

ZSU.2026.105
(SZ.2025.258)
Art. 54

Entscheid vom 23. Juli 2026

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Merkofer
 Gerichtsschreiber Hungerbühler

Klägerin **A.**____ **GmbH,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Müller und
 Rechtsanwalt Raphael Villiger,
 [...]

Beklagter 1 **B.**____,
 [...]

Beklagte 2 **C.**____,
 [...]

 beide vertreten durch Rechtsanwältin Nina Menzi,
 [...]

Gegenstand Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Mit Gesuch vom 16. Oktober 2025 beantragte die Klägerin beim Bezirksgericht Baden:

- " 1. Es sei das Grundbuchamt Baden anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin [= Klägerin] und zu Lasten des Grundstücks Parzelle Nr. aaa (GB Q.____), R-Strasse 30, Q.____, ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Forderung von CHF 47'860.05 zuzüglich Zins von 5 % seit 27. September 2025 als vorläufige Eintragung vorzumerken.
- 2. Die Anweisung gemäss Ziff. 1 hiavor sei durch das angerufene Gericht als vorsorgliche Massnahme, superprovisorisch und ohne Anhörung der Gesuchsgegner [= Beklagten] zu erteilen.
- 3. Die beantragte superprovisorische Verfügung sei dem Grundbuchamt Baden sowohl schriftlich als auch per Telefax oder elektronisch anzuzeigen.
- 4. Der Gesuchstellerin sei eine angemessene Frist von mindestens 3 Monaten anzusetzen, um die Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Ziff. 1 hiavor zulasten des Grundstücks Parzelle Nr. aaa, GB Q.____ einzureichen.
- 5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8.1% Mehrwertsteuer) zu Lasten der Gesuchsgegner."

1.2.

Am 17. Oktober 2025 verfügte das Bezirksgericht Baden, Präsidium des Zivilgerichts, superprovisorisch die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts als Vormerkung auf dem Grundstück der Beklagten (GB Q.____, Parzelle Nr. aaa, R-Strasse 30, Q.____) zugunsten der Klägerin für den Betrag von Fr. 47'860.05 zuzüglich Zins von 5 % seit 27. September 2025.

1.3.

Die Beklagten beantragten mit Stellungnahme vom 8. Dezember 2025:

" 1.

Es sei das Gesuch vom 16. Oktober 2025 vollumfänglich abzuweisen.

2.

Es sei das Grundbuchamt Baden anzuweisen, das zulasten der im Gesamteigentum der Gesuchsgegner stehenden LIG Q.____/aaa (R-Strasse 30, Q.____) und zugunsten der Gesuchstellerin superprovisorisch als Vormerkung im Grundbuch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsomme von CHF 47'860.05 zuzüglich Zins zu 5% seit 27. September 2025 vollumfänglich zu löschen.

3.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchstellerin."

1.4.

Die Klägerin liess sich am 12. Januar 2026 mit einer Stellungnahme im Rahmen des Replikrechts erneut vernehmen.

1.5.

Mit Entscheid vom 3. März 2026 erkannte das Bezirksgericht Baden, Präsidium des Zivilgerichts:

" 1.

Die mit superprovisorischer Verfügung des Gerichtspräsidiums Baden vom 17. Oktober 2025 angeordnete **Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts** gemäss Art. 839 ZGB und Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 i. V. m. Abs. 2 und 3 ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegner GB Q.____, Parzelle Nr. aaa, R-Strasse 30, Q.____, für den Betrag von Fr. 47'860.05, zuzüglich Zins zu 5% seit 27. September 2025, wird **bestätigt**.

2.

Der Gesuchstellerin wird eine Frist von **drei Monaten** ab Rechtskraft dieses Entscheides angesetzt, um gegen die Gesuchsgegner eine Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts einzureichen.

Wird diese Frist nicht genutzt, so wird die vorläufige Eintragung im Grundbuch gelöscht.

Es gelten keine Gerichtsferien (Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO)!

3.

Über die Tragung der Entscheidgebühr von Fr. 1'300.00 und allfällige weitere Kosten sowie über die Verlegung der Parteikosten wird im Prozess betreffend definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts oder in einem separaten Kostenentscheid befunden."

2.

2.1.

Gegen diesen ihr am 12. März 2026 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 20. März 2026 Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau und stellten folgende Rechtsbegehren:

- " 1. Es sei der Entscheid des Bezirksgerichts Baden vom 3. März 2026 betreffend summarisches Verfahren betreffend Bauhandwerkerpfandrecht, provisorische Eintragung (SZ.2025.258), vollumfänglich aufzuheben.
2. Es sei das Gesuch der Berufungsbeklagten vom 16. Oktober 2025 vollumfänglich abzuweisen.
3. Es sei das Grundbuchamt Baden anzuweisen, das zulasten der im Gesamteigentum der Berufungskläger stehenden LIG Q.____/aaa

(R-Strasse 30, Q._____) und zugunsten der Berufungsbeklagten vorläufig als Vormerkung im Grundbuch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 47'860.05 zuzüglich Zins zu 5 % seit 27. September 2025 vollumfänglich zu löschen.

4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsbeklagten."

2.2.

Die Klägerin reichte am 27. April 2026 eine Berufungsantwort ein und beantragte die vollumfängliche Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei, und die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen sind mit Berufung anfechtbar, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der angefochtene Entscheid ist damit berufungsfähig.

1.2.

Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO).

2.

2.1.

Im angefochtenen Entscheid hielt die Vorinstanz im Wesentlichen fest, die Klägerin habe glaubhaft gemacht, dass sie am 23. und 24. Juli 2025 auf dem Grundstück der Beklagten letzte Arbeiten ausgeführt habe, weshalb die Eintragsfrist – Eintragung am 17. Oktober 2025 im Tagebuch – eingehalten worden sei. Die Fertigstellung und Verschraubung der Holzkonstruktion sowie die Lieferung und Verlegung der Drainagematte hätten – mit grosser Wahrscheinlichkeit – der wertvermehrenden Herstellung des Bauwerks auf dem Grundstück der Beklagten gedient und seien als pfandberechtigte Arbeiten zu qualifizieren. Dass infolge Vertragsrücktritt nicht sämtliche Leistungen gemäss Werkvertrag erfüllt bzw. vollendet worden seien, schade dem vorläufigen Eintrag eines Bauhandwerkerpfandrechts

nicht. Die Höhe der geltend gemachten Pfandsumme ergebe sich zudem glaubhaft aus der Schlussrechnung vom 11. September 2025.

Die Vorinstanz stellte fest, dass gestützt auf die Unterlagen die Pfandberechtigung nicht als ausgeschlossen erscheine und auch nicht als höchst unwahrscheinlich einzustufen sei, weshalb die mit der superprovisorischen Massnahme vom 17. Oktober 2025 angeordnete vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zu bestätigen sei. Wie es sich mit den Bestellungsänderungen, den Regie- bzw. Tagesrapporten, allfälligen Folgen betreffend Arbeitsvollendung bzw. Arbeitsabbruch und schlussendlich der Höhe des effektiv geschuldeten Honorars zuzüglich Verzugszins etc. verhalte, werde in einem allfälligen Hauptprozess zu entscheiden sein (vorinstanzlicher Entscheid E. 8.3).

2.2.

Mit Berufung bringen die Beklagten zusammengefasst vor, dass Grundlage der Pfandlegung eine überzogene und falsche Rechnung sei, wobei die Beklagten bereits einen Teilbetrag bezahlt hätten. Für angebliche Mehrkosten gebe es keine Belege. Der Verhandlungsgrundsatz sei verletzt worden; insbesondere sei die Pfandberechtigung der Bauleistungen durch die Klägerin nicht substantiiert behauptet bzw. seien die behaupteten Arbeiten von den Beklagten einlässlich bestritten worden. Zudem habe es die Klägerin unterlassen, das für die Eintragsfrist auslösende Ereignis zu behaupten und zu beweisen. Ebenfalls würden substantiierte Behauptungen zur Pfandsumme fehlen. Konkret hätten die Beklagten die Zustellung der Schlussrechnung vom 11. September 2025 sowie deren Inhalt bestritten. Da sich die Vorinstanz mit diversen wesentlichen Vorbringen der Beklagten nicht auseinandergesetzt habe und einzelne Beweismittel nicht gewürdigt worden seien, sei schliesslich auch der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden (Berufung Ziff. II/1 ff.).

2.3.

Die Klägerin entgegnet mit Berufungsantwort im Wesentlichen, dass die zu Beginn vagen Pläne der Beklagten diverse Änderungen erfahren hätten. Die Mehrkosten hätten die Beklagten zur Kenntnis genommen. Nach Vertragsrücktritt durch die Beklagte habe die Klägerin die Schlussrechnung vom 11. September 2025 ausgestellt. Eine substantiierte Bestreitung dieser Leistungen liege nicht vor. Die Klägerin habe die Tatsachen, welche Voraussetzungen zur provisorischen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts begründen, eingehend und unter Einreichung von Beweismitteln hinreichend substantiiert dargelegt und begründet. Die Einhaltung der Frist zur Eintragung sei von den Beklagten vor Vorinstanz nie bestritten und von der Klägerin hinreichend begründet worden. Die Vorinstanz habe sich ferner mit den rechtlichen und tatsächlichen Vorbringen und Begründungen der Parteien auseinandergesetzt (Berufungsantwort Ziff. 6 ff.).

3.

3.1.

3.1.1.

Nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB besteht ein Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben.

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts in das Grundbuch 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 (SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, N. 1068).

3.1.2.

Das Gericht bewilligt die Vormerkung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, nachdem der Ansprecher seine Berechnigung glaubhaft gemacht hat (Art. 961 Abs. 3 ZGB). An die Glaubhaftmachung, wie sie Art. 961 Abs. 3 ZGB verlangt, werden nach konstanter Rechtsprechung weniger strenge Anforderungen gestellt, als es diesem Beweismass sonst entspricht. Aufgrund der besonderen Interessenlage darf die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen erscheint oder höchst unwahrscheinlich ist; im Zweifelsfall, bei unklarer oder unsicherer Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung dem ordentlichen Richter zu überlassen (BGE 137 III 563 E. 3.3 mit Hinweis auf BGE 86 I 265 E. 3; Urteil des Bundesgerichts 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.2). Zwar gibt es auch im Verfahren um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts trotz des Sonderbeweissgrads keinen absoluten Anspruch auf vorläufigen Grundbucheintrag, jedoch genügt es grundsätzlich für eine vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts, dass *die blosse Möglichkeit* eines Eintragungsanspruchs besteht (SCHUMACHER/REY, a.a.O., N. 1535 f.).

3.1.3.

Die Anforderungen an die Glaubhaftmachung im Sinne von Art. 961 Abs. 3 ZGB sind nicht mit den Anforderungen an die Tatsachenbehauptung und -substanziierung gleichzusetzen (Urteile des Bundesgerichts 5A_144/2024 vom 22. Mai 2024 E. 4.3.2; 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.5). Im Verfahren betreffend die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gilt die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO), wonach die

Parteien dem Gericht die Tatsachen darzulegen, auf die sie ihre Begehren stützen, und die Beweismittel anzugeben haben. Der Behauptungslast ist Genüge getan, wenn der (behauptete) Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die verlangte Rechtsfolge zulässt. Diese Anforderung gilt unabhängig von der Art des Verfahrens, in welchem ein Anspruch geltend gemacht wird, namentlich auch im Summarverfahren. Begehrt ein Unternehmer nach Beendigung der Arbeiten die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts, ist er beweisbelastet für jene Tatsachen, die den Rechtsgrund der pfandberechtigten Forderung konstituieren (Vertragsschluss; geleistete Arbeiten); die den Umfang der Forderung bestimmen; aus denen sich die Inhaberschaft an der pfandberechtigten Forderung ergibt; aus denen folgt, dass und wie sich die Bauarbeiten auf ein Grundstück ausgewirkt haben; die die Bauarbeiten ihrer Art als baupfandberechtigt ausweisen ("Material und Arbeit oder Arbeit allein") und aus denen sich der Zeitpunkt der Arbeitsvollendung ergibt. Beweisbelastet ist er ausserdem in Bezug auf das Grundstück, zugunsten dessen die Bauarbeiten erfolgt sind sowie das Eigentum der beklagten Partei am Grundstück. Entsprechend trägt der Unternehmer betreffend die Tatsachen, für die er die Beweislast trägt, auch die Behauptungslast (Urteil des Bundesgerichts 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.3 m.H.).

Daneben stellt sich die Frage, wie detailliert die Tatsachenbehauptungen bzw. Beweismittel vorzutragen sind. Die behauptungsbelastete Partei kommt dieser Substanziierungslast nach, wenn sie die Tatsachenbehauptungen in Einzeltatsachen zergliedert und in den Prozess einbringt (SUTTER-SOMM/SCHRANK, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 25 zu Art. 55 ZPO). Der Behauptungs- und Substanziierungslast ist grundsätzlich in den Rechtsschriften nachzukommen. Ein pauschaler Verweis auf die Beilagen genügt in aller Regel nicht. Es ist nicht Sache des Gerichts, aus den Beilagen die Sachdarstellung zusammenzusuchen bzw. die Beilagen danach zu durchforsten, ob sich daraus etwas zu Gunsten der behauptungsbelasteten Partei ableiten lässt. Das bedeutet aber nicht, dass es nicht ausnahmsweise zulässig sein kann, seinen Behauptungs- bzw. Substanziierungsobliegenheiten durch Verweis auf eine Beilage nachzukommen, namentlich etwa für Abrechnungen oder Kontoaufstellungen. Das Bundesgericht hat in seiner gefestigten Rechtsprechung klargestellt, dass ein solcher Verweis unter gewissen Bedingungen ausnahmsweise genügen kann: Werden Tatsachen in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen in einer Rechtsschrift behauptet und wird für Einzelheiten auf eine Beilage verwiesen, ist zu prüfen, ob die Gegenpartei und das Gericht damit die notwendigen Informationen in einer Art erhalten, die eine Übernahme in die Rechtsschrift als blossen Leerlauf erscheinen lässt, oder ob der Verweis ungenügend ist, weil die nötigen Informationen in den Beilagen nicht eindeutig und vollständig enthalten sind oder aber daraus zusammengesucht werden müssten. Es genügt nicht, dass in den Beilagen die verlangten

Informationen in irgendeiner Form vorhanden sind. Es muss auch ein problemloser Zugriff darauf gewährleistet sein und es darf kein Interpretationsspielraum bestehen. Der entsprechende Verweis in der Rechtsschrift muss spezifisch ein bestimmtes Aktenstück nennen und aus dem Verweis muss selbst klar werden, welche Teile des Aktenstücks als Parteibehauptung gelten sollen. Ein problemloser Zugriff ist gewährleistet, wenn eine Beilage selbsterklärend ist und genau die verlangten (beziehungsweise in der Rechtsschrift bezeichneten) Informationen enthält. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, kann ein Verweis nur genügen, wenn die Beilage in der Rechtsschrift derart konkretisiert und erläutert wird, dass die Informationen ohne weiteres zugänglich werden und nicht interpretiert und zusammengesucht werden müssen (Urteil des Bundesgerichts 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 6.3.2.2 m.H.; vgl. auch GEHRI, in: Basler Kommentar, 3. Aufl. 2017, N. 5 zu Art. 55 ZPO). Insbesondere in einem einfachen und dringenden Summarverfahren, wie bei einem Verfahren betreffend vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts, muss es somit genügen, im Gesuch deutlich auf die Beilage in demjenigen Zusammenhang hinzuweisen, auf den sie sich beziehen soll, ohne dass deren Inhalt noch umfassend im Gesuch wiedergegeben werden müsste (Urteil des Bundesgerichts 5A_395/2020 vom 16. März 2021 E. 5.2).

3.2.

Dass zwischen den beiden Parteien ein Werkvertrag geschlossen worden ist (vgl. GA act. 34), ist unbestritten, zumal die Beklagten selbst ausführen, am 22. Mai 2025 eine erste Akontozahlung geleistet zu haben und dass die Bauausführung am 2. Juni 2025 begonnen habe (vgl. GA act. 29), sowie Verträge nach Art. 11 Abs. 1 OR grundsätzlich formlos abgeschlossen werden können. Ebenfalls unbestritten ist, dass von der Klägerin Leistungen auf dem im Gesamteigentum der beiden Beklagten stehenden Grundstück erbracht worden sind.

3.3.

3.3.1.

Von den Beklagten wird mit Berufung vorgebracht, Grundlage der Pfandleiung sei eine falsche Rechnung von über rund Fr. 110'000.00 (exklusive MWST), von welcher zwei verschiedene Versionen existieren würden. Ursprünglich sei ein Betrag von Fr. 84'000.00 (exklusive MWST) offeriert worden, wobei nur ca. 79 % der vereinbarten Arbeiten ausgeführt worden seien, was einem Betrag von Fr. 66'000.00 entspreche. Die Beklagten hätten hingegen bereits Fr. 67'000.00 (inklusive MWST) an Zahlungen geleistet (Berufung Ziff. II/1). Die Klägerin habe keine substantiierten Behauptungen zur Pfandsumme und ihren angeblichen Bauleistungen aufgestellt und für ihre angebliche Werklohnforderung und angeblich ausgeführten Arbeiten bloss pauschal auf die mit Gesuchsbeilage 6 verurkundete Rechnung verwiesen, wobei die Zustellung dieser Schlussrechnung als auch deren Inhalt zufolge zwei abweichender Versionen bestritten worden sei.

Bezüglich des geltend gemachten Zinses hätten die Beklagten ihre Bestreitungen an der Nichtverständigung auf die geltend gemachte Zahlungsfrist, am Erfordernis und Unterlassen einer Mahnung sowie an der unbelegten Zustellung der erwähnten Schlussrechnung festgemacht. Somit habe auch hier die Vorinstanz den Verhandlungsgrundsatz verletzt. Da zudem keine Belege für Mehrkosten existieren würden bzw. diese nicht freigegeben worden seien, bestehe keine Restforderung. Nachdem die klägerische Behauptung der Pfandberechtigung nicht bzw. nicht hinreichend substantiiert worden sei, hätte die beklagtische Behauptung – mindestens teilweise fehlende Pfandberechtigung – als anerkannt gelten müssen, was die Vorinstanz übergangen habe (Berufung Ziff. II/2.1 f.).

Die Klägerin entgegnet mit Berufungsantwort, dass mehrfache Bestellungen Änderungen erfolgt seien und verweist insbesondere auf die bei der Vorinstanz eingereichte Planskizze vom 19. Mai 2025 (Gesuchsbeilage 5). Die Beklagten seien bei diversen Gelegenheiten auf Mehrkosten aufmerksam gemacht worden. Grundlage für die Pfandlegung sei nur die Rechnung vom 11. September 2025, wobei die Beklagten die dort aufgeführten Leistungen nicht substantiiert bestritten hätten (Berufungsantwort Ziff. 7-11, 14).

3.3.2.

Vor Vorinstanz brachte die Klägerin mit Gesuch vor, dass gemäss Schlussrechnung vom 11. September 2025 Leistungen im Umfang von Fr. 106'253.50 (exklusive MWST) erbracht worden seien und verwies auf die entsprechende Gesuchsbeilage 6 (GA act. 5). In Bezug auf die von ihr behaupteten Leistungen führte sie weiter aus, sie habe gestützt auf einen Werkvertrag diverse Gartenbau- und Gärtnerarbeiten auf dem Grundstück der Beklagten ausgeführt. Dabei zählte sie konkrete von ihr erbrachte Leistungen, wie beispielsweise die Errichtung eines Holzrostes oder die Ausgrabung sowie Aushebung von Findlingen, auf. Weiter brachte sie vor, sie habe nicht nur Arbeit geleistet, sondern auch zusätzliches Material in Form von Erden, Leitungen, Foundation und Holzrost geliefert und verbaut. Dazu verwies sie auf die Offerte vom 10. Februar 2025 (Gesuchsbeilage 2) und abermals auf die Schlussrechnung vom 11. September 2025 (GA act. 7). Nach Abzug der Gutschriften der Beklagten verbleibe ein ausstehender Restbetrag von Fr. 47'860.05 (inklusive MWST). Die Klägerin habe aufgrund diverser Bestellungen Änderungen wesentlich mehr Leistungen erbracht, als dies ursprünglich gemäss Werkvertrag vereinbart worden sei. Als Beweis offerierte die Klägerin die Planskizze in Gesuchsbeilage 5 (GA act. 5).

Die referenzierte Schlussrechnung ist in diverse Einzelpositionen aufgeschlüsselt und beschreibt die erbrachten einzelnen Leistungen unter Angabe des Datums und des Zeitaufwands der einzelnen Mitarbeiter. Die Beilage ist damit selbsterklärend, weshalb im vorliegenden summarischen

Verfahren aufgrund des ausdrücklichen Verweises darauf keine Abschrift im Gesuch notwendig war und die erbrachten objektivspezifischen Leistungen durch die Klägerin – nebst der beispielhaften Auflistung im Gesuch selber (vgl. GA act. 7) – damit substantiiert behauptet wurden. Die Beklagten unterliessen es in der Folge, die Pfandberechtigung sämtlicher Leistungen einzeln substantiiert zu bestreiten bzw. belassen es dabei, einzelnen in der Schlussrechnung aufgeführten Arbeiten und Materialien mit Hinweis auf den jeweiligen Rapport die Pfandberechtigung abzusprechen (vgl. GA act. 37-43). Dies deutet im Umkehrschluss darauf hin, dass die Beklagten selbst davon ausgehen, dass pfandberechtigte Arbeiten von der Schlussrechnung umfasst werden. Die grundsätzliche Pfandberechtigung und die sich aus der Schlussrechnung ergebende Pfandsumme von Fr. 47'860.05 erscheinen damit glaubhaft. Einzelne Bestreitungen über die Höhe der Pfandforderung – insbesondere die von den Beklagten mit Stellungnahme vom 8. Dezember 2025 behaupteten nicht pfandberechtigten Aufräum-, Reinigungs- sowie Entsorgungsarbeiten und Fahrten (vgl. insb. GA act. 37 ff. und 45 ff.) – sind mit der Vorinstanz der Beurteilung im definitiven Eintragsverfahren zu überlassen (vgl. auch Entscheid des Obergerichts Aargau ZSU.2023.150 vom 30. Oktober 2023 E. 7.2), zumal im Hinblick auf die Pfandberechtigung von Aufräum-, Reinigungs- sowie Entsorgungsarbeiten und Fahrten auch keine klare Rechtslage vorliegt. So sind diese nicht per se vom Pfandschutz ausgeschlossen, sondern können allenfalls zu einem Baupfandrecht berechtigen, wenn sie eine funktionelle Einheit mit Arbeiten zum Erstellen eines Bauwerks bilden bzw. im Zusammenhang mit vorgängigen pfandgeschützten Abbruch- oder Aushubarbeiten vom selben Unternehmer als gemischte Leistung erbracht werden (vgl. dazu: SCHUMACHER/REY, a.a.O., Fn. 431 zu N. 353 sowie N. 356).

3.4.

3.4.1.

Die Klägerin beansprucht mit Verweis auf die erwähnte Schlussrechnung ebenfalls Pfandrechtsschutz für erbrachte Mehrleistungen (GA act. 5 und Gesuchsbeilage 6) und offeriert als Beweis zu den Beststellungsänderungen Handnotizen und einen gezeichneten Plan der Beklagten (Gesuchsbeilage 5). Die Beklagten führten in ihrer Stellungnahme aus, dass diese Beilage in einen falschen Kontext gesetzt worden sei und keinerlei Aussage- und Beweiskraft habe. Die Beilage stamme abgesehen von den linksstehenden handschriftlichen Ergänzungen von der Klägerin (GA act. 33).

3.4.2.

Die blosse Bestreitung der von der Klägerin behaupteten Mehrleistungen bzw. gegenteilige Behauptung durch die Beklagten lassen diese nicht als ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheinen, zumal die ins Recht gelegte Planskizze (Gesuchsbeilage 5) tatsächlich geeignet sein könnte, geplante Mehraufwände im Vergleich zur ursprünglichen Offertenstellung (Gesuchsbeilage 2) nachzuweisen. Die Offerte vom 10. Februar

2025 erwähnt beispielsweise nicht explizit eine Verlegung der Terrassendielen im Versatz, wohingegen dies in der erwähnten Planskizze aufgeführt wird. Die behaupteten Mehraufwände wurden damit durch die Klägerin substantiiert und erscheinen nicht von vorneherein als ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich. Behauptet ein Gesuchsteller in seinem Gesuch substantiiert die Leistung von Mehrarbeiten, wird deren Erbringung nicht schon deshalb höchst unwahrscheinlich, weil dieses alsdann vom Grundeigentümer schlicht bestritten wird. Auch die umstrittenen Mehrleistungen werden damit in einem allfälligen Hauptprozess im Detail zu prüfen sein.

3.5.

3.5.1.

Die Beklagten rügen mit Berufung weiter, dass vorliegend entgegen dem klägerischen Vorbringen nicht der Zeitpunkt der letzten erbrachten Leistungen, sondern der Fristbeginn zufolge vorzeitigen Arbeitsabbruchs massgeblich sei. Dieses fristauslösende Ereignis sei von der Klägerin nicht substantiiert behauptet worden, weshalb die Vorinstanz den Verhandlungsgrundsatz verletzt habe. Die letzten Arbeiten seien ferner ebenfalls durch pauschale Verweise auf die sog. Tagesrapporte belegt worden, welche von den Beklagten einlässlich bestritten worden seien. Der nicht vorhandene Beweiswert der Tagesrapporte sei von den Beklagten bestreitend eingewendet worden, weil ihnen diese nie zur Kenntnis gebracht worden, geschweige denn vorab freigebend oder nachträglich anerkennend abgezeichnet worden seien, und zwei voneinander abweichende Fassungen existieren würden. Da der angeblich frühere Tagesrapport die höhere Laufnummer trage, spreche dies zudem für ein maschinelles Nachproduzieren. Auch hier hätte die Vorinstanz der substantiierten Bestreitung der Beweisgrundlage folgen müssen und die unsubstantiierte Behauptung der Klägerin nicht schützen dürfen. Die am 23. und 24. Juli 2025 vorgenommenen Arbeiten seien damit entgegen dem vorinstanzlichen Entscheid nicht glaubhaft gemacht worden (Berufung Ziff. II/2.2).

Die Klägerin entgegnet, dass die Einhaltung der Eintragsfrist vor Vorinstanz nie bestritten worden und der Abbruch der Arbeiten für die Frist irrelevant sei. Die Beklagten hätten mit E-Mail vom 21. August 2025 erklärt, keine weiteren Werkleistungen mehr zu wünschen, womit die zu leistenden Arbeiten vollständig erbracht worden seien. Hinzu komme, dass der Abbruch der Arbeiten kalendarisch hinter den letzten gestützt auf den Werkvertrag erbrachten Leistungen vom 24. Juli 2025 lägen. Die eingereichten Rapporte würden nebst dem E-Mail den Zeitpunkt der letzten Arbeiten belegen, was überdies auch im Gesuch bezeichnet und unter Anführung der Rapporte substantiiert worden sei (Berufungsantwort Ziff. 26-30). Dass die Beklagten die Rechnung nicht erhalten hätten, werde bestritten. Die Beklagten hätten dies in ihrer Stellungnahme vom 8. Dezember 2025 auch nicht behauptet. Im Übrigen ergebe sich der Erhalt aus der E-Mail vom 11. September 2025 (Berufungsantwort Ziff. 33).

3.5.2.

Gemäss übereinstimmenden Vorbringen der beiden Parteien wurde der ursprünglich abgeschlossene Werkvertrag vorzeitig beendet und somit nicht zu Ende ausgeführt, da noch nicht alle Leistungen des vereinbarten "3. Teils" (vgl. Offerte vom 10. Februar 2025; Gesuchsbeilage 2) erbracht worden sind (GA act. 8, 30 und 32).

Für die Abweisung des Gesuchs wäre erforderlich, dass das Verpassen der Viermonatsfrist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB bereits im Massnahmeverfahren offensichtlich ist (Entscheid des Obergerichts Aargau ZSU.2026.98 vom 21. Mai 2026 E. 3.5.2.2; SCHUMACHER/REY, a.a.O., N. 1535). Ob bei einer vorzeitigen Vertragsauflösung die Frist zur Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ab dem Zeitpunkt der Vertragsauflösung oder der zuletzt erbrachten Arbeiten des Unternehmers zu laufen beginnt, stellt eine Rechtsfrage dar und muss vom Gericht somit von Amtes wegen geprüft werden. Gemäss Rechtsprechung und Lehre läuft bei vorzeitiger Vertragsauflösung die Frist zur Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts vom Zeitpunkt der Vertragsauflösung an (BGE 120 II 389 E. 1a; THURNHERR, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, N. 29 zu Art. 839/840 ZGB), wobei die Klägerin diesbezüglich behauptungsbelastet ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.3).

Zwar stützen sich die Klägerin und die Vorinstanz entgegen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in Bezug auf den Beginn des Fristenlaufs primär auf den Zeitpunkt der zuletzt erbrachten werkvertraglichen Leistungen am 24. Juli 2025 (vgl. GA act. 9), mit welchem im Übrigen die Viermonatsfrist durch die superprovisorische Eintragung im Grundbuch per 17. Oktober 2025 (GA act. 14) (ebenfalls) gewahrt worden wäre, ab. Im Gesuch ist aber unter dem Titel "Fristwahrung" zusätzlich explizit erwähnt, dass die Beklagten mit E-Mail vom 21. August 2025 vom Werkvertrag zurückgetreten seien bzw. erklärt hätten, keine weiteren Werkleistungen mehr zu wünschen, womit die zu leistenden Arbeiten inzwischen vollständig erbracht worden seien (GA act. 8). Damit wurde der notwendige Zeitpunkt zur Bestimmung der Fristwahrung (vorliegend der Zeitpunkt der Vertragsauflösung) von der Klägerin ebenfalls substantiiert behauptet. Zudem liegt mit der eingereichten Schlussrechnung vom 11. September 2025 (Gesuchsbeilage 6) ein Beweismittel vor, welches die vorzeitige Beendigung der Arbeiten – aufgeführte letzte Arbeiten per 24. Juli 2025 – nahelegt. Der für die Eintragung notwendige Zeitpunkt wurde damit ausreichend glaubhaft gemacht.

3.6.

Die Beklagten rügen mit Berufung letztlich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz, da die Begründung des angefochtenen Entscheids sehr knapp ausgefallen sei (Berufung Ziff. II/3). Nach dem Gesagten erweist sich diese Rüge als unbegründet, lagen doch alle

Voraussetzungen für die provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts vor und hat sich die Vorinstanz zu diesen Punkten – insb. zu den von der Klägerin geleisteten und pfandberechtigten Arbeiten auf dem Grundstück der Beklagten und der Einhaltung der Eintragsfrist – ebenfalls, wenn auch kurz, geäußert (vgl. angefochtener Entscheid E. 8.3). Nicht notwendig ist, dass sich die Vorinstanz mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen widerlegt. Sie kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken, was sie vorliegend getan hat. Die Begründung war so abgefasst, dass es den Beklagten möglich war, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und diesen in voller Kenntnis der Sachlage an die höhere Instanz weiterzuziehen (vgl. BGE 148 III 30 E. 3.1; Urteil des Bundesgerichts 9C_221/2024 vom 28. November 2024 E. 2.2).

4.

Zusammenfassend sind die notwendigen Voraussetzungen für eine provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts durch die Klägerin glaubhaft vorgebracht worden, weshalb die Berufung der Beklagten vollumfänglich abzuweisen ist.

5.

Ausgangsgemäss werden die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Die obergerichtliche Entscheidunggebühr ist auf Fr. 2'000.00 festzusetzen (§ 8 Gebühd). Zudem haben die Beklagten der Klägerin eine Entschädigung für ihre Anwaltskosten im Berufungsverfahren zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 ZPO). Diese ist ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 4'166.60 (Fr. 8'333.20 [§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT], davon 50 % aufgrund des summarischen Verfahrens [§ 3 Abs. 2 AnwT]), unter Berücksichtigung der tarifgemässen Abzüge von 20 % für die fehlende Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT) und von 25 % für das Rechtsmittelverfahren (§ 8 AnwT) sowie zuzüglich einer Auslagenpauschale von 3 % (§ 13 AnwT) auf richterlich gerundet Fr. 2'575.00 festzusetzen.

Eine der Mehrwertsteuerpflicht unterstehende Partei kann die ihrem Rechtsvertreter bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG). Folglich ist sie durch die von der Rechtsvertretung in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer nicht belastet (vgl. AGVE 2011, S. 465 f.). Entsprechend ist der Klägerin eine Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 2'000.00 wird den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beklagten werden in solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Klägerin eine Entschädigung von Fr. 2'575.00 (inkl. Auslagen) zu bezahlen.

Zustellung an:
[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen diesen Entscheid kann **inner 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

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. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. 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).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 47'860.05**.

Dies ist ein Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Aarau, 23. Juli 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Massari

Hungerbühler