

# **AG\_HANDELSGERICHT HSU.2025.41 vom 22. September 2025**

Ag Handelsgericht, 2025-09-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_handelsgericht\\_HSU.2025.41](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_handelsgericht_HSU.2025.41)

FR: AG\_HANDELSGERICHT HSU.2025.41 du 22 septembre 2025

IT: AG\_HANDELSGERICHT HSU.2025.41 del 22 settembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in QQ.\_\_\_\_\_. Sie bezweckt insbesondere den Kauf, Verkauf, Halten, Entwicklung, Bewirt- schaftung und Vermietung von Immobilien sowie Erbringung aller damit verbundenen Dienstleistungen (GB 3). Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grdst.-Nr. aaa GB W.\_\_\_\_ (E-GRID: CH134534535245; GB 4).

#### **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 ma- chen. An diese Glaubhaftmachung werden zudem weniger strenge Anfor- derungen gestellt, als es diesem Beweismass für vorsorgliche Massnah- men (Art. 261 ff. ZPO) sonst entspricht.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> Letztlich läuft es darauf hinaus, dass der gesuchstellende Unternehmer nur die blosse Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.<sup>4</sup> 3. Pfandsumme

### **E. 3**

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

- 3 -

#### **E. 3.1**

Die Gesuchstellerin hat bis zum 22. Dezember 2025 beim zuständigen Gericht im ordentlichen Verfahren Klage auf definitive Eintragung des Bau- handwerkerpfandrechts anzuheben.

### **E. 3.1.1**

Gesuchstellerin Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe im Zusammenhang mit dem Neubau des Gesundheitszentrums in W.\_\_\_\_\_ mit der I.\_\_\_\_\_ 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. In der 1. Etappe seien im Fussgängerbereich des Innenhofs Tragschichten sowie der Deckbelag auf den beiden Parzellen aaa (Gesuchsgegnerin) und bbb eingebaut worden. Diese Arbeiten seien mit Rechnung Nr. 2024088 vom 10. November 2024 in Höhe von Fr. 31'388.30 abgerechnet worden (Gesuch Ziff. 2.1.1; GB 7). Die 2. Etappe habe die Erstellung des Belags (Tragschicht und Deckbelag) des Parkplatzes und der Tiefgarageneinfahrt auf den Parzellen aaa (Gesuchsgegnerin) und bbb erfasst. Die erbrachten Arbeiten dieser Etappe seien mit Rechnung Nr. 2024099 ausgewiesen worden. Davon seien die Tragschichten bereits erstellt und abgerechnet worden. Der abschliessende Deckbelag (feinkörnige Teerschicht) auf Strasse und Parkplatz sei jedoch noch nicht eingebaut worden (Gesuch Ziff. 2.1.2; GB 8). Die offene Werklohnforderung würde insgesamt Fr. 84'594.35 betragen und damit Fr. 30'602.61 für die 280 m2 Belagsfläche der Gesuchsgegnerin (774 m2) (Gesuch Ziff. 4; GB 6).

### **E. 3.1.2**

Gesuchsgegnerin Für die Gesuchsgegnerin sei die Forderung der Gesuchstellerin nicht nachvollziehbar und auch nicht dokumentiert. Lediglich für die erste Etappe gebe es ein Angebot. Die erste Etappe habe die Gesuchstellerin schon vor dem 10. November 2024 erbracht und vollständig in Rechnung gestellt. Diese habe mit Fr. 31'865.20 den Betrag gemäss dem Angebot vom

### **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. 3.4**

Verzugszinsen Der von der Gesuchstellerin behauptete Verzugszinsanspruch von 5 % seit 23. Januar 2025 wurde von der Gesuchsgegnerin nicht bestritten, so dass er der Gesuchstellerin zugesprochen werden kann. 4. Eintragsfrist 4.1. Parteibehauptungen 4.1.1. Gesuchstellerin Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe während der Ausführung der 2. Etappe ab 10. Dezember 2024 die weiteren Arbeiten einstellen müssen, 10 Vgl. VETTER/CARBONARA (Fn. 4), N. 140 m.w.N.

- 8 - da sich die I.\_\_\_\_\_ GmbH in Liquidation mit ihren Abschlagszahlungen in Verzug befunden habe. Nach der letzten Teilzahlung vom 25. April 2025 habe die I.\_\_\_\_\_ 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 I.\_\_\_\_\_ GmbH in Liquidation mit Mahnschreiben vom 16. Juni 2025 eine letzte Zahlungsfrist angesetzt und den Rücktritt vom Werkvertrag angedroht habe. Die I.\_\_\_\_\_ 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 I. \_\_\_\_\_ GmbH in Liquidation erklärt (Gesuch Ziff. 5; GB 12 und 13). Die Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB habe fröhlichstens 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).

4.1.2. Gesuchsgegnerin Die Gesuchsgegnerin bestreitet, dass die Gesuchstellerin die viermonatige Eintragsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB eingehalten habe. Die Gesuchstellerin habe gemäss ihren eigenen Ausführungen am 10. Dezember 2024 ihre Arbeiten eingestellt und danach bis heute keine weiteren mehr erbracht. Am 9. Dezember 2024 seien auch tatsächlich sämtliche Asphaltierungsarbeiten abgeschlossen gewesen. In diesem Fall sei für den Fristbeginn auf den Zeitpunkt abzustellen, in welchem der Unternehmer das Total der ausgeführten, pfandberechtigten Arbeiten zu erkennen vermöge. Dieser Zeitpunkt sei vorliegend am 8. Dezember 2024 gewesen, als die Gesuchstellerin die Rechnung für die von ihr erbrachten Leistungen gestellt habe, welche die gesamten Asphaltierungsarbeiten umfasst hätten. Danach habe die Gesuchstellerin keine weiteren Arbeiten ausgeführt und es seien keine weiteren Arbeiten vertraglich vereinbart worden (Antwort Rz. 10 ff.).

#### **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. 1'550.00 sind von der Gesuchsgegnerin zu tragen. Der von der Gesuchstellerin geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 775.00 wird dieser zurückerstattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufordern.

#### **E. 4.2**

Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin deren Parteikosten in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 1'290.00 zu ersetzen.

#### **E. 4.3**

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

- 14 - Zustellung an: – die Gesuchstellerin (Vertreter; zweifach mit Abrechnung und Doppel der Antwort vom 19. September 2025 [inkl. Beilagen]) – die Gesuchsgegnerin (Vertreter; zweifach mit Einzahlungsschein) Zustellung an: – das Grundbuchamt Zofingen (vorab per E-Mail: bbb@bbb.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, 22. September 2025 Handelsgericht des Kantons Aargau 2. Kammer  
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: Vetter Wendt

#### **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 19. September 2025 stellte die Gesuchsgegnerin folgende Rechtsbegehren: " 1. Das Gesuch sei vollumfänglich abzuweisen; 2. Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin (inkl. MWST)."

- 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. 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 W.\_\_\_\_\_ (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. 30'602.60 die Streitwertgrenze von Art. 6 Abs. 1 lit. b ZPO überschreitet und die Parteien im schweizerischen Handelsregister eingetragen sind (GB 2 und 3). 2. Allgemeine Voraussetzungen der vorläufigen Eintragung

#### **E. 10**

Oktober 2024 überstiegen. Für die zweite Etappe, welche vor dem 8. Dezember 2024 erbracht worden sei, gebe es weder ein Angebot noch einen Werkvertrag. Nach dem 10. Dezember 2024 seien gemäss den Ausführungen der Gesuchstellerin keine weiteren Arbeiten mehr erbracht worden (Antwort Rz. 4 ff.; Antwortbeilagen 2 und 3). Das Angebot der Gesuchstellerin vom 10. Oktober 2024 umfasse jedoch lediglich einen deutlich 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 - tieferen Betrag von Fr. 30'604.95 inkl. MwSt. als den von der Gesuchstellerin für ihre angeblichen Arbeiten geltend gemachten Betrag von insgesamt Fr. 84'594.35. Dieser Betrag würde sich einzig auf die von der Gesuchstellerin selber ausgestellten Rechnungen,

welche ohne Vertrags- grundlage erstellt worden seien, stützen. Die Dokumentation der Gesuchs- gegnerin genüge selbst unter Berücksichtigung des reduzierten Beweis- masses der Glaubhaftmachung nicht, um die provisorische Eintragung ei- nes Bauhandwerkerpfandrechts zu begründen (Antwort Rz. 8 f.).

**E. 14**

BGer 5A\_613/2015 vom 22. Januar 2016 E. 4 m.w.N.

**E. 15**

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

**E. 16**

BGer 5A\_683/2010 vom 15. November 2011 E. 4.1; SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1117.

**E. 17**

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

**E. 18**

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

**E. 19**

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

**E. 20**

BGer 5A\_282/2016 vom 17. Januar 2017 E. 7.1.

- 10 - Konnex vorhanden ist.<sup>21</sup> Zur Beurteilung, ob zwei Bauleistungen eine funk- tionelle Einheit bilden, kann der Begriff der Arbeitsgattung herangezogen werden, der freilich unscharfer Natur ist.<sup>22</sup> 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 die Bauwerke oder die Arbeiten bzw. Leistungen hierzu eine funktionelle Einheit bilden und die Bauarbeiten in einem Zug ausgeführt worden sind.<sup>23</sup>

**E. 21**

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

**E. 22**

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

**E. 23**

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.

- 11 - Grundbuchamt Zofingen anzuweisen ist, die vorläufige Eintragung des be- antragten Bauhandwerkerpfandrechts vorzunehmen. 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.<sup>24</sup> Die Prosequierungsfrist beträgt nach handelsgerichtlicher Praxis bei Fällen der vor- liegenden Grösse rund drei 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.<sup>25</sup> 7. Prozesskosten 7.1. Die Prozesskosten, bestehend aus Gerichtskosten und Parteientschä- digung, 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. 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 zurücker- stattet und die Gerichtskosten sind von der Gesuchsgegnerin nachzufor- dern (Art. 111 Abs. 1 ZPO). 7.3. Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin zudem eine Parteientschä- digung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Parteientschädigung wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 30'602.60 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von rund Fr. 6'262.30 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von Fr. 1'565.58. 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. 1'252.46. Nach Hin- zurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisge- mäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 1'290.00, den die

#### **E. 24**

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

#### **E. 25**

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

- 12 - Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin als Parteientschädigung zu bezah- len hat. Dem gesuchstellerischen Antrag auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzu- schlags ist nicht zu entsprechen. Die Gesuchstellerin ist gemäss UID-Re- gister<sup>26</sup> selbst mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).<sup>27</sup> Die Mehrwertsteuer stellt somit kei- nen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Partei- entschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen. 7.4. Eine abweichende Verlegung der Prozesskosten im allenfalls vor Handels- gericht stattfindenden Hauptprozess im ordentlichen Verfahren oder auf- grund separater Verfügung im vorliegenden Verfahren bleibt vorbehalten.

#### **E. 26**

Vgl. <<https://www.uid.admin.ch/>[...]> (zuletzt besucht am 22. September 2025).

#### **E. 27**

Vgl. Merkblatt zur Frage der Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Partei-entschädigung 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 22. September 2025).

- 13 - 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. aaa GB W. \_\_\_\_\_ (E-GRID: CH134534535245), für eine Pfandsomme von Fr. 30'602.60 zuzüglich Zins zu 5 % seit 23. Januar 2025 bewilligt. 2. Das Grundbuchamt Zofingen 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.