericht von Amtes wegen, ob die Prozessvoraussetzungen gegeben sind. Zu den Prozessvoraussetzungen gehört unter anderem die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Gerichts (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO).

1.1.
Für den Erlass vorsorglicher Massnahmen ist 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 Grundpfandrechte ist das Gericht am Ort, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist, zuständig (Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO).

Das Grundstück bzw. die Grundstücke, auf welchen die Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig eintragen lassen will, befindet sich in X._____. Die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte ist somit gegeben.

1.2.
Die sachliche Zuständigkeit des Einzelrichters am Handelsgericht (vgl. § 13 Abs. 1 lit. a EG ZPO) für den Erlass superprovisorischer und vorsorglicher Massnahmen ergibt sich aus Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 6 Abs. 5 ZPO. Diese ist gegeben, da in der Hauptsache die geschäftliche Tätigkeit zumindest der Gesuchstellerin betroffen ist, der Streitwert mehr als Fr. 30'000.00 beträgt, die Parteien im Handelsregister eingetragen sind und es sich nicht um eine Streitigkeit nach Art. 6 Abs. 2 lit. d ZPO handelt.

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

Erscheint das Gesuch offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet, so erübrigt es sich, der Gegenpartei Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (Art. 253 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 Eintragungsfrist 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.[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]

4. Pfandsumme
4.1. Parteibehauptungen
Die Gesuchstellerin behauptet, für die Gesuchsgegnerin an der Y-Strasse in Z._____ Abbrucharbeiten ausgeführt zu haben.

Als betroffenes Grundstück nennt die Gesuchstellerin das Grdst.-Nr. 8181 GB QQ._____.

4.2. 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

---

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 je m.w.N.

2 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. 1), N. 1533.

3 SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1535; VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N. 51 f.

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]

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Steht eine Sache im Miteigentum, so haben sie mehrere Personen nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum (Art. 646 Abs. 1 ZGB). Zur Veräusserung oder Belastung der Sache bedarf es grundsätzlich der Übereinstimmung aller Miteigentümer (Art. 648 Abs. 2 ZGB). Bestehen Grundpfandrechte oder Grundlasten an Miteigentumsanteilen, so können die Miteigentümer die Sache selbst nicht mehr mit solchen Rechten belasten (Art. 648 Abs. 3 ZGB). Beim Stockwerkeigentum können wertvermehrende Leistungen zum Zweck der individuellen Ausgestaltung der Stockwerkeinheit nur durch ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem jeweiligen Miteigentumsanteil gesichert werden, während der Bauunternehmer für die Bauarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen die Wahl hat, entweder die Gesamtliegenschaft zu belasten oder die Forderung auf die Stockwerkeinheiten aufzuteilen. Dieses Wahlrecht gilt nicht, wenn einzelne Stockwerkeigentumseinheiten bereits mit Grundlasten oder Grundpfandrechten belastet sind.[5] Die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten sind nach ihrem effektiven Anteil an den Kosten quotenmässig zu belasten.[6]

Der Unternehmer hat grundsätzlich nachzuweisen, welche konkreten Leistungen an Arbeit und Material er zu welchen Preisen für jedes einzelne Grundstück erbracht hat.[7] 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.[8] Dasselbe muss auch bei Arbeiten für mehrere Stockwerkeigentumseinheiten gelten, wobei die Pfandsumme hier nach den Wertquoten der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten aufzuteilen ist.

---

4 SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 513.
5 BGE 126 III 462 E. 2b.
6 BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 17; vgl. auch MATHIS, Das Bauhandwerkerpfandrecht in der Gesamtüberbauung und im Stockwerkeigentum, 1988, S. 152.
7 SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 865 ff.; BRITSCHGI, (Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht, 2008, S. 114; MATHIS (Fn. 6), S. 152.
8 Vgl. SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 868; BRITSCHGI (Fn. 7), S. 115; MATHIS (Fn. 6), S. 150 f.

4.3. Würdigung
Die Gesuchstellerin begehrt die Anordnung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grdst.-Nr. 8181 GB QQ._____. Aus den von der Gesuchstellerin beigelegten Grundbuchauszug geht hervor, dass dieses Grundstück im Miteigentum der Gesuchsgegnerin als Stockwerkeigentümerin (Art. 712a ff. i.V.m. Art. 646 ff. ZGB) steht und die jeweiligen Stockwerkeigentumseinheiten bereits mit Grundpfandrechten in der Form von Schuldbriefen belastet sind. In Anwendung von Art. 648 Abs. 3 ZGB ist es daher nicht mehr zulässig, das Stammgrundstück Grdst.-Nr. 8181 GB QQ._____ mit einem Bauhandwerkerpfandrecht zu belasten.

Das Gesuch ist daher wegen der offensichtlich falschen Wahl des zu belasteten Grundstücks abzuweisen. Es ist offensichtlich unbegründet, weshalb in Anwendung von Art. 253 ZPO keine Gesuchsantwort eingeholt werden muss.

5. Prozesskosten
Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss sind sie von der Gesuchstellerin zu tragen.

5.1.
Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 1'000.00 festgesetzt (§ 8 GebührD). Da die Gesuchstellerin keinen Kostenvorschuss leistete, sind die Gerichtskosten von ihr nachzufordern (vgl. Art. 111 Abs. 1 ZPO).

5.2.
Der Gesuchsgegnerin sind bislang keine Aufwendungen entstanden, da ihr das Gesuch nicht zur Antwort zugestellt wurde. Entsprechend wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Der Präsident erkennt:

1.
Das Gesuch wird **abgewiesen**.

2.
Die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 1'000.00 werden der Gesuchstellerin auferlegt.

3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (mit Einzahlungsschein)
- die Gesuchsgegnerin (mit Doppel des Gesuchs vom 16. Oktober 2026 [inkl. Beilagen])

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, 20. Oktober 2026

Handelsgericht des Kantons Aargau
2. Kammer

Der Präsident:	Der Gerichtsschreiber-Stv.:
Vetter	Eisenring

