

AG_HANDELSGERICHT HOR.2025.3 vom 14. Oktober 2025

Ag Handelsgericht, 2025-10-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_handelsgericht_HOR.2025.3

FR: AG_HANDELSGERICHT HOR.2025.3 du 14 octobre 2025

IT: AG_HANDELSGERICHT HOR.2025.3 del 14 ottobre 2025

Erwägungen

E. 2

Kammer HOR.2025.3 / SD / mv Entscheid vom 14. Oktober 2025 Besetzung Obergerichter Vetter, Präsident Ersatzrichterin Steiner Handelsrichter Felber Handelsrichter John Handelsrichterin Scheurer Gerichtsschreiberin De Martin Rechtspraktikantin Meyer Klägerin A._____ GmbH, vertreten durch MLaw Markus Huber, Zürcher Rechtsanwälte AG, Rechts- anwalt, Heinrichstrasse 267, Postfach, 8005 Zürich Beklagte B._____ AG, prozessführen- C._____ AG, de beklagtische vertreten durch Dr. iur. Lukas Wyss und MLaw Tobias Abt, Bratschi AG, Streitberufene Rechtsanwälte, Laupenstrasse 45, Postfach, 3001 Bern Gegenstand Ordentliches Verfahren betreffend definitive Eintragung Bauhandwerker- pfandrecht

- 2 - Das Handelsgericht entnimmt den Akten: 1. Die Klägerin ist eine Schweizer Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Q._____. Sie bezweckt insbesondere [...] (Klagebeilage [KB] 5).

E. 2.1

Behauptungslast Gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel

- 7 - anzugeben. Den Prozessparteien obliegt die Behauptungslast.1 Die Aufteilung der Behauptungslast zwischen den Parteien folgt der Beweislastverteilung nach Art. 8 ZGB.2 Somit trägt die Behauptungslast für rechtserzeugende Tatsachen, wer ein Recht oder Rechtsverhältnis behauptet; für rechtsaufhebende Tatsachen, wer die Aufhebung oder den Untergang eines Rechts behauptet (z.B. Verwirkung, Erlass etc.) und für rechtshindernde Tatsachen, wer sich darauf beruft (z.B. Verjährung, Stundung etc.).3 Dementsprechend hat das Bestehen einer vertraglichen Verpflichtung zu behaupten, wer einen vertraglichen Anspruch erhebt.4 Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten; es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden rechtlichen Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden.5 Was offensichtlich in anderen, ausdrücklich vorgebrachten Parteibehauptungen enthalten ist, muss nicht explizit behauptet werden (sog. implizite bzw. mitbehauptete Tatsachen).6 Bloss Mutmassungen stellen jedoch keine rechtsgenügenden Tatsachenbehauptungen dar.7 Ist ein Tatsachenvortrag im erwähnten Sinne vollständig, so wird er als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angeführte Rechtsfolge zulässt.8 Tatsachenbehauptungen sind grundsätzlich in den Rechtsschriften aufzustellen (Art. 221 Abs. 1 lit. d und Art. 222 Abs. 2 Satz 1 ZPO).9 Der bloss pauschale Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht.10 Zweck dieses Erfordernisses ist, dass einerseits das Gericht erkennen kann, auf welche Tatsachen sich der Kläger (bzw. der Beklagte hinsichtlich einer

Gegenforderung) stützt und womit er diese beweisen will, und dass andererseits die Gegenpartei weiss, gegen welche konkreten Behauptungen sie sich verteidigen muss (Art. 222 ZPO).¹¹ Durch einen Verweis auf Urkunden können 1 Vgl. BGer 5A_83/2019 vom 23. Juli 2019 E. 4, 4A_264/2015 vom 10. August 2015 E. 4.2.2; SCHNEUWLY, Lange Rechtsschriften – Wieso? Und was tun?, Anwaltsrevue 2019, S. 444. 2 BGE 132 III 186 E. 4; BGer 5A_808/2018 vom 15. Juli 2019 E. 4.2. 3 SK ZPO-SUTTER-SOMM/SCHRANK, 4. Aufl. 2025, Art. 55 N. 18. 4 BGE 128 III 271 E. 2.a/aa; weitergehend ZK ZGB-JUNGO, 3. Aufl. 2018, Art. 8 N. 387. 5 BGE 136 III 322 E. 3.4.2; BGer 4A_280/2019 vom 14. Oktober 2019 E. 4.1. 6 BGE 144 III 519 E. 5.3; BGer 4A_243/2018 vom 17. Dezember 2018 E. 4.2.1 m.w.N.; JOSI, Behaupten, Bestreiten und Beweisen – praktische Fragen im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, in: Markus/Eichel/Rodriguez (Hrsg.), Der handelsgerichtliche Prozess, Chancen und Gefahren – national und international, 2019, S. 80. 7 BGer 4A_667/2014 vom 12. März 2015 E. 3.2.2. 8 BGer 4A_9/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 2.1 m.w.N., 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.1; SCHNEUWLY (Fn. 1), S. 445. 9 BGE 144 III 519 E. 5.2.1, 144 II 67 E. 2.1; BRUGGER, Der Verweis auf Beilagen in Rechtsschriften, SJZ 2019, S. 534; JOSI (Fn. 6), S. 60.

E. 2.2

Bestreitungslast Die Kehrseite der Behauptungslast ist die sog. Bestreitungslast: Bestreitet eine Partei eine Tatsachenbehauptung ihres Gegners nicht, gilt diese als unbestritten und die betreffende Tatsache kann dem Entscheid ohne Weiteres zugrunde gelegt werden, da über nicht bestrittene Tatsachen kein Beweis geführt zu werden braucht (vgl. Art. 150 Abs. 1 ZPO).¹⁷ Art. 222 Abs. 2 ZPO verlangt von der beklagten Partei, darzulegen, welche Tatsachenbehauptungen der klagenden Partei im Einzelnen anerkannt oder bestritten werden. Es ist deshalb empfehlenswert, die Tatsachenbehauptungen der Klägerin detailliert, d.h. Punkt für Punkt zu bestreiten.¹⁸

E. 2.3

Substantiierungslast Bestreitet aber der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei in rechtsgenügender Weise, so greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann.²¹ Das Beweisverfahren darf nicht dazu dienen, ein ungenügendes Parteivorbringen zu vervollständigen.²² Der nicht oder nicht substantiiert vorgebrachte Sachverhalt ist im Geltungsbereich der Verhandlungsmaxime dem nicht bewiesenen Sachverhalt gleichzusetzen.²³

E. 2.4

Bezeichnung der Beweismittel Die Parteien haben im Rahmen der Verhandlungsmaxime die einzelnen Beweismittel zu bezeichnen (vgl. Art. 221 Abs. 1 lit. e ZPO, wonach die Klage die Tatsachenbehauptungen sowie die Bezeichnung der einzelnen Beweismittel zu den behaupteten Tatsachen zu enthalten hat). Dazu gehört auch, dass aus dem Zusammenhang klar wird, inwiefern die angerufenen Beweismittel den angestrebten Beweis erbringen sollen. Es genügt nicht, in der Klage Behauptungen aufzustellen und pauschal auf die Klagebeilagen zu verweisen.²⁴ Ein Beweismittel ist nur dann formgerecht angeboten, wenn sich die Beweisofferte eindeutig der damit zu beweisenden Tatsachenbehauptung zuordnen lässt und umgekehrt.²⁵ Deshalb sind die einzelnen

Beweisofferten unmittelbar im Anschluss an die entsprechenden

E. 3

Die prozessführende beklagte Streitberufene (nachfolgend: Streitberufene) ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in T._____. Sie bezweckt gemäss Handelsregister hauptsächlich [...].

E. 3.1

Die Gerichtskosten des vorliegenden Verfahrens in Höhe von Fr. 21'563.30 sind von der Klägerin zu tragen und werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 10'781.65 verrechnet. Zusätzlich hat die Klägerin der Obergerichtskasse Fr. 10'781.65 zu bezahlen.

E. 3.2

Die Klägerin hat der prozessführenden beklagten Streitberufenen für das vorliegende Verfahren eine gerichtlich festgesetzte Parteientschädigung in Höhe von Fr. 49'500.00 zu bezahlen. 4.

E. 4.1

Die Gerichtskosten des Verfahrens HSU.2024.34 in Höhe von Fr. 2'500.00 werden der Klägerin auferlegt. Sie hat der Beklagten den Betrag von Fr. 2'500.00 zu ersetzen.

E. 4.1.1

Parteibehauptungen

E. 4.1.1.1

Klägerin Die Klägerin bringt vor, die D._____ AG in Liquidation habe gegenüber ihr eine Schuldanererkennung unterzeichnet und die Klägerin habe ihre Forderung im Konkurs der D._____ AG in Liquidation eingegeben (Replik Rz. 9 und 61 ff.; Replikbeilage [RB] 4).

E. 4.1.1.2

Streitberufene Die Streitberufene hält fest, in der angeblichen Schuldanererkennung vom 11. März 2024 hätten die Parteien zwar festgestellt, dass die Klägerin für die D._____ AG in Liquidation Arbeiten ausgeführt habe – was, wo und wann bliebe allerdings unklar (Duplik Rz. 27). Für die Streitberufene und den Umfang der behaupteten pfandberechtigten Forderung sei es jedoch ohnehin irrelevant, dass die D._____ AG in Liquidation die Forderung der Klägerin akzeptiert habe (Duplik Rz. 93).

E. 4.1.2

Rechtliches Die Eintragung des Baupfandrechts im Grundbuch erfordert die Angabe einer bestimmten Pfandsumme (Art. 794 Abs. 1 ZGB). Die Pfandsumme wird durch die sicherzustellende Forderungssumme i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB bestimmt,³² welche als Anspruchsvoraussetzung vom Pfandgläubiger zu behaupten und zu beweisen ist (Art. 8 ZGB; vgl. oben E. 2.1). Ob die Anerkennung einer Forderung durch einen General- oder Subunternehmer der Anerkennung durch den Eigentümer gleichgestellt werden kann, wurde vom Bundesgericht bisher offengelassen. Es bezeichnete dies jedoch ausdrücklich als "fraglich".³³ In der Literatur wird diese Frage, soweit ersichtlich, verneint: Die Anerkennungserklärung des Bestellers binde den Drittpfand Eigentümer nicht.³⁴ Art. 839 Abs. 3 ZGB schliesse es aus, dass das Gericht einzig und allein auf die Forderungsanerkennung durch den Besteller des Baupfandgläubigers abstellen und die

Pfandsumme gestützt darauf bestimmen dürfe. Eine Forderungsanerkennung des Bestellers, die vom Unternehmer rechtzeitig behauptet und genügend substantiiert worden sei, sei hingegen ein Beweismittel, dessen Beweiskraft vom Gericht zusammen mit allen anderen abgenommenen Beweisen und Gegenbeweisen zu würdigen sei. Das Gericht habe den Inhalt der betreffenden Forderungsanerkennung durch Auslegung zu ermitteln und zu berücksichtigen, wie und gestützt auf welche Unterlagen wie Werkvertrag, Regierapporte, Ausmassurkunden usw. die Forderung vom Besteller anerkannt worden sei. Weiter könne der Grundeigentümer, der als Drittpfandeneigentümer nicht der Schuldner des Unternehmers sei, gegenüber dem Unternehmer nicht nur

E. 4.1.3

Würdigung Der Auffassung der obgenannten Lehre ist beizupflichten: Die Anerkennung der Werklohnforderung durch die Forderungsschuldnerin (vorliegend die D. _____ AG in Liquidation) kann nicht mit einer Anerkennung der Pfandsumme durch die Drittpfandeneigentümerin (vorliegend die Beklagte) im Verfahren auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gleichgesetzt werden. Bestreitet die Beklagte als Grundeigentümerin bzw. vorliegend die Streitberufene die Vergütungsforderung und damit die Höhe der Pfandsumme, so hat die Klägerin dessen Bestand zu beweisen. Die schriftliche Anerkennungserklärung durch die D. _____ AG in Liquidation unterliegt – wie jedes andere Beweismittel – der freien Beweiswürdigung durch das Gericht (Art. 157 ZPO).³⁶

E. 4.2

Die Klägerin hat der Beklagten die ihr für das Verfahren HSU.2024.34 zugesprochene Parteientschädigung in Höhe von Fr. 8'250.00 zurückzuerstatten.

- 25 - Zustellung an: – die Klägerin (Vertreter; zweifach) – die Beklagte – die prozessführende beklagtische Streitberufene (Vertreter; zweifach) – das Grundbuchamt U. _____ (nach Ablauf der Rechtsmittelfrist) 1. 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 Entscheides 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 Recht (Art. 95 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, 14. Oktober 2025 Handelsgericht des Kantons Aargau 2. Kammer Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: Vetter De Martin

E. 4.2.1

Parteibehauptungen

E. 4.2.1.1

Klägerin Die Klägerin behauptet, die D. _____ AG in Liquidation habe sie mit Subunternehmervertrag vom 14. April 2023 mit der Schadstoffsanierung bzw. Asbestsanierung der Wohnüberbauung H. _____ in S. _____ mit einem Pauschalpreis von Fr. 1'085'900.00

(exkl. MwSt.) beauftragt (Klage Rz. 20 und 58; KB 18). Die Sanierungsarbeiten seien zwischen ihr und der D._____ AG in Liquidation gemäss dem Anhang 1 des Subunternehmervertrages aufgeteilt worden (Klage Rz. 25; KB 18). Auf der Parzelle Nr. bbb seien Leistungen von Fr. 181'900.00 (exkl. MwSt.) und auf der Parzelle Nr. aaa Leistungen im Gesamtbetrag von Fr. 554'300.00 (exkl. MwSt.) erbracht worden, was von Seiten des Verwaltungsrats der D._____ AG in Liquidation, namentlich von G._____, mit E-Mail vom 2. August 2024 bestätigt worden sei (Klage Rz. 39; KB 25 und 31):

E. 4.2.1.2

Streitberufene Die Streitberufene bringt vor, die Klägerin weise nicht rechtsgenügend nach, je Arbeiten am Projekt H._____ in S._____ ausgeführt zu haben. Es sei unklar, wer wann welche Arbeiten erbracht haben soll und wie lange diese gedauert hätten (Antwort Rz. 20 und 60, Duplik Rz. 39). Die E-Mail von Herrn G._____ vom 2. August 2024 (KB 31) sage nichts im behaupteten Sinne aus und stelle ohnehin eine Gefälligkeits-E-Mail dar (Antwort Rz. 124 und 130 ff.; Duplik Rz. 118). Es sei augenfällig, dass die dortige Wortwahl spezifisch im Hinblick auf die provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gewählt wurde (Antwort Rz. 130 ff.; Duplik Rz. 123). Zum Zeitpunkt dieser E-Mail sei über die Firma D._____ AG in Liquidation schon längst der Konkurs eröffnet worden, mithin hätten Herr G._____ und auch die Klägerin gewusst, dass die Klägerin von der D._____ AG in Liquidation kein Geld mehr erhalten werde (Antwort Rz. 124).

- 14 - Es werde bestritten, dass der Pauschalpreis die Pfandsumme darstelle, weil die Klägerin nicht dargelegt habe, dass diese Arbeiten und vor allem welche Arbeiten sie auf welchem Grundstück erbracht habe (Antwort Rz. 137).

E. 4.2.2

Rechtliches Das Pfandrecht kann nur zulasten desjenigen Grundstücks begründet werden, zu dessen Gunsten die konkreten Bauarbeiten eine Wertsteigerung bewirkt haben (sog. Mehrwertprinzip).³⁷ Werden auf mehreren Grundstücken pfandberechtigte Leistungen erbracht, so ist die Pfandsumme nach Massgabe der auf die einzelnen Parzellen entfallenden Leistungen zu verteilen.³⁸ Die Aufteilung hat derart zu erfolgen, dass jedes einzelne Grundstück nur mit demjenigen Anteil belastet wird, der dem Anteil an den Bauarbeiten entspricht, die tatsächlich für das betreffende (belastete) Grundstück erbracht worden sind. Die sich aus der Aufteilung ergebenden Teilbeträge sind in der Folge als Teilpfandrechte i.S.v. Art. 798 Abs. 2 ZGB einzutragen.³⁹ Mit anderen Worten haftet jedes Grundstück jeweils nur für die auf ihm selbst eingetretene Wertvermehrung.⁴⁰ Der Unternehmer hat grundsätzlich nachzuweisen, welche konkreten Leistungen an Arbeit und Material er zu welchen Preisen für jedes einzelne Grundstück erbracht hat, verlangt wird eine Baustellenabrechnung für jedes einzelne Gebäude.⁴¹ 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, wobei auch eine Sicherheitsmarge von 10- 20 % für zulässig erachtet wird. Die im Grundbuch vorläufig eingetragenen Teilpfandsummen sind dann im Verfahren betreffend die definitive Eintragung aufgrund konkreter Nachweise der auf den verschiedenen Grundstücken erbrachten Leistungen zu berichtigen.⁴²

E. 4.2.3

Würdigung Die Klägerin bringt vor, sie habe auf dem Grdst.-Nr. bbb GB S._____ Asbestsanierungen zu einem Wert von Fr. 195'906.30 (inkl. MwSt.) und auf dem Grdst.-Nr. aaa GB S._____ für Fr. 596'981.10 (inkl. MwSt.) erbracht. Ob der von der Klägerin geltend gemachte Vergütungsanspruch aus dem Subunternehmervertrag vom 14. April 2023 (KB 18) überhaupt besteht und

E. 5

% Zins seit 26. Februar 2024.

E. 5.1

Parteibehauptungen

E. 5.1.1

Klägerin Gemäss Behauptungen der Klägerin habe sie nach dem Einsatzplan der D._____ AG in Liquidation die Sanierungsarbeiten der Wohnüberbauung H._____ in S._____ in der Zeitperiode vom 22. März 2023 bis und mit 12. April 2024 (rund 71 Einsatztage) ausgeführt. Die letzten Arbeiten seien effektiv am 15. April 2024 geleistet worden (Klage Rz. 32, 44 f. und 61; Replik Rz. 8, 20, 35, 43, 67 f. und 106; KB 23 f., 30 und 32). Am 15. April 2024 sei auch der Begleitschein für den Verkehr mit Abfällen in der Schweiz ausgestellt worden und der Versand bzw. die Anlieferung der Sanierungsabfälle der Etappen 1 und 2 hätten stattgefunden. Die viermonatige Eintragsfrist sei damit mit der superprovisorischen Verfügung am 12. August 2024 gewahrt worden (Klage Rz. 32 und 44 f.; Replik Rz. 43 ff., 52, 54, 102 und 107; KB 28 und 30). Die Sanierung der Wohnüberbauung H._____ in S._____ sei parallel an sämtlichen Wohnblöcken der ersten und zweiten Etappe erfolgt, die - 16 - Sanierung der Wohnüberbauung sei damit eine einheitliche Arbeitsleistung (Klage Rz. 23; Replik Rz. 30). G._____, Verwaltungsrat der D._____ AG in Liquidation, habe bestätigt, dass es sich beim Subunternehmervertrag um eine einheitliche Arbeitsleistung handle und die Gliederung der Sanierungsarbeiten in Etappen keine abschliessende Teilleistung darstelle (Klage Rz. 46; KB 31). Auch in den Tagesprogrammen sei keine Differenzierung zwischen den Immobilien bzw. den Etappen vorgenommen worden, sondern die Arbeiten seien für sämtliche Immobilien der Etappen 1 und 2 parallel erfolgt (Klage Rz. 47; KB 32). Die Etappe 1 habe sowohl die Parzelle aaa als auch die Parzelle bbb und somit unterschiedliche Grundstücke betroffen, wobei in der Etappe 2 dann die übrigen Liegenschaften auf der Parzelle aaa saniert worden seien (Replik Rz. 31). Die Sanierungsarbeiten der Etappe 3 hätten am 15. April 2024 noch bevorgestanden, weshalb die Sanierungsarbeiten sowieso nicht abgeschlossen gewesen seien (Replik Rz. 31, 35, 38, 42 f., 45 f., 48, 50, 54, 68 f., 106 und 113). Dass die unterschiedlichen Liegenschaften nacheinander saniert worden seien und die Sanierungsarbeiten in drei Etappen aufgeteilt gewesen seien, ändere nichts daran, dass die Klägerin von der D._____ AG in Liquidation einen Werkvertrag für eine Gesamtleistung zu einem Pauschalpreis über sämtliche drei Etappen erhalten und entsprechend auch eine Gesamtleistung über die Etappen 1 und 2 erbracht habe (Replik Rz. 32). Die Sanierungsarbeiten der Etappen 1 bis 3 würden eine einheitliche Arbeitsleistung, mithin eine funktionale Einheit, ergeben. Dies sei auch von den Vertragspartnern so beabsichtigt und von der D._____ AG in Liquidation explizit bestätigt worden (Replik Rz. 65, 73 und 84; KB 31). Die Tatsache, dass die Sanierungsarbeiten von der D._____ AG in Liquidation als einheitliche Leistung angesehen würde, sei auch für die Streitberufene verbindlich (Schlussvortrag Klägerin Rz. 19). Dem Bericht der I._____ vom 28. November 2023 (AB 7) könne entnommen werden, dass sich

dieser auf das Haus A beziehe. Im Bericht sei auch keine Rede davon, dass die Sanierungsarbeiten vollständig abgeschlossen seien (Replik Rz. 36 und 69). Beim Haus A handle es sich lediglich um eines von vier Häusern der Etappe 2 (Replik Rz. 37; KB 31). Bei der Entsorgung der Asbestabfälle handle es sich um Vollendungsarbeiten im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB, zumal die Entsorgung von kontaminierten Sonderabfällen ein notwendiger und wesentlicher Teil der Asbestsanierung sei und keineswegs als nebensächlich bezeichnet werden könne (Replik Rz. 42, 54, 70, 74, 76, 80 f.).

E. 5.1.2

Streitberufene Die Streitberufene bringt vor, die Arbeiten der D._____ AG in Liquidation seien nach der erfolgreichen Prüfung durch die I._____ am 28. November 2023 abgeschlossen gewesen. Da diese Asbestmessungen positiv ausgefallen seien, habe es danach für die Etappen 1 und 2 keine

- 17 - Asbestsanierungen mehr gebraucht (Antwort Rz. 37 ff., 72 und 114; Duplik Rz. 59; AB 7). Allfällige Vollendungsarbeiten der Klägerin seien somit bereits im November 2023 abgeschlossen gewesen. Arbeiten nach Ende November 2023 könne die Klägerin nicht nachweisen (Duplik Rz. 24, 76, 90 und 115 f.). Die D._____ AG in Liquidation habe im Dezember 2023 gegenüber der Streitberufenen auch klar kommuniziert, dass sie die Arbeiten der Etappen 1 und 2 abgeschlossen habe (Duplik Rz. 112, AB 9). Der zum Beweis für die angeblichen Arbeiten vom 15. April 2024 ins Recht gelegte Begleitschein für den Verkehr mit Abfällen in der Schweiz (KB 28) sowie der Entsorgungsnachweis der D._____ AG in Liquidation (KB 30) würden nicht beweisen, dass die Klägerin die besagten Arbeiten am 15. April 2024 tatsächlich erbracht habe (Antwort Rz. 40 ff. und 70; Duplik Rz. 24 und 88). Der Begleitschein (KB 28) sei von keiner Behörde/Abfallstelle unterzeichnet (Duplik Rz. 12 [1] und 78). Zudem laute er auf die D._____ AG in Liquidation und nicht auf die Klägerin (Antwort Rz. 41; KB 28). Die angeblichen Arbeiten vom 15. April 2024 hätten zudem auch keine Relevanz für die Nutzung des Werks, da es sich nur um die Entsorgung von Sonderabfällen und damit um keine Vollendungsarbeiten i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB gehandelt habe (Antwort Rz. 73 und 87; Duplik Rz. 12 [3] und 88). Gemäss den von der Klägerin eingereichten Begleitscheinen (RB 3) sei im November 2023 tonnenweise Material entsorgt worden (über 16, 18 und 11 Tonnen), am 15. April 2024 dann lediglich noch 48 Kilogramm. Auch dies verdeutliche, dass nach den Entsorgungen vom 22. November 2023 keinerlei (und schon gar nicht für die Eintragsfrist relevante) Sanierungsarbeiten vorgenommen worden seien (Duplik Rz. 25 f. und 102). Die Arbeitsleistungen der D._____ AG in Liquidation würden zudem getrennte Bauleistungen im Sinne der Rechtsprechung darstellen (Antwort Rz. 79; Duplik Rz. 51 und 95). Dem Terminprogramm gemäss Subunternehmervertrag (AB 2) könne entnommen werden, dass die Arbeiten für die Etappen nicht gleichzeitig ausgeführt worden seien. Die Schadstoffsanierung der Etappe 1 habe am 14. April 2023 gestartet und am 1. Mai 2023 geendet. Die Schadstoffsanierung der Etappe 2 habe am 11. Oktober 2023 gestartet und am 26. Oktober 2023 geendet. Die Arbeiten der Etappe 3 sollten dann am 10. Juli 2024 starten und am 25. Juli 2024 enden (Duplik Rz. 52). Zwischen den verschiedenen Etappen seien jeweils Pausen von mehreren Monaten eingelegt worden (Antwort Rz. 25; Duplik Rz. 70). Die Arbeiten sollten auch nicht zu einem Pauschalpreis für sämtliche Etappen entlohnt werden, sondern es sei eine Zahlung pro Etappe vereinbart gewesen (Duplik Rz. 55 f., 82 und 103; KB 18). Die viermonatige Eintragsfrist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB sei damit zum Zeitpunkt der superprovisorischen Eintragung vom 12. August 2024 längst abgelaufen

gewesen (Antwort Rz. 73; Duplik Rz. 12 [3]).

- 18 -

E. 5.2

Rechtliches

E. 5.2.1

Fristwahrung Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Zur Wahrung der Frist genügt es, wenn der Handwerker bzw. der Unternehmer innerhalb der Frist die vorläufige Eintragung in Form einer Vormerkung im Grundbuch erwirkt.⁴³ Nach unbenutztem Ablauf der Frist ist der Anspruch auf das Bauhandwerkerpfandrecht verwirkt.⁴⁴

E. 5.2.2

Abschliessende Teilleistung Hat ein Unternehmer verschiedene Bauarbeiten für mehrere Bauwerke auf verschiedenen Grundstücken geleistet, ist zu prüfen, ob der Unternehmer eine einzige oder mehrere Viermonatsfristen zu beachten hat.⁴⁵ Es ist dabei grundsätzlich nicht entscheidend, ob aufgrund eines einzigen oder von mehreren Werkverträgen gearbeitet wird, ob ein oder mehrere Unternehmer beauftragt sind und ob die Leistungen auf einem oder mehreren Grundstücken erbracht werden.⁴⁶ Entscheidend ist vielmehr, ob es sich um eine funktionelle Einheit handelt.⁴⁷ Leistet ein Unternehmer Bauarbeiten für mehrere Bauwerke auf einem Grundstück, so unterliegen die Bauarbeiten für jedes einzelne Bauwerk je einem eigenen, d.h. von den Bauarbeiten für die anderen Bauwerke getrennten Fristenlauf. Bauleistungen für mehrere Bauwerke (sei es aufgrund eines einzigen oder aufgrund mehrerer Verträge) bilden normalerweise keine funktionelle Einheit, und zwar auch dann, wenn an diesen Bauwerken die gleichen bzw. gleichartigen Bauarbeiten ausgeführt werden. Deshalb vollendet der Unternehmer für jedes einzelne Bauwerk die Bauarbeiten separat. Jede Arbeitsvollendung löst den Beginn einer gesonderten Viermonatsfrist aus.⁴⁸ Als Ausnahme vom vorerwähnten Grundsatz gilt für die Arbeiten an mehreren Bauwerken ein einheitlicher Fristbeginn, wenn die mehreren Bauwerke eine funktionelle Einheit bilden und ausserdem zeitnah, d.h. entweder gleichzeitig oder unverzüglich nacheinander, hergestellt werden.⁴⁹ Der Abschluss eines einzigen Werkvertrages ist allenfalls ein (schwaches) Indiz für die funktionelle Einheit mehrerer Bauarbeiten oder Bauwerke, aber nicht mehr.⁵⁰

E. 5.2.3

Vollendungsarbeiten Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 839 Abs. 2 ZGB gelten Bauarbeiten grundsätzlich dann als vollendet, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in

E. 5.3

Würdigung

E. 5.3.1

Abschliessende Teilleistung Es ist unbestritten, dass die Asbestsanierung der Wohnüberbauung H._____ in S._____ auf den Grdst.-Nrn. aaa und bbb GB S._____ in drei Etappen durchgeführt wurde, wobei in der Etappe 1 die Häuser B und K, in der Etappe 2 die Häuser A, G, H und I und in der Etappe 3 die Häuser C, D, E und F zu sanieren waren. Das

Haus B (Etappe 1) befindet sich auf dem Grdst.-Nr. bbb GB S._____, alle anderen Häuser auf dem Grdst.-Nr. aaa GB S._____. Die Arbeiten der Etappe 1 waren für April 2023 geplant, diejenigen der Etappe 2 für Oktober 2023 und diejenigen der Etappe 3 für Juli 2024 (vgl. KB 18). Gemäss Auffassung der Klägerin seien die vorläufigen Eintragungen der beiden Bauhandwerkerpfandrechte in jedem Fall rechtzeitig erfolgt, da es sich um die Eintragungen von Arbeiten der Etappen 1 und 2 des Projekts handle und die Arbeiten der Etappe 3 zu diesem Zeitpunkt noch ausstehend gewesen seien. Bei den drei Etappen handle es sich um eine Gesamtleistung, welche nur eine einzige Viermonatsfrist auslösen würde. Die Streitberufene vertritt dagegen den Standpunkt, es handle sich bei den drei 51 BGE 125 III 113 E. 2b; BGer 5A_613/2015 vom 22. Januar 2016 E. 4. 52 BSK ZGB-THURNHERR (Fn. 30), Art. 839/840 N. 29. 53 BGer 5A_518/2020 E. 3.1; vgl. SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 1074 ff. 54 SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 1074. 55 SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 274. 56 SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 1094.

- 20 - Etappen um getrennte Bauleistungen, da die Arbeiten der verschiedenen Etappen nicht gleichzeitig ausgeführt worden seien. Es laufe entsprechend für jede Etappe eine separate Viermonatsfrist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB. Grundsätzlich lösen Arbeiten an verschiedenen Bauwerken, wie hier an den einzelnen Häusern der drei Etappen, eigene Fristen aus, es sei denn, es liegt eine funktionelle Einheit vor und die Arbeiten finden zeitnah statt. Auch wenn es vorliegend Indizien dafür gibt, dass es sich bei den Sanierungsarbeiten der einzelnen Etappen um eine funktionelle Einheit handeln könnte – bspw. dass sämtliche Bauarbeiten in einem Werkvertrag (Subunternehmervertrag [KB 18]) vereinbart wurden –, kann diese Frage offengelassen werden: Aufgrund der grossen (geplanten) zeitlichen Pausen zwischen den Sanierungsarbeiten der einzelnen Etappen mangelt es vorliegend klar an der Voraussetzung der zeitlichen Nähe, so war zwischen den Arbeiten der drei Etappen jeweils eine mehrmonatige Pause (4-6 Monate) eingeplant. Aufgrund dieser grossen zeitlichen Distanz begann mit der Fertigstellung sämtlicher Häuser einer Etappe jeweils eine eigene Viermonatsfrist zu laufen. Damit ist irrelevant, dass Ende März 2024 die Sanierungsarbeiten der Häuser der Etappe 3 noch ausstehend waren.

E. 5.3.2

Vollendungsarbeiten Dem Einsatzplan der D._____ AG in Liquidation ist zu entnehmen, dass die Arbeiten der Klägerin hauptsächlich zwischen März und April 2023 sowie zwischen September und November 2023 ausgeführt worden sein sollen (KB 23). Dies entspricht auch dem Terminplan gemäss dem Subunternehmervertrag zwischen der D._____ AG in Liquidation und der Klägerin (KB 18). Die Asbestmessungen der Häuser der Etappe 2, welche allesamt positiv ausfielen, haben ebenfalls alle bis zum November 2023 stattgefunden (AB 7; DB 3-8). Diese Häuser waren damit im November 2023 nachweislich frei von Asbest. Gemäss dem Arbeitsplan der D._____ AG in Liquidation (KB 23) sowie dem nicht unterzeichneten Arbeitsrapport vom April 2024 (KB 24; S. 11) sollen jedoch am 11. und 12. April 2024 und somit fast fünf Monate später nochmals Arbeiten stattgefunden haben. Die Klägerin unterlässt es aber – obwohl von der Streitberufenen bestritten – substantiierte Behauptungen aufzustellen, welche Arbeiten dann noch stattgefunden haben sollen. Eine entsprechende Beweisabnahme hat daher zu unterbleiben (vgl. oben E. 2.2 f.). Die Klägerin behauptet weiter, sie habe am 15. April 2024 die letzten Sanierungsabfälle der Etappen 1 und 2 entsorgt. Als Nachweis legt sie einen Begleitschein für den Verkehr mit Abfällen in der Schweiz ins Recht (KB 28). Auf diesem Begleitschein ist

jedoch nicht die Klägerin, sondern die D._____ AG in Liquidation als Entsorgungsunternehmen aufgeführt. Zu- dem ist der Begleitschein auch von keiner Behörde oder einer Abfallentsor- gungsstelle unterzeichnet worden. Durch diesen Begleitschein wird somit nicht bewiesen, dass die Klägerin am 15. April 2024 tatsächlich - 21 - Abfallentsorgungen ausgeführt hat. Dies gilt auch für den Entsorgungs- nachweis vom 15. April 2024 (KB 30). Dieser führt ausschliesslich die D._____ AG in Liquidation als Transporteurin und Entsorgungsfirma auf. Von der Klägerin ist nirgends die Rede. Schliesslich ist auffallend, dass die Klägerin der D._____ AG in Liquidation bis zum 27. November 2023 sämt- liche Rechnungen mit jeweiligen Zahlungsfristen von 30 Tagen gestellt hat (KB 25), es im Februar bis April 2024 Diskussionen zum Zahlungsverzug der D._____ AG in Liquidation gab (KB 26) und die Klägerin, obwohl sie von der D._____ AG in Liquidation bisher keine einzige Teilzahlung erhal- ten hat, im April 2024 nochmals für oder mit der D._____ AG in Liquidation Arbeiten ausgeführt haben soll. Der Klägerin gelingt der Beweis somit nicht, dass sie zwischen dem 11. und 15. April 2024 auf den Grdst.-Nrn. bbb und aaa GB S._____ noch Arbeiten ausgeführt hat. Sollte die Klägerin tatsächlich im April 2024 noch Abfallentsorgungen vor- genommen haben, wären diese für den Beginn der Viermonatsfrist zudem unbeachtlich: Gemäss den Begleitscheinen für den Verkehr mit Abfällen wurden am 15. April 2024 lediglich noch 48 Kilogramm Abfall entsorgt (KB 28), nachdem im November 2023 bereits insgesamt 45 Tonnen Abfall entsorgt wurden (RB 3). Bei der Entsorgung eines solch geringfügigen Teils von Abfall, über vier Monate nach Abschluss der Arbeiten, kann es sich keinesfalls um Vollendungsarbeiten handeln. Vorliegend war die Befreiung der zu sanierenden Häuser von Asbest geschuldet. Für die Vollendung des "Werks" ist es daher von Relevanz, dass sämtliches asbesthaltiges Mate- rial aus den Häusern entfernt wird. Dies geschah nachweislich im Novem- ber 2023. Die Entsorgung der entfernten Asbestmaterialien, insbesondere von einem solch geringfügigen Teil, ist dabei lediglich eine Nebenarbeit, welche nicht der Vollendung des Werks dient. Überdies handelt es sich bei der Entsorgung von Materialien auch nicht um eine objektspezifische Ar- beit. Das Vorbringen der Klägerin, es habe sich dabei um die Entsorgung von kontaminierten Sonderabfällen gehandelt, vermag daran nichts zu ändern: Insbesondere für ein auf die Abbrucharbeiten von Asbestmaterialien spezi- alisiertes Bauunternehmen ist auch die Entsorgung von Sonderabfällen eine (geringfügige) Nebenarbeit. Zudem darf es auch bei kontaminierten Sonderabfällen nicht sein, dass ein Bauunternehmen die Möglichkeit hat, durch das Herumstehenlassen der kontaminierten Abfälle, den Beginn des Fristenlaufs von Art. 839 Abs. 2 ZGB beliebig hinauszuzögern. Die letzten, für den Fristenlauf von Art. 839 Abs. 2 ZGB relevanten Arbeiten haben somit im November 2023 stattgefunden. Die Vormerkungen der bei- den am 12. August 2024 vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfand- rechte erfolgten damit mehr als vier Monate nach Arbeitsvollendung und somit verspätet.

- 22 - 6. Fazit Die Klägerin konnte die von ihr behauptete Pfandsomme und deren Auftei- lung auf die beiden Grdst.-Nrn. bbb und aaa GB S._____ nicht beweisen. Zudem erfolgten die Grundbucheinträge der Vormerkungen für die beiden vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte am 12. August 2024 und damit nach Ablauf der Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB. Die Voraussetzungen der Vormerkungen der definitiven Eintragungen der Bau- handwerkerpfandrechte sind folglich nicht erfüllt und die Klage ist abzuwei- sen. Das Grundbuchamt U._____ ist anzuweisen, die beiden Vormerkun- gen auf den streitgegenständlichen Grundstücken der Beklagten zu lö- schen. 7. Prozesskosten

Abschliessend sind die Prozesskosten zu verlegen.

E. 5.4

Mit Entscheid vom 23. August 2024 wurden die superprovisorisch angeordneten Vormerkungen vorsorglich bestätigt und das Grundbuchamt U._____ angewiesen, die entsprechenden Vormerkungen aufrechtzuerhalten. Gleichzeitig wurde der Klägerin Frist angesetzt, um bis zum 25. November 2024 beim zuständigen Gericht im ordentlichen Verfahren Klage auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte anzuheben.

E. 5.5

Mit Verfügung vom 10. Oktober 2024 wurde die Prosektionsfrist gemäss Dispositivziffer 3.1 des Entscheids vom 23. August 2024 bis zum 27. Januar 2025 erstreckt.

E. 5.6

Das Gesuch der Streitberufenen vom 11. Dezember 2024 um provisorische Bestellung der Ersatzsicherheit (Zahlungsgarantie Nr. [...] der E._____ AG vom 4. Dezember 2024) wies der Präsident mit Entscheid vom 7. Januar 2025 ab.

- 4 -

E. 6

Am 27. Januar 2025 (elektronische Postaufgabe: 27. Januar 2025) reichte die Klägerin innert erstreckter Frist die Klage ein und stellte folgende Rechtsbegehren: " 1. Das Grundbuchamt U._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Beklagten an der V-Strasse 2, in S._____, Parzelle Nr. bbb (E-GRID: [...]), ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Klägerin für die Pfandsumme von CHF 195'906.30 nebst 5% Zins seit 26.02.2024 definitiv einzutragen (vorläufige Eintragung gemäss Entscheid Handelsgericht des Kantons Aargau vom 23.08.2024, HSU.2024.34). 2. Das Grundbuchamt U._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks der Beklagten an der V-Strasse 1 und 21 sowie am W-Platz 16, 22 und 26 in S._____, Parzelle Nr. aaa (E-GRID: [...]), ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Klägerin für die Pfandsumme von CHF 596'981.10 nebst 5% Zins seit 26.02.2024 definitiv einzutragen (vorläufige Eintragung gemäss Entscheid Handelsgericht des Kantons Aargau vom 23.08.2024, HSU.2024.34). 3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten und der Streitberufenen in solidarischer Haftung (zzgl. 8.1% MwSt.)." Zur Begründung führte die Klägerin im Wesentlichen aus, sie habe als Sub-Unternehmerin der D._____ AG in Liquidation für das Projekt H._____ Absatzsanierungen vorgenommen, woraus Forderungen in der Höhe von insgesamt Fr. 792'887.40 resultierten. Diesbezüglich sei sie von der D._____ AG in Liquidation bis zum heutigen Zeitpunkt nicht bezahlt worden. Die Voraussetzungen für die definitive Eintragung der beantragten Bauhandwerkerpfandrechte seien erfüllt.

E. 7

Mit Klageantwort vom 18. März 2025 stellte die Streitberufene folgende Rechtsbegehren: " 1. Die Klage sei abzuweisen und das Grundbuchamt U._____ sei anzuweisen, die mit Entscheid vom 23. August 2024 des Handelsgerichts des Kantons Aargau (HSU.2024.34) vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte auf den Grundstücken Nr. bbb (E-GRID: [...]), V-Strasse 2 in S._____ mit einer Pfandsumme von CHF 195'906.30 zuzüglich Zins zu 5% ab dem 26. Februar 2024 und Nr. aaa (E-GRID: [...]), V-Strasse 1 in

S._____ mit einer Pfandsumme von CHF 596'981.10 zuzüglich Zins zu 5% ab dem 26. Februar 2024 unverzüglich zu löschen. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich des gesetzlichen Mehrwertsteuerzuschlag, zu Lasten der Klägerin."

- 5 - Zur Begründung führte die Streitberufene im Wesentlichen aus, die F._____ GmbH und nicht die Klägerin sei ihr als Subunternehmerin der D._____ AG in Liquidation angemeldet gewesen. Zudem seien die Voraussetzungen zur definitiven Eintragung der beantragten Bauhandwerkerpfandrechte nicht erfüllt: Weder behaupte noch beweise die Klägerin rechtsgenügend Arbeiten am Projekt H._____ ausgeführt zu haben. Schliesslich habe die Klägerin die viermonatige Frist zur Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts verpasst.

E. 7.1

Verlegung Die Prozesskosten bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Vorliegend unterliegt die Klägerin vollumfänglich, sodass ihr die Prozesskosten aufzuerlegen sind.

E. 7.2

Streitwert Bei der Festsetzung der Prozesskosten ist vom eingeklagten Streitwert auszugehen. Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Zinsen werden nicht zum Streitwert gerechnet. Somit ist von einem Streitwert von Fr. 792'887.40 auszugehen.

E. 7.3

Gerichtskosten Die Gerichtskosten bestehen vorliegend allein aus der Entscheidgebür (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO). Der Grundansatz für die Entscheidgebür beträgt bei einem Gesamtstreitwert von Fr. 792'887.40 gemäss § 7 Abs. 1 Zeile 7 GebürD Fr. 21'563.30, welche von der Klägerin zu tragen sind. Sie werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 10'781.65 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Den Fehlbetrag in gleicher Höhe hat die Klägerin der Obergerichtskasse noch zu bezahlen.

E. 7.4

Parteientschädigung Einer Nebenintervenientin wird im Grundsatz keine Parteientschädigung gesprochen. Eine solche kann ihr aber im Einzelfall aus Billigkeitsgründen zugesprochen werden.⁵⁷ Aufgrund ihres Prozesseintritts als prozessführende beklagte Streitberufene erscheint dies vorliegend gerechtfertigt. 57 BGE 130 III 571 E. 6; BGer 4A_295/2022 E. 9.2; HGer ZH HE220115 vom 31. März 2023 E. 7; BSK ZPO-GRABER, 4. Aufl. 2025, Art. 77 N. 3.

- 23 - Die Parteientschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO besteht aus den Kosten der berufsmässigen Vertretung. Die Grundentschädigung beträgt bei einem Streitwert von Fr. 792'887.40 gemäss § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 9 AnwT Fr. 40'062.20. Dadurch sind Instruktion, Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (§ 6 Abs. 1 AnwT). Die fehlende behördliche Verhandlung wird durch den doppelten Schriftenwechsel (Duplik) kompensiert. Für den Schlussvortrag vom 18. September 2025 erfolgt ein Zuschlag von 10 %. Für die Eingaben vom 22. September 2025 und 1. Oktober 2025 kann der prozessführenden beklagten Streitberufenen mangels Relevanz keine Entschädigung zugesprochen werden. Mit der Kleinkostenpauschale von praxisgemäss 3

% (vgl. § 13 Abs. 1 AnwT) resultiert damit eine Parteientschädigung von gerundet Fr. 49'500.00. Der beantragte Mehrwertsteuerzuschlag ist der Streitberufenen nicht zuzusprechen, da sie mehrwertsteuerpflichtig⁵⁸ und damit auch vorsteuerabzugsberechtigt ist.⁵⁹

E. 7.5

Neuverlegung der Prozesskosten des Summarverfahrens Schliesslich sind die Prozesskosten des Summarverfahrens HSU.2024.34 (vorsorgliche Eintragungen der Bauhandwerkerpfandrechte) dem Verfahrensausgang entsprechend neu zu verlegen. Demzufolge sind die Gerichtskosten von Fr. 2'500.00 von der Klägerin zu tragen. Entsprechend hat die Klägerin der Beklagten den Betrag von Fr. 2'500.00 zurückzuerstatten. Überdies hat die Klägerin die von der Beklagten bezahlte Parteientschädigung in Höhe von Fr. 8'250.00 zurückzuerstatten. Der Beklagten ist mangels anwaltlicher Vertretung keine Parteientschädigung zuzusprechen. ⁵⁸ <[https://www.uid.admin.ch/Detail.aspx?uid_id=\[...\]](https://www.uid.admin.ch/Detail.aspx?uid_id=[...])> (zuletzt besucht am 14. Oktober 2025). ⁵⁹ 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 14. Oktober 2025).

- 24 - Das Handelsgericht erkennt: 1. Die Klage vom 27. Januar 2025 wird abgewiesen. 2. Das Grundbuchamt U._____ wird angewiesen, die gemäss Entscheid des Präsidenten vom 23. August 2024 zugunsten der Klägerin provisorisch vorsorglich bestätigten Vormerkungen je einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für das Grundstück Grdst.-Nr. bbb GB S._____ (E-GRID: [...]) für eine Pfandsumme von Fr. 195'906.30 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 26. Februar 2024 sowie für das Grundstück Grdst.-Nr. aaa GB S._____ (E-GRID: [...]) für eine Pfandsumme von Fr. 596'981.10 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 26. Februar 2024 zu löschen. 3.

E. 8

Mit Replik vom 26. Mai 2025 und Duplik vom 11. Juli 2025 hielten die Parteien an ihren Rechtsbegehren und Begründungen fest.

E. 9.1

Mit Verfügung vom 25. August 2025 überwies der Präsident die Streitsache an das Handelsgericht, gab die Zusammensetzung des Gerichts bekannt, erliess die Beweisverfügung und forderte die Parteien auf, dem Handelsgericht schriftlich mitzuteilen, ob sie auf eine Hauptverhandlung gänzlich (Art. 233 ZPO) bzw. alternativ auf die Durchführung dieser mündlichen Hauptverhandlung verzichten und dem Gericht beantragen, ihre Schlussvorträge schriftlich einzureichen (Art. 232 Abs. 2 ZPO).

E. 9.2

Mit Eingaben vom 4. und 5. September 2025 verzichteten die Parteien auf die Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung und beantragten, es seien die Schlussvorträge schriftlich zu erstatten.

E. 10

BGer 4A_496/2019 vom 1. Februar 2021 E. 4.3.1, 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.1 m.w.N.; JOSI (Fn. 6), S. 61.

E. 10.1

Mit Verfügung vom 8. September 2025 setzte der Präsident den Parteien eine Frist bis zum 19. September 2025, um ihre schriftlichen Schlussvor- träge einzureichen.

E. 10.2

Mit Eingaben je vom 18. September 2025 reichten die Klägerin und die pro- zessführende beklagte Streitberufene ihre schriftlichen Schlussvor- träge ein.

E. 10.3

Am 22. September 2025 reichte die prozessführende beklagte Streit- berufene eine Stellungnahme zum Schlussvortrag der Beklagten ein.

E. 10.4

Mit Eingabe vom 1. Oktober 2025 reichte die prozessführende beklagte Streitberufene ein zusätzliches Schreiben ein, in welche sie und ausführte,

- 6 - dass unter die beantragte Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Klägerin auch die Kosten aus dem Vorverfahren HSU.2024.34 zu zählen seien. Das Handelsgericht zieht in Erwägung: 1. Prozessvoraussetzungen Das Gericht prüft die Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 60 ZPO). Darunter fallen insbesondere die örtliche und die sachliche Zustän- digkeit des angerufenen Gerichts (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO). 1.1. Örtliche Zuständigkeit Die Beklagte lässt sich auf den vorliegenden Prozess i.S.v. Art. 18 ZPO ein (Antwort Rz. 3), weshalb die Gerichte des Kantons Aargau örtlich zuständig sind. 1.2. Sachliche Zuständigkeit Die Streitigkeit beschlägt die geschäftliche Tätigkeit sowohl der Klägerin als auch der Beklagten. Beide sind zudem im Handelsregister als Rechtsein- heiten eingetragen (KB 5 f.) und der Streitwert beträgt Fr. 792'887.40. Das Handelsgericht ist demgemäss nach Art. 6 Abs. 2 ZPO sachlich zuständig. 1.3. Objektive Klagenhäufung Die Klägerin beantragt einerseits die definitive Eintragung eines Bauhand- werkerpfandrechts auf dem Grdst.-Nr. bbb GB S._____ für die Pfand- summe von Fr. 195'906.30 nebst 5 % Zins seit 26. Februar 2024 und an- dererseits die definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grdst.-Nr. aaa GB S._____ für die Pfandsomme von Fr. 596'981.10 nebst 5 % Zins seit 26. Februar 2024. Es liegt damit eine zulässige objek- tive Klagenhäufung nach Art. 90 ZPO vor. 1.4. Prosequierungsfrist Mit ihrer Klage vom 27. Januar 2025 hielt die Klägerin die mit Verfügung vom 10. Oktober 2024 bis zum 27. Januar 2025 verlängerte Prosequie- rungsfrist ein. 2. Verhandlungsmaxime Vorliegend gilt die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Auf die sich daraus ergebenden Obliegenheiten der Parteien ist vorab einzugehen:

E. 11

BGer 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.1 m.w.N.

- 8 - Sachverhaltselemente jedoch ausnahmsweise als behauptet gelten, wenn es als blosser Leerlauf erscheinen würde, eine Übernahme des Urkunden- inhalts in die Rechtsschrift zu verlangen.¹² An einen rechtsgenügenden Ver- weis auf die Beilage werden im Wesentlichen drei Anforderungen gestellt: Erstens müssen in der Rechtsschrift die Tatsachen in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet sein.¹³ Zweitens hat der entsprechende Verweis in der Rechtsschrift spezifisch ein bestimmtes Aktenstück zu nen-

nen und aus dem Verweis selbst muss klar werden, welche Teile des Aktenstücks als Parteibehauptung gelten sollen.¹⁴ Drittens muss die Beilage selbsterklärend sein. Sie hat genau die verlangten (beziehungsweise in der Rechtsschrift bezeichneten) Informationen zu enthalten und es darf kein Interpretationsspielraum bestehen. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, kann der Verweis nur genügen, wenn zusätzlich in der Rechtsschrift die Beilage derart konkretisiert und erläutert wird, dass die in der Beilage enthaltenen Informationen ohne weiteres zugänglich werden und nicht interpretiert und zusammengesucht werden müssen. Es genügt nicht, dass in den Beilagen die verlangten Informationen in irgendeiner Form vorhanden sind. Ein Verweis auf Akten darf nicht dazu führen, dass die Gegenpartei und das Gericht die relevanten Tatsachen aus der Beilage selbst zusammensuchen müssen.¹⁵ Die in der Praxis beliebten Pauschalverweise auf eingereichte Akten bzw. die allgemeine Erklärung, diese würden "integrierenden Bestandteil" der Rechtsschrift bilden, stellen deshalb keine hinreichenden Behauptungen dar bzw. können fehlende Behauptungen nicht ersetzen.¹⁶

E. 12

BGer 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.2.

E. 13

BGer 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.3, 4A_398/2018 vom 25. Februar 2019 E. 10.4.1, 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.2; BRUGGER (Fn. 9), S. 535 f.

E. 14

BGE 144 III 519 E. 5.2.1.2; 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.3, 4A_535/2018 vom 3. Juni 2019 E. 4.2.1, 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.2; eingehend BRUGGER (Fn. 9), S. 536 ff.

E. 15

BGer 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.3, 4A_496/2019 vom 1. Februar 2021 E. 4.3.1, 4A_535/2018 vom 3. Juni 2019 E. 4.4.2, 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.2, 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.2 f.; eingehend BRUGGER (Fn. 9), S. 538 ff.

E. 16

BK ZPO I-HURNI, 2012, Art. 55 N. 21 m.w.N.; BRUGGER (Fn. 9), S. 540 Fn. 50 m.w.N.

E. 17

BK ZPO I-HURNI (Fn. 16), Art. 55 N. 37 mit Verweis auf Art. 150 Abs. 1 ZPO; JOSI (Fn. 6), S. 57.

E. 18

Ähnlich DROESE, Bestreitungsbedürftige Beilagen – ein Hinweis zur bundesgerichtlichen Speisekarte, Note zu Urteil 4A_11/2018, SZZP 2019, S. 19.

- 9 - Bestreitungen sind dabei so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so bestimmt sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss. Pauschale Bestreitungen reichen indessen selbst dann nicht aus, wenn sie explizit erfolgen. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird.¹⁹ Auch ein implizites Bestreiten genügt unter diesen Voraussetzungen den Anforderungen der

rechtsgenügenden Bestreitung.²⁰

E. 19

BGE 141 III 433 E. 2.6; BGer 4A_9/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 2.3; SCHNEUWLY (Fn. 1), S. 445 f.

E. 20

SCHMID/HOFER, Bestreitung von neuen Tatsachenbehauptungen in der schriftlichen Duplik, ZZZ 2016, S. 285 m.w.N.

E. 21

BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1; BGer 4A_280/2019 vom 14. Oktober 2019 E. 4.1.

E. 22

DOLGE, Anforderungen an die Substanziierung, in: Dolge (Hrsg.), Substantiieren und Beweisen, 2013, S. 21; JOSI (Fn. 6), S. 86; vgl. auch BGE 108 II 337 E. 3.

E. 23

BGer 4A_210/2009 vom 7. April 2010 E. 3.2; KUKO ZPO-OBERHAMMER/WEBER, 3. Aufl. 2021, Art. 55 N. 12; ähnlich JOSI (Fn. 6), S. 62.

E. 24

BGer 4A_195/2014 und 4A_197/2014 vom 27. November 2014 E. 7.3.3 m.w.N. (nicht publ. in BGE 140 III 602).

E. 25

BGer 4A_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 4.4.2, 4A_370/2016 vom 13. Dezember 2016 E. 3.3 m.w.N.

- 10 - Tatsachenbehauptungen aufzuführen, welche durch sie bewiesen werden sollen ("Prinzip der sog. Beweismittelverbindung").²⁶ Es ist hingegen unzu- reichend, einen ganzen Sachverhaltskomplex zu behaupten und lediglich pauschal auf eine Vielzahl von Urkunden oder eine Anzahl Zeugen zu ver- weisen.²⁷ Bei umfangreichen Urkunden ist zudem die für die Beweisführung erhebliche Stelle zu bezeichnen (Art. 180 Abs. 2 ZPO).²⁸ 3. Verfahren auf definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfand- rechts Handwerker und Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, ha- ben Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Die Eintragung des Bauhandwerkerpfand- rechts hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Zur Wahrung der Frist genügt es, wenn der Handwerker bzw. der Unternehmer innerhalb der Frist die vorläufige Ein- tragung in Form einer Vormerkung im Grundbuch erwirkt.²⁹ Gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB darf die Eintragung nur erfolgen, wenn die Pfandsomme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist und kann nicht verlangt werden, wenn der Grundstückseigentümer für die Forderung hinreichende Sicherheit leistet. Liegt keine Anerkennung des Grundstückseigentümers vor, kann die Eintragung nur durch ein rechtskräf- tiges Gerichtsurteil angeordnet werden. Im ordentlichen Zivilprozess betref- fend die definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts hat der Un- ternehmer die seinem Anspruch sowie den Voraussetzungen für die Ein- tragung zugrunde liegenden Tatsachen nicht lediglich glaubhaft zu ma- chen, wie im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung des

Bauhandwerkerpfandrechts,³⁰ sondern strikt zu beweisen.³¹

E. 26

BK ZPO II-KILLIAS, 2012, Art. 221 N. 29; DIKE ZPO-PAHUD, 3. Aufl. 2025, Art. 221 N. 16 ff.; BRUG-GER (Fn. 9), S. 537.

E. 27

BK ZPO II-KILLIAS (Fn. 26), Art. 221 N. 29; JOSI (Fn. 6), S. 86; ähnlich BGer 4A_360/2017 vom

E. 30

BGE 137 III 563 E. 3.3; 86 I 265 E. 3; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 1529 ff.; BSK ZGB II-THURNHERR, 7. Aufl. 2023, Art. 839/840 N. 37.

E. 31

VETTER/CARBONORA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N. 140; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. Aufl. 2022, N. 1775; SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 1740.

- 11 - 4. Pfandsumme

E. 32

SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 513.

E. 33

BGer 4A_152/2009 vom 29. Juni 2009 E. 3.3.

E. 34

SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 519.

- 12 - Einreden aus dem Pfandverhältnis geltend machen, sondern auch alle Einreden, welche dem Forderungsschuldner gegenüber dem Unternehmer zuständen.³⁵

E. 35

SCHUMACHER, BR 2009, S. 163 ff.

E. 36

Vgl. auch KGer GR ZK1 19 89 vom 17. Dezember 2019 = PKG 2019 S. 37 ff. E. 6.

- 13 - Leistung Gebäude Strasse Etappe Parzelle CHF Sanierungs- B V-Strasse 2 1 bbb 181'900 arbeiten Sanierungs- K V-Strasse 21 1 aaa 81'200 arbeiten Sanierungs- A V-Strasse 1 2 aaa 191'400 arbeiten Sanierungs- G W-Platz 22 2 aaa 74'100 arbeiten Sanierungs- H W-Platz 16 2 aaa 86'900 arbeiten Sanierungs- I W-Platz 26 2 aaa 107'500 arbeiten Regie-Diverse 2 aaa 13'200 arbeiten Total 736'200 Total Grundstück bbb 181'900 Total Grundstück aaa 554'300 Inklusive 7.7 % Mehrwertsteuer würden sich die von ihr erbrachten Leistungen auf der Parzelle Nr. bbb auf Fr. 195'906.30 und auf der Parzelle Nr. aaa auf Fr. 596'981.10, insgesamt Fr. 792'887.40, beziffern (Klage Rz. 41 und 60).

E. 37

SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 532 und 865.

E. 38

BSK ZGB-THURNHERR (Fn. 30), Art. 839/840 N. 18 m.w.N.

E. 39

SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 532; vgl. BRITSCHGI, Das belastete Grundstück beim Bauhandwerker- pfandrecht, 2008, S. 105, 113 f.

E. 40

Vgl. SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 533.

E. 41

SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 868; BRITSCHGI (Fn. 39), S. 114.

E. 42

Vgl. BGer 5A_924/2014 vom 7. Mai 2015 E. 4.1.3; SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 868; BRITSCHGI (Fn. 39), S. 115.

- 15 - pfandberechtigt ist, kann offengelassen werden, zumal die Klägerin nicht nachweist, ihren behaupteten Vergütungsanspruch nach dem Mehrwert- prinzip auf die einzelnen Grundstücke der Gesamtüberbauung verteilt zu haben: Als Nachweis, für die von ihr vorgenommene Aufteilung der Pfandsumme auf die Grundstücke, legt sie eine E-Mail von G._____ von der D._____ AG in Liquidation ins Recht (KB 31). Dieser E-Mail ist zwar die von der Klägerin vorgenommene Aufteilung zu entnehmen, es ergibt sich daraus jedoch nicht, gestützt auf welcher Grundlage diese Aufteilung vorgenommen wurde. Obwohl von der Streitberufenen bestritten (vgl. insbesondere Ant- wort Rz. 137), unterlässt es die Klägerin, substantiierte Behauptungen auf- zustellen, welche konkreten Leistungen an Arbeit und Material sie zu wel- chen Preisen für jedes einzelne Grundstück erbracht hat, geschweige denn, entsprechende Beweismittel ins Recht zu legen. Eine Bestimmung der Pfandsumme allein gestützt auf die E-Mail der D._____ AG in Liquida- tion reicht zudem nicht aus, da es sich bei dieser E-Mail lediglich um eine Anerkennung der Subunternehmerin handelt. Diese ist weder für die Be- klagte noch für die Streitberufene bindend (vgl. oben E. 4.2.2 f.). 4.3.Zwischenfazit Zusammenfassend kann die Klägerin nicht beweisen, in welchem Umfang sie welche Arbeiten an den Grdst.-Nrn. aaa und bbb GB S._____ ausge- führt hat. Die Klage ist bereits aus diesem Grund abzuweisen. 5. Wahrung der Eintragsfrist Überdies hat die Klägerin auch die viermonatige Eintragsfrist i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB nicht gewahrt.

E. 43

SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 1068.

E. 44

BGE 126 III 462 E. 2.c./aa, 119 II 429 E. 3.a.

E. 45

SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 1132.

E. 46

Vgl. BGE 146 III 7 E. 2.2.1 f. = Pra 109 (2020) Nr. 99 2.2.1 f., 125 III 113 E. 3.b.

E. 47

SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 1142.

E. 48

SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 1182 ff. m.w.N.

E. 49

SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 1184.

E. 50

SCHUMACHER/REY (Fn. 29), N. 1187.

- 19 - Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel sowie Arbeiten, die vom Handwerker oder Unternehmer absichtlich aufgeschoben wurden. Geringfügige Arbeiten gelten aber dann als Vollendungsarbeiten, wenn sie unerlässlich sind; insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt.⁵¹ Würde man auf nachträgliche geringfügige Ausbesserungen, Korrekturen oder nebensächliche Vervollständigungen abstellen, liesse sich der Beginn des Fristenlaufs vom Bauhandwerker (z.B. durch Stehenlassen von Abfall) fast beliebig hinausschieben.⁵² Wohl aber gelten vertragliche Leistungen, wenn sie für den bestimmungsgemässen Gebrauch und die Funktionstüchtigkeit notwendig sind oder wenn sie aus Sicherheitsgründen zu erbringen sind, als Vollendungsarbeiten.⁵³ Gemäss SCHUMACHER/REY beginnt die Viermonatsfrist mit der letzten objektspezifischen Bauarbeit zu laufen.⁵⁴ Als objektspezifisch qualifizieren sie jede Arbeit, welche funktionaler Bestandteil des individuellen Herstellungsprozesses ist.⁵⁵ Gemäss der Auffassung von SCHUMACHER/REY qualifiziert die Entsorgung von kontaminierten Aushub- oder Abbruchmaterialien ausdrücklich nicht als Vollendungsarbeiten, da der Abtransport nicht objektspezifisch ist.⁵⁶

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