

AG_HANDELSGERICHT HSU.2025.40 vom 18. September 2025

Ag Handelsgericht, 2025-09-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_handelsgericht_HSU.2025.40

FR: AG_HANDELSGERICHT HSU.2025.40 du 18 septembre 2025

IT: AG_HANDELSGERICHT HSU.2025.40 del 18 settembre 2025

Erwägungen

E. 2

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in S. (AG). Sie bezweckt insbesondere [...] (GB 3). Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grdst.-Nr. 1234 GB S. (E- GRID: CH13452345453).

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 Eintragsfrist 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.² Die vorläufige Eintragung darf nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheint. Im Zweifelsfall, bei unklarer 1 BGE 137 III 563 E. 3.3. 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.

- 5 - 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 3. Pfandsumme und Verzugszinsen Die Behauptung der Gesuchstellerin, sie habe auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin pfandberechtigte Arbeiten i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB erbracht und daraus sei derzeit eine Forderung in Höhe von Fr. 53'992.00 gegenüber der N. GmbH in Liquidation fällig, wurde von der Gesuchsgegnerin nicht bestritten. Nicht bestritten wurde auch der von der Gesuchstellerin behauptete Verzugszinsanspruch von 5 % seit 23. Januar 2025. Die Pfandsumme von Fr. 53'992.00 zuzüglich 5 % Zins seit 23. Januar 2025 kann der Gesuchstellerin daher zugesprochen werden. 4. Eintragsfrist

E. 3

Mit Gesuch vom 5. September 2025 (Postaufgabe: 5. September 2025) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

E. 3.1

Die Gesuchstellerin hat bis zum 18. Dezember 2025 beim zuständigen Gericht im ordentlichen Verfahren Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts anzuheben.

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. 4

Der Gesuchsgegnerin wird Frist bis 19. September 2025 für die Erstattung einer schriftlichen Antwort angesetzt.

E. 4.1

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 2'000.00 sind von der Gesuchsgegnerin zu tragen. Der von der Gesuchstellerin geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'025.00 wird dieser zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern.

E. 4.1.1

Gesuchstellerin Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe im Zusammenhang mit dem Neubau des s in S. mit der N. GmbH in Liquidation als Subunternehmerin im November und Dezember 2024 mündlich Werkverträge über Aussenbelagsarbeiten (Tragschichten und Deckbelag) abgeschlossen. Die Arbeiten seien in zwei Etappen im November/Dezember 2024 ausgeführt worden. Sie würden eine funktionelle Einheit darstellen. Der abschliessende Deckbelag (feinkörnige Teerschicht) der zweiten Etappe sei jedoch noch nicht eingebaut worden (Gesuch Ziff. 2.1, GB 6-10). Da sich die N. GmbH in Liquidation mit ihren Abschlagszahlungen in Verzug befand, habe die Gesuchstellerin während der Ausführung der 2. Etappe ab 10. Dezember 2024 die weiteren Arbeiten einstellen müssen. Nach der letzten Teilzahlung vom 25. April 2025 habe die N. GmbH in Liquidation der Gesuchstellerin fortlaufend die Bezahlung der fälligen und offenen Rechnungen zugesichert. Diese Zahlungen seien jedoch nicht erfolgt, so dass die Gesuchstellerin der N. GmbH in Liquidation mit Mahnschreiben vom 16. Juni 2025 eine letzte Zahlungsfrist angesetzt und den Rücktritt vom Werkvertrag ange droht habe. Die N. GmbH in Liquidation habe dieses Mahnschreiben bei der Post jedoch nicht abgeholt. Darauf habe die Gesuchstellerin ihre noch ausstehenden Arbeiten, nämlich den Einbau des Deckbelags auf Strasse und Parkplatz, per 27. Juni 2025 definitiv eingestellt. Mit Einschreiben vom 4. September 2025 habe die Gesuchstellerin formell ihren Rücktritt vom Werkvertrag mit der N. GmbH in Liquidation erklärt (Gesuch Ziff. 5; GB 12 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.

- 6 - und 13). Die Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB habe frühestens am Tag nach der Zustellung der postalischen Nichtabholmeldung der Mahnung mit Rücktrittsandrohung

der Gesuchstellerin und damit am 27. Juni 2025 zu laufen begonnen (Gesuch Ziff. 6; GB 12).

E. 4.1.2

Gesuchsgegnerin Die Gesuchstellerin müsse ihre allerletzten Arbeiten spätestens am 8. Dezember 2024 ausgeführt haben. Dies ergebe sich aus der Rechnung vom

E. 4.2

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 1'840.00 zu ersetzen.

- 11 -

E. 4.3

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 Abrechnung und Doppel der Antwort vom 18. September 2025 [inkl. Beilagen]) – die Gesuchsgegnerin (Vertreter; zweifach mit Einzahlungsschein) Zustellung an: – das Grundbuchamt Zofingen (vorab per E-Mail: gbaq@ag.ch) 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, 18. September 2025 Handelsgericht des Kantons Aargau 2. Kammer
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: Vetter Wendt

- 12 -

E. 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.

E. 6

Der Stillstand der Fristen gemäss Art. 145 Abs. 1 ZPO gilt nicht (Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO). 5. Mit Gesuchsantwort vom 18. September 2025 stellte die Gesuchsgegnerin folgende Rechtsbegehren: " 1. Es sei das Gesuch abzuweisen 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. und Auslagen."

- 4 - 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 der Gesuchsteller ein Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig eintragen lassen will, befindet sich in S. (GB 4). Die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte ist gegeben.

1.2. Sachliche Zuständigkeit 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 behauptete Streitwert von Fr. 103'283.25 die Streitwertgrenze von Art. 6 Abs. 1 lit. b ZPO überschreitet und die Parteien im schweizerischen Handelsregister eingetragen sind.

2. Allgemeine Voraussetzungen der vorläufigen Eintragung

E. 8

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

- 7 - Weiter tritt der Fristenlauf gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch vor der Vollendung der geschuldeten Arbeiten ein, wenn der Unternehmer oder der Besteller den Vertrag vorzeitig auflösen,⁹ wobei es seitens des Unternehmers genügt, wenn er die Arbeit endgültig einstellt.¹⁰ Daraus folgt, dass die Eintragsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB ihren Lauf grundsätzlich noch nicht mit Eintritt des Schuldnerverzugs des Unternehmers nimmt,¹¹ da die Vertragsauflösung neben dem Schuldnerverzug (von Ausnahmen nach Art. 108 OR abgesehen) auch dem Ansetzen einer Nachfrist sowie einer Rücktrittserklärung bedarf (Art. 107 OR). Demzufolge läuft die Eintragsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB vor Arbeitsvollendung all- gemein nur mit einem rechtsgültigen Rücktritt vom Vertrag.¹² Werden auf der Grundlage verschiedener Werkverträge mehrere, zeitlich gestaffelte Leistungen erbracht, so stellt sich die Frage, wann deren frist- auslösende Vollendung anzunehmen ist. Dabei kommt es entscheidend darauf an, ob diese Leistungen eine Einheit bilden. Denn wiederholt gleiche oder gleichartige Bauleistungen des gleichen Unternehmens bilden in ihrer Gesamtheit eine einzige, spezifische Bauarbeit und unterliegen einem ein- heitlichen Fristenlauf. Eine Einheit zwischen zeitlich gestaffelten Bauleis- tungen ist dann anzunehmen, wenn zwischen diesen ein innerer Zusam- menhang besteht.¹³ Vorausgesetzt ist, dass die verschiedenen Bauleistun- gen in wirtschaftlicher und tatsächlicher Hinsicht ein Ganzes bilden.¹⁴ Ob 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 Kon- nex vorhanden ist.¹⁵ Zur Beurteilung, ob zwei Bauleistungen eine funktio- nelle Einheit bilden, kann der Begriff der Arbeitsgattung herangezogen wer- den, der freilich unscharfer Natur ist.¹⁶ Grundsätzlich hat der Unternehmer, welcher für mehrere Bauwerke auf ver- schiedenen Grundstücken arbeitete, die Eintragsfrist für jedes Grund- stück gesondert einzuhalten. Die Frist beginnt deshalb für jedes Grund- stück bzw. Bauwerk mit der Vollendung der dafür geleisteten Arbeiten se- parat zu laufen, trotz einer allfälligen einheitlichen Vergebung in einem ein- zigen Werkvertrag. Indessen gilt ausnahmsweise auch für mehrere Bau- werke auf verschiedenen Grundstücken ein einheitlicher Fristbeginn, wenn

E. 9

BGE 120 II 389 = Pra 84 (1995) Nr. 199 E. 1a und b, 102 II 206 = Pra 65 (1976) Nr. 220 E. 1a.

E. 10

BGer 5A_683/2010 vom 15. November 2011 E. 4.1; SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1117.

E. 11

Differenziert SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1124 ff.

E. 12

BGE 120 II 389 = Pra 84 (1995) Nr. 199 E. 1a und b, 102 II 206 = Pra 65 (1976) Nr. 220 E. 1a.

E. 13

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

E. 14

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

E. 15

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

E. 16

SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1173.

- 8 - die Bauwerke oder die Arbeiten bzw. Leistungen hierzu eine funktionelle Einheit bilden und die Bauarbeiten in einem Zug ausgeführt worden sind.¹⁷

E. 17

SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1192 ff.; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 2), Art. 839/840 N. 30; BRITSCHGI, Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht, 2008, S. 55 f.

E. 18

SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1663 ff.

E. 19

BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.N.; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1670.

- 9 - 7. Prozesskosten 7.1. 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. 7.2. Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 2'000.00 festgesetzt (§ 8 GebührD; SAR 662.110). Dementsprechend wird der Gesuchstellerin der von ihr geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'025.00 zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzuführen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). 7.3. Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 53'992.00 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von rund Fr. 8'929.28 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§

3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von Fr. 2'232.32. 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. 1'785.85. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 1'840.00, 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-Register²⁰ selber mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).²¹ Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

E. 20

Vgl. <<https://www.uid.admin.ch/>[...]> (zuletzt besucht am 18. September 2025).

E. 21

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 18. September 2025).

- 10 - 7.4. Eine abweichende Verlegung der Prozesskosten im allenfalls vor Handelsgericht stattfindenden Hauptprozess im ordentlichen Verfahren oder aufgrund separater Verfügung im vorliegenden Verfahren bleibt vorbehalten. Der Präsident erkennt: 1. In Gutheissung des Gesuchs vom 5. September 2025 wird der Gesuchstellerin die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grdst.-Nr. 1234 GB S. (E-GRID: CH13452345453), für eine Pfandsumme von Fr. 53'992.00 zuzüglich Zins zu 5 % seit 23. Januar 2025 bewilligt. 2. Das Grundbuchamt Q. wird angewiesen, die Vormerkung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziff. 1 sofort einzutragen. 3.

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