

AG_HANDELSGERICHT HSU.2024.25 vom 17. Juli 2024

Ag Handelsgericht, 2024-07-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_handelsgericht_HSU.2024.25

FR: AG_HANDELSGERICHT HSU.2024.25 du 17 juillet 2024

IT: AG_HANDELSGERICHT HSU.2024.25 del 17 luglio 2024

Erwägungen

E. 1

Die Gesuchstellerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in U._____. Ihr Zweck umfasst gemäss Handelsregistereintrag insbesondere [...].

E. 2

Die Gesuchsgegnerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in V._____. Sie bezweckt [...]. Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. _____ (Gesuchsbeilage [GB] 1 [Nummerierung durch das Gericht]).

E. 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).

E. 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 blossе Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.³ 3. Pfandsumme

E. 3

Ziffer 1 und 2 seien superprovisorische anzuordnen.

E. 3.1

Die Gesuchstellerin hat bis zum 17. September 2024 beim zuständigen Gericht im ordentlichen Verfahren Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts anzuheben.

E. 3.1.1

Gesuchstellerin Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe auf der Liegenschaft der Gesuchsgegnerin, basierend auf zwischen den Parteien abgeschlossenen 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, 6. Aufl. 2019, 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.

- 4 - Vereinbarungen, diverse Arbeiten erledigt. Zudem seien weitere Aufträge erteilt worden. Im Detail verweist die Gesuchstellerin auf die eingereichten Unterlagen.

E. 3.1.2

Gesuchsgegnerin Die Gesuchsgegnerin übernimmt in ihrer Antwort die Ausführungen der Stellungnahme der G._____ vom 20. Juni 2024 (fortan nur noch: Stellungnahme). Darin wird im Wesentlichen geltend gemacht, die Nachtrags- und Rechnungsstellung habe sich während der ganzen Bauzeit chaotisch gestaltet. Die Arbeiten seien verzögert ausgeführt worden und mangelhaft gewesen (Stellungnahme, S. 2). Die Gesuchstellerin habe diverse Arbeiten auch gar nicht mehr erledigt. Die Wohnung sei nicht fertig und zudem hätten diverse Unterakkordanten ihre Zahlungen nicht erhalten. Der geltend gemachte Betrag sei nicht nachvollziehbar und passe nicht zu den bisherigen Forderungen (Stellungnahme, S.3).

E. 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.

E. 3.3

Es gilt kein Stillstand der Fristen. 4.

E. 3.3.1

Rechnung Nr. RE-00152 über Fr. 21'204.05 Gemäss Darstellung der Parteien hat sich die Gesuchstellerin dazu verpflichtet, auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin für den Neubau von Pferdestallungen und einer 3.5-Zimmer-Wohnung Baumeisterarbeiten zu erbringen und die sanitären Installationen, die Heizung, den Unterlagsbodens, die Fassadenisolation, die Fenster- und Aussentüren, den Sonnenschutz, die Bodenbeläge innen und aussen, die Plattenbeläge, die Maler- und Gipsarbeiten, den Küchenbau sowie allgemeine Schreinerarbeiten auszuführen. Zudem hat sie auch das Baumanagement übernommen (vgl. GB 3 und Stellungnahme, S. 1). Dabei handelt es sich um Arbeiten i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB, die zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts berechtigen. Dies gilt insbesondere auch für die Leistungen betreffend Baumanagement, da diese zusammen mit den objektspezifischen Bauarbeiten eine funktionale Einheit bilden (sog. gemischte Leistung).⁵ 4 SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 513. 5 SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 264 ff.

- 5 - Für die aufgezählten sowie diverse Zusatzarbeiten wurde ein Werkpreis von Fr. 232'349.85 (exkl. MwSt.) bzw. Fr. 250'240.78 (inkl. MwSt.) vereinbart (Auftrag AU-00015; GB 3). Der Auftrag wurde von der Geschäftsführerin der G._____ am 21. August 2023 unterzeichnet (GB 3). Am 29. November 2023 stellte die Gesuchstellerin für die gestützt darauf erbrachten Leistungen die Rechnung RE-00152 aus (GB 6). Diese enthält gegenüber dem Auftrag weitere Zusatzarbeiten ("Kernbohrungen, Fussleistenschrauben, WPC-Clip Set 100 St., Edelstahl-Handlauf"), wodurch unter Mitberücksichtigung des höheren Aufwandes im Baumanagement und der Auflösung der

Reserveposition 15 ein leicht höherer Betrag von Fr. 233'244.30 (exkl. MwSt.) bzw. Fr. 251'204.11 (inkl. MwSt.) resultiert. Abzüglich der erbrachten Akonto-Leistungen von Fr. 230'000.00 ergibt sich die offene Summe von Fr. 21'204.11, wobei der Gesuchsgegnerin aufgrund der Dispositionsmaxime (Art. 58 Abs. 1 ZPO) nicht mehr als die verlangten Fr. 21'204.05 zugesprochen werden können (GB 6). Die Gesuchstellerin hat sich zwar zu den Umständen ihrer Beauftragung mit den Zusatzarbeiten nicht geäußert. Da die Gesuchsgegnerin aber selbst erklärt, dass solche vereinbart worden sind und die Rechnungspositionen im Einzelnen nicht bestreitet, ist die Forderung der Gesuchstellerin im Rahmen des herabgesetzten Beweismasses im vorsorglichen Eintragungsverfahren glaubhaft gemacht.

E. 3.3.2

Rechnung Nr. RE-00134 über Fr. 9'764.30 Weiter verpflichtete sich die Gesuchstellerin mit Nachtrag AN-00110 zur Durchführung von Erdarbeiten einschließlich Aus- und Einkoffierung, zum Versetzen und Anschließen von Entwässerungsrinnen und -schächten, zur Betonierung eines Fundaments, zur Errichtung von Mauerwerk für einen Installationsraum sowie zum Verlegen von Verbundsteinen zu einem Preis von Fr. 32'293.30 (GB 5; Stellungnahme, S. 1). Auch diese Arbeiten sind pfandrechtsberechtigt. Nachdem die Forderung gemäss der Rechnung Nr. RE-00134 vom 15. September 2023 im Umfang von Fr. 22'529.00 beglichen wurde, verbleibt ein offener Werklohnanspruch von Fr. 9'764.30 (GB 7). Die Gesuchsgegnerin wendet diesbezüglich lediglich ein, dass der Werkpreis direkt von der Grundstückseigentümerin hätten bezahlt werden müssen und nicht von der G._____ (vgl. Antwortbeilage [AB] 2). Im vorliegenden Verfahren betreffend die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ist indessen unerheblich, wer Schuldnerin der Werklohnforderung ist, zumal die Gesuchsgegnerin nicht bestreitet, dass die Arbeiten für das Grundstück Nr.[] im Eigentum der Gesuchsgegnerin erbracht worden sind.

E. 3.3.3

Rechnung Nr. RE-00163 über Fr. 6'111.95 Mit der Rechnung Nr. RE-00163 vom 12. März 2024 bat die Gesuchstellerin die G._____ um eine Zahlung von Fr. 6'111.95 (inkl. MwSt.) für diverse Zusatzarbeiten, namentlich den Einbau der Haustür, das Kleben der Granitplatten vor der Haustür, das WPC-Verlegen auf dem Balkon, den Einbau von Türzargen und Malerarbeiten (GB 4). Diesbezüglich liegt weder ein

- 6 - schriftlicher Auftrag vor, noch hat die Gesuchstellerin dargelegt, wann und mit wem sie sich über die Durchführung dieser Arbeiten geeinigt hätte. Die Gesuchsgegnerin hat jedoch nicht bestritten, dass entsprechende Arbeiten vereinbart und ausgeführt wurden. Sie hat vielmehr bestätigt, dass die Gesuchstellerin die Türen montiert hat. Damit ist auch bezüglich der Fr. 6'111.95 die vorläufige Eintragung zu bewilligen. In einem allfälligen Hauptverfahren wird die Gesuchstellerin die Umstände ihrer Beauftragung, die dem behaupteten Aufwand und den Bemessungsfaktoren zugrundeliegenden Tatsachen sowie die Angemessenheit der geforderten Vergütung zu substantiieren und – im Bestreitungsfall – zu beweisen (Regelbeweismass) haben.

E. 3.3.4

Einreden der Gesuchsgegnerin Soweit die Gesuchsgegnerin Mängel oder Minderleistungen geltend machen möchte, bleiben ihre Vorbringen zu vage und im Übrigen auch unbewiesen. Die Gesuchstellerin verweist lediglich in allgemeiner Weise auf "erste kleinere Ersatzbeschaffungen", ohne diese in ihrer Rechtsschrift zu quantifizieren (Stellungnahme,

S. 3). Gemäss der E-Mail ihrer Vertreterin vom 12. Februar 2024 an die Gesuchstellerin wurden die Kosten dafür mit Fr. 14'500.00 beziffert (AB 10). Dabei handelt es sich aber lediglich um eine Schätzung. Über die Begründetheit von Gegenforderungen (etwa in Folge einer Ersatzvornahme) oder Minderungseinreden wegen allfälliger Bau- mängeln (Art. 368 Abs. 2 OR) ist im Hauptprozess im ordentlichen Verfah- ren definitiv zu entscheiden.⁶ Dazu wird – bei Bestreitung durch die Ge- suchstellerin – ein umfassendes Beweisverfahren erforderlich sein.

E. 3.3.5

Ergebnis Zusammenfassend sind die von der Gesuchstellerin eingereichten Unter- lagen übersichtlich und grundsätzlich nachvollziehbar. Da die Gesuchsgeg- nerin die Arbeitsausführung und die Höhe des Vergütungsfordernung nicht oder nur ungenügend bestreitet, erweist sich eine offene Werklohnforde- rung von Fr. 37'080.30 (Fr. 21'204.05 + Fr. 9'764.30 + Fr. 6'111.95) als glaubhaft gemacht. Damit steht die Pfandsumme fest. Dass die Arbeiten allenfalls nicht von der Gesuchstellerin selbst, sondern von deren Subun- ternehmerinnen ausgeführt wurden, ändert daran nichts. Die Werkverträge jeder Stufe verleihen eine eigene Vergütungsfordernung und einen entspre- chenden eigenen Pfandeintragungsanspruch.⁷

E. 3.4

Verzugszinsen Was die Verzugszinsen angeht, so kann auf die Ausführungen in E. 5.3 der Verfügung vom 12. Juni 2024 verwiesen werden. Demnach ist für die Rech- nung Nr. RE-00134 über Fr. 9'764.30 ab dem 11. Oktober 2023, für die Rechnung Nr. RE-00152 über Fr. 21'204.05 ab dem 6. Dezember 2023

E. 4

Mit Verfügung vom 12. Juni 2024 bewilligte der Vizepräsident den Antrag um superprovisorische Anordnung der Vormerkung der vorläufigen Eintra- gung eines Bauhandwerkerpfandrechts im beantragten Umfang und wies das Grundbuchamt Zofingen an, die Vormerkung sofort einzutragen.

E. 4.1

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 1'550.00 sind von der Gesuchsgegne- rin zu tragen und werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Ge- richtskostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet. Die Gesuchsgegne- rin hat die von ihr zu tragenden Gerichtskosten der Gesuchstellerin direkt zu ersetzen.

E. 4.2

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

E. 4.3

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

- 11 - Zustellung an: – die Gesuchstellerin (mit Doppel der Gesuchsantwort [inkl. Beilagen] vom 24. Juni 2024) – die Gesuchsgegnerin Zustellung an: – das Grundbuchamt X (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 Eröff- nung der vollständigen Ausfertigung des Entscheids an gerechnet, die Be- schwerde 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, 17. Juli 2024 Handelsgericht des Kantons Aargau 1. Kammer Der Vizepräsident: Die Gerichtsschreiberin: Egloff Näf

E. 5

Das Grundbuchamt X merkte die vorläufige Eintragung am 12. Juni 2024 (Tagebuchnummer __) im Tagebuch vor.

- 3 -

E. 6

Vgl. HSU.2022.1 E. 3.3.3.; HGer ZH HE140074-O E. 3.2.

E. 7

SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 538.

- 7 - und für die Rechnung Nr. RE-00163 über Fr. 6'111.95 ab dem 24. April 2024 ein Verzugszins von 5 % geschuldet. 4. Eintragsfrist

E. 7.1

Gerichtskosten Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 1'550.00 festgesetzt (§ 8 VKD; SAR 221.150). Gestützt auf Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO werden sie vorab mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet. Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin die Gerichtskosten direkt zu ersetzen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO).

E. 7.2

Parteienschädigung Die Gesuchstellerin ist nicht anwaltlich vertreten. Ihr ist daher keine Entschädigung für die Kosten einer berufsmässigen Vertretung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO zuzusprechen. Weiter handelt es sich vorliegend auch nicht um eine komplizierte oder besonders aufwendige Angelegenheit, weshalb auch eine Umtriebsentschädigung nach Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO nicht angezeigt ist.¹⁷

E. 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.

E. 8

BGE 126 III 462 E. 4c.aa; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 29.

E. 9

BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 31a.

E. 10

BGer 5A_613/2015 vom 22. Januar 2016 E. 4 m.w.N.

E. 11

BGer 5C.232/2001 vom 19. November 2001 E. 3.a.

E. 12

BGer 5A_282/2016 vom 17. Januar 2017 E. 7.1.

- 8 - formell getrennte Werkverträge abgeschlossen wurden, spielt keine Rolle, kommt es doch nicht auf die oft eher zufällige Anzahl von Werkverträgen an, sondern darauf, ob zwischen den fraglichen Leistungen ein enger Konnex vorhanden ist.¹³ Zur Beurteilung, ob zwei Bauleistungen eine funktionelle Einheit bilden, kann der Begriff der Arbeitsgattung herangezogen werden, der freilich unscharfer Natur ist.¹⁴

E. 13

BGer 5C.232/2001 vom 19. November 2001 E. 3.a.

E. 14

SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1173.

- 9 - 6. 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.¹⁵ Die Prosequierungsfrist beträgt nach handelsgerichtlicher Praxis bei Fällen der vorliegenden Grösse rund zwei 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.¹⁶ 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.

E. 15

SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1663 ff.

E. 16

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

E. 17

SUTER/VON HOLZEN, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 95 N. 40 f.

- 10 - Der Vizepräsident erkennt: 1. In Gutheissung des Gesuchs vom 11. Juni 2024 wird die mit Verfügung vom 12. Juni 2024 zugunsten der Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grundbuch V. _____ Nr. ____ (E-GRID: ____) superprovisorisch für eine Pfandsumme von Fr. 37'080.30 zuzüglich Zins zu 5 % - auf Fr. 9'764.30 ab dem 11. Oktober 2023 - auf Fr. 21'204.05 ab dem 6. Dezember 2023 - auf Fr. 6'111.95 ab dem 24. April 2024 angeordnete Vormerkung vorsorglich bestätigt. 2. Das Grundbuchamt X wird angewiesen, die Vormerkung gemäss Dispositiv-Ziff. 1 aufrechtzuerhalten. 3.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.