

ZSU.2026.84
(SZ.2025.230)
Art. 45

Entscheid vom 1. Juli 2026

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichterin Merkofer
 Oberrichter Holliger
 Gerichtsschreiber Sulser

Klägerin **A._____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt David Hofstetter,
 [...]

Beklagter 1 **B._____**
 [...]

Beklagte 2 **C._____**
 [...]

Beklagter 3 **D._____**
 [...]

1, 2 und 3 vertreten durch Rechtsanwälte Tarkan Göksu und
Anna Scheidegger,
[...]

Beklagte 4 **E._____**
 [...]

Beklagter 5 **F._____**
 [...]

4 und 5 vertreten durch Rechtsanwalt Dominik Greder,
[...]

Gegenstand Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Mit Gesuch vom 18. September 2025 beantragte die Klägerin die (super-) provisorische Eintragung dreier Bauhandwerkpfandrechte auf den jeweiligen Liegenschaften der Beklagten.

1.2.

Mit Verfügung vom 19. September 2025 verfügte die Präsidentin des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Baden u.a.:

" 1.

1.1.

Das Grundbuchamt Q._____ wird **superprovisorisch** angewiesen, auf dem im Alleineigentum stehenden Grundstück des Gesuchgegners 1 B._____, [Grundstück 1], zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkpfandrecht für den Betrag von Fr. 121'970.89 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. September 2025 vorläufig vorzumerken.

1.2.

Das Grundbuchamt Q._____ wird **superprovisorisch** angewiesen, auf dem im je hälftigen Miteigentum stehenden Grundstück der Gesuchsgegner 2 und 3, C._____ und D._____, [Grundstück 2], zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkpfandrecht für den Betrag von Fr. 104'765.93 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. September 2025 vorläufig vorzumerken.

1.3.

Das Grundbuchamt Q._____ wird **superprovisorisch** angewiesen, auf dem im Gesamteigentum stehenden Grundstück der Gesuchsgegner 4 und 5, E._____ und F._____, [Grundstück 3], zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkpfandrecht für den Betrag von Fr. 80'494.65 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. September 2025 vorläufig vorzumerken."

1.3.

Mit Eingabe vom 25. September 2025 verkündeten die Beklagten 4 und 5 der G._____ GmbH und dem Beklagten 1 den Streit. Die G._____ GmbH liess sich innert Frist nicht vernehmen.

1.4.

Mit Stellungnahmen vom 14. November 2025 beantragten die Beklagten 1 bis 3 einerseits sowie die Beklagten 4 und 5 andererseits je die Abweisung des Gesuchs, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt. mit Bezug auf die Rechtsbegehren der Beklagten 4 und 5) zulasten der Klägerin.

1.5.

Die Parteien reichten mit Eingaben vom 25. November 2025 (Klägerin) und 11. Dezember 2025 (Beklagten 1-3 und Beklagten 4 und 5) freigestellte

Stellungnahmen ein. Für den Beklagten 1 wurde eine Zahlungsgarantie der H. _____ AG eingereicht.

1.6.

Es folgten je eine weitere Stellungnahme der Klägerin vom 18. Dezember 2025 und der Beklagten 1 bis 3 vom 5. Januar 2026.

1.7.

Mit Entscheid vom 20. Februar 2026 erkannte die Präsidentin des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Baden:

" 1.

Das Gesuch vom 18. September 2025 um vorläufige Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte wird **abgewiesen**.

2.

2.1.

Das Grundbuchamt Q. _____ wird nach Rechtskraft angewiesen, die mit superprovisorischer Verfügung vom 19. September 2025 angeordnete Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes für den Betrag von Fr. 121'970.89 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. September 2025 auf dem im Alleineigentum stehenden Grundstück des Gesuchsgegners 1 B. _____, [Grundstück 1], **zu löschen**.

2.2.

Das Grundbuchamt Q. _____ wird nach Rechtskraft angewiesen, die mit superprovisorischer Verfügung vom 19. September 2025 angeordnete Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes für den Betrag von Fr. 104'765.93 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. September 2025 auf dem im je hälftigen Miteigentum stehenden Grundstück der Gesuchsgegner 2 und 3, C. _____ und D. _____, [Grundstück 2], **zu löschen**.

2.3.

Das Grundbuchamt Q. _____ wird nach Rechtskraft angewiesen, die mit superprovisorischer Verfügung vom 19. September 2025 angeordnete Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes für den Betrag von Fr. 80'494.65 nebst Zins zu 5 % seit dem 18. September 2025 auf dem im Gesamteigentum stehenden Grundstück der Gesuchsgegner 4 und 5, E. _____ und F. _____, [Grundstück 3], **zu löschen**.

3.

Die Gerichtskosten bestehen aus der Entscheidgebühr von Fr. 5'500.00 und werden der Gesuchstellerin auferlegt. Die Gerichtskosten werden mit ihrem Vorschuss verrechnet. Die Gesuchstellerin hat dem Gericht Fr. 1'200.00 nachzuzahlen.

4.

4.1.

Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, den Gesuchsgegnern 1–3 eine richterlich festgesetzte Parteientschädigung von Fr. 9'370.00 (Spesenpauschale inklusive) zu bezahlen.

4.2.

Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, den Gesuchsgegnern 4 und 5 eine richterlich festgesetzte Parteientschädigung von Fr. 2'850.00 (MwSt. und Spesenpauschale inklusive) zu bezahlen."

2.

2.1.

Gegen diesen ihr am 23. Februar 2026 zugestellten Entscheid erhob die Klägerin mit Eingabe vom 4. März 2026 Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragte:

" 1.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Baden vom 20. Februar 2026 im Verfahren SZ.2025.230 sei aufzuheben und wie folgt neu zu fassen.

'1.

Das Gesuch vom 18. September 2025 um vorläufige Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte wird gutgeheissen.

2.

2.1.

In Gutheissung des Gesuchs der Gesuchstellerin vom 18. September 2025 wird das mit Verfügung des Bezirksgerichts Baden vom 19. September 2025 superprovisorisch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht bestätigt und es wird das Grundbuchamt Q._____ angewiesen, auf dem im Alleineigentum stehenden Grundstück des Gesuchsgegners 1, B._____, [Grundstück 1], zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für den Betrag von CHF 121'970.89 nebst Zins zu 5% seit dem 18. September 2025 vorläufig vorzumerken.

2.2.

In Gutheissung des Gesuchs der Gesuchstellerin vom 18. September 2025 wird das mit Verfügung des Bezirksgerichts Baden vom 19. September 2025 superprovisorisch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht bestätigt und es wird das Grundbuchamt Q._____ angewiesen, auf dem im je hälftigen Miteigentum stehenden Grundstück der Gesuchsgegner 2 und 3, C._____ und D._____, [Grundstück 2], zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für den Betrag von CHF 104'765.93 nebst Zins zu 5% seit dem 18. September 2025 vorläufig vorzumerken.

2.3.

In Gutheissung des Gesuchs der Gesuchstellerin vom 18. September 2025 wird das mit Verfügung des Bezirksgerichts Baden vom 19. September 2025 superprovisorisch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht bestätigt und es wird das Grundbuchamt Q._____ angewiesen, auf dem im Gesamteigentum stehenden Grundstück der Gesuchsgegner 4 und 5, E._____ und F._____, [Grundstück 3], zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für den Betrag von CHF 80'494.65 nebst Zins zu 5% seit dem 18. September 2025 vorläufig vorzumerken.

3.
Der Gesuchstellerin wird eine Frist von 90 Tagen zur Einreichung der Klage auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte angesetzt.

4.
Die Entscheidgebühr wird auf CHF 3'000.00 festgesetzt und den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

5.
Die Gesuchsgegner haben der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 10'128.00 zu bezahlen, unter solidarischer Haftbarkeit.'

2.
Eventualiter sei der Entscheid des Bezirksgerichts Baden vom 20. Februar 2026 im Verfahren SZ.2025.230 vollumfänglich aufzuheben und die Angelegenheit sei zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zulasten der Gesuchsgegner / Berufungsbeklagten."

Weiter beantragte die Klägerin, der Berufung sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

2.2.

Mit Verfügung vom 5. März 2026 trat die Instruktionsrichterin des Obergerichts des Kantons Aargau auf das Gesuch der Klägerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung nicht ein.

2.3.

Mit Berufungsantworten vom 27. März 2026 beantragten die Beklagten 1 bis 3 einerseits und die Beklagten 4 und 5 andererseits je die Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zulasten der Klägerin.

2.4.

Die Parteien reichten mit Eingaben vom 9. April 2026 (Klägerin) und 30. April 2026 (Beklagten 4 und 5) freigestellte Stellungnahmen ein.

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 Streitwert beträgt Fr. 307'231.47. 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 können im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.

2.1.

2.1.1.

Die Klägerin leistete Arbeiten für das Projekt "Neubau 3FH R-Weg [...], S. _____" (angefochtener Entscheid E. 3.1.1 f.). Die Vorinstanz erwog, die Bauhandwerkerpfandrechte seien am 19. September 2025 im Tagebuch eingetragen worden, womit die Klägerin glaubhaft machen müsse, dass sie am 19. Mai 2025 oder zu einem späteren Zeitpunkt noch die Eintragsfrist auslösende Arbeit durchgeführt habe. Unbestritten sei, dass ein Mitarbeiter der Klägerin am 22. Mai 2025 während 2.75 Stunden Zuleitungskabel, welche die Baustelle mit Elektrizität versorgt habe, ausgegraben, abgeführt und eingelagert habe. Fraglich und zwischen den Parteien umstritten sei, ob es sich bei den an diesem Tag vorgenommenen Arbeiten um Vollendungsarbeiten gehandelt habe. Das Kabel habe die Baustelle mit Elektrizität versorgt, weshalb laut der Klägerin die Entfernung der Kabel für die Werkvollendung unerlässlich gewesen sei, denn erst mit deren Entfernung gälten die Bauarbeiten als abgeschlossen. Damit setze die Klägerin nach Auffassung der Vorinstanz allerdings den Abschluss der Bauarbeiten mit den Vollendungsarbeiten gleich, wofür es im Recht keine Stütze gebe, zumal jeder Abschluss von Bauarbeiten auch Aufräumarbeiten umfasse. Vielmehr sei den Beklagten beizupflichten, dass die Stromversorgung zur Baustelle erst gekappt werden könne, wenn die Arbeiten bereits vollendet seien. Demzufolge könnten sie nicht unerlässlich zur Werkvollendung sein, da die Vollendung gezwungenermassen bereits vorher erfolgen müsse. Das Ausgraben, Abführen und Einlagern des Kabels trage weder zur weiteren Vollendung der vertraglich vereinbarten Baumeisterarbeiten bei, noch seien diese Arbeiten für den späteren bestimmungsgemässen Gebrauch des Werks relevant. Es handle sich, ähnlich wie die Demontage von Maschinen, Geräten und Baracken, um Aufräumarbeiten, die keine die Eintragsfrist auslösenden Arbeiten darstellen würden. Die am 22. Mai 2025 ausgeführten Arbeiten seien für den Beginn der viermonatigen Frist daher nicht zu berücksichtigen. Weitere die Eintragsfrist auslösende Arbeiten, die innerhalb der geforderten Frist liegen würden, seien von der Klägerin nicht behauptet worden und seien solche auch nicht ersichtlich. Damit sei das Gesuch um Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte zu spät erfolgt

und der Anspruch darauf verwirkt, weshalb das Gesuch abzuweisen sei (angefochtener Entscheid E. 3.3).

2.2.

2.2.1.

Mit Berufung rügt die Klägerin eine Verletzung von Art. 839 Abs. 2 ZGB. Zusammengefasst bringt die Klägerin Folgendes vor: Die Vorinstanz habe die Arbeiten vom 22. Mai 2025 zu Unrecht nicht als Vollendungsarbeiten qualifiziert. Das Zuleitungskabel habe dazu gedient, die Bauparzelle mit Strom zu versorgen. Unbestrittenerweise sei das Zuleitungskabel im Boden der Nachbarparzelle eingegraben gewesen, weshalb es der Mitarbeiter der Klägerin habe ausgraben und den Graben wiederum mit Erde habe verschliessen müssen. Die Vorinstanz übersehe, dass auch geringfügige Arbeiten als Vollendungsarbeiten gälten, wenn sie unerlässlich für die Vollendung der werkvertraglich geschuldeten Arbeiten seien. Stets als Vollendungsarbeiten gälten nach Lehre und Rechtsprechung solche, die aus Sicherheitsgründen zu erbringen seien. Es sei offenkundig, dass ein Zuleitungskabel, über welches die Bauparzelle mit Elektrizität (Baustrom) versorgt werde, im Rahmen der Vollendung der Arbeiten bereits aus Sicherheitsgründen wieder entfernt werden müsse. Ansonsten würde ein Kabel im Boden verlaufen und auf der Bauparzelle wieder austreten, das unter elektrischer Spannung stehe und eine Gefahr für Leib und Leben darstellen könne. Weiter handle es sich bei Zuleitungskabeln um einen Teil der Baustelleninstallation. Die Demontage der Baustelleneinrichtung gelte nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als pfandgeschützte Vollendungsarbeit (m.H. auf BGE 102 II 206 E. 1b und BGE 120 II 389 E. 1c). Zu beachten sei weiter, dass der Baustrom zweifelsohne der Klägerin dazu gedient habe, die ihr von der G._____ GmbH vertraglich übertragenen Arbeiten zu erbringen. Sowohl die Baumeisterarbeiten als auch die Erdarbeiten würden als pfandberechtigte Arbeiten qualifizieren. Das Räumen der Baustelleneinrichtung, die notwendig gewesen sei, um pfandberechtigte Arbeiten zu erbringen, qualifiziere als Vollendungsarbeit. Vollendungsarbeiten gälten dann als Vollendungsarbeiten, wenn sie unerlässlich für die Verrichtung der werkvertraglich geschuldeten Arbeiten seien. Das Bundesgericht verlange, dass alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrags bilden, ausgeführt seien (m.H. auf Urteil des Bundesgerichts 5A_353/2025 vom 2. Oktober 2025 E. 3.1). Es entspreche einem üblichen Bauablauf, dass die Arbeiten auf der Baustelle mit der Räumung der Baustelle enden, vorher seien die Arbeiten nicht vollendet. Anders zu entscheiden hiesse, dass der Unternehmer seine Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrags bilden, auch dann vollendet hätte, wenn er die Baustelleneinrichtung zurücklassen würde. Dies gehe nicht an. Das Verständnis der Vorinstanz sei zu eng und rechtsverletzend (Berufung Rz. 15 ff.).

Weiter rügt die Klägerin eine Verletzung des im vorsorglichen Eintragungsverfahren anwendbaren Beweismasses nach Art. 961 Abs. 3 ZGB. Nach

der Rechtsprechung müsse für den Fall der Verweigerung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts dessen Bestand ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich sein (m.H. auf Urteil des Bundesgerichts 5A_822/022 vom 14. März 2023 E. 4.2). Es sei einzig strittig, ob die vorgenommenen Arbeiten als Vollendungsarbeiten qualifizieren. Für die Würdigung gelange das stark reduzierte Beweismass der Glaubhaftmachung nach Art. 961 Abs. 3 ZGB zur Anwendung. Die Vorinstanz setze sich zwar bei den allgemeinen Ausführungen, nicht aber im Rahmen der von ihr vorgenommen Würdigung hiermit auseinander. Das Gesuch hätte nur abgewiesen werden können, wenn ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich sei, dass die behaupteten Arbeiten vom 22. Mai 2025 als Vollendungsarbeiten qualifizieren. Dieser Schluss könne angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Beginn des Fristenlaufs bei Arbeiten zur Räumung der Baustelle nicht getroffen werden (Berufung Rz. 24 ff.).

2.3.

Die Beklagten 1-3 bringen zusammengefasst vor, bei den streitgegenständlichen Arbeiten vom 22. Mai 2025 handle es sich nicht um Vollendungsarbeiten i.S.v. Art. 839 Abs. 2 ZGB. Namentlich würden diese keine sicherheitsrelevanten Arbeiten darstellen. Es werde von der Klägerin etwa nicht behauptet, dass das Zuleitungskabel hätte abgehängt oder die Elektrizität abgestellt werden müssen. Es sei weder behauptet noch bewiesen worden, dass durch das Kabel Strom geflossen sei. Der Stromverteilkasten auf dem Baugrundstück selbst sei am 13. Mai 2025 in Betrieb genommen und der Baustrom umgehängt worden. Spätestens ab diesem Zeitpunkt habe kein Bedarf mehr für das Zuleitungskabel auf der Nachbarparzelle bestanden, sei dieses nicht mehr angeschlossen gewesen und habe keinen Strom mehr geführt. Diese Tatsache sei von der Klägerin nicht bestritten worden (Berufungsantwort Beklagte 1-3 Ad 16, Ad 21 und Ad 22). Die von der Klägerin zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts würde nicht festhalten, dass die Räumung der Baustelleninstallationen die Frist zur Eintragung auslöse (offengelassen in BGE 102 II 206 E. 1b) bzw. differenziere nicht zwischen (nicht fristauslösenden) Reinigungs- und (fristauslösenden) Ausschaltungsarbeiten (so in BGE 120 II 389 E. 1c). Es bestehe keine bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach die Arbeiten zur Räumung der Baustelle in jedem Fall als Vollendungsarbeiten zu qualifizieren wären. Aus den Tagesrapporten der Klägerin gehe zudem hervor, dass am 13. Mai 2025 für die Vorbereitung zur Deinstallation 2.5 Stunden Arbeit notiert worden seien. Am 14. Mai 2025 seien durch zwei Mitarbeiter Arbeit namentlich für die Deinstallation in den Tagesrapporten notiert worden. Die Baustelleneinrichtung sei somit spätestens am 14. Mai 2025 vollständig geräumt gewesen. Das auf der Nachbarparzelle verbliebene und vergrabene Zuleitungskabel gehöre nicht zur Baustelleninstallation. Darüber hinaus hätten die Parteien zum "Zeitpunkt der Abnahme" vereinbart, die Abnahme erfolge nach vollständiger Fertigstellung aller Arbeiten (Ziff. 12.1 des Werkvertrags). Die letzte Abnahme, jene von Attika und Fassade, habe am 14. Mai

2025 stattgefunden und es seien nach Abrede der Parteien spätestens in diesem Zeitpunkt sämtliche Arbeiten beendet gewesen (Berufungsantwort Beklagte 1-3 Ad 18). Darüber hinaus sei zu betonen, dass das Ausgraben des Kabels auf der Nachbarparzelle nicht auf der Baustelle selbst erfolgt sei. Seit den als "Deinstallation" bezeichneten Arbeiten und der Abnahme von Attika und Fassade am 14. Mai 2025 sei weiter mehr als eine Woche vergangen, bis das Kabel ausgegraben worden sei. Das nicht mehr benötigte Zuleitungskabel habe offensichtlich nicht zur Baustelleninstallation gehört, ansonsten wäre es gleichzeitig und nicht erst mehr als eine Woche später ausgegraben und abgeholt worden (Berufungsantwort Beklagte 1-3 Ad 19).

Die Vorbringen der Beklagten 4 und 5 decken sich weitestgehend mit jenen der Beklagten 1 bis 3 (Reinigung, Demontage und Abtransport von Material seien keine fristauslösenden Arbeiten; die streitgegenständlichen Arbeiten seien nicht unerlässlich, insbesondere nicht aus Sicherheitsgründen bzw. seien entsprechende Behauptungen im Berufungsverfahren verspätet; die Arbeiten seien an einem Drittgrundstück ausgeführt worden; die Werkabnahme sei bereits am 14. Mai 2025 erfolgt; die Räumung der Baustelleneinrichtung habe bereits am 13. und 14. Mai 2025 stattgefunden; etc.). Auf eine ausführliche Wiedergabe wird, um Wiederholungen zu vermeiden, verzichtet.

3.

3.1.

Die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Bauarbeiten gelten grundsätzlich dann als vollendet, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in 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. Geringfügige Arbeiten gelten aber dann als Vollendungsarbeiten, wenn sie unerlässlich sind, namentlich aus Sicherheitsgründen; insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt (BGE 125 III 113 E. 2b; Urteile des Bundesgerichts 5A_353/2025 vom 2. Oktober 2025 E. 3.1 und 5A_518/2020 vom 22. Oktober 2020 E. 3.1). Als unerlässlich für die Werksvollendung qualifizierte das Bundesgericht etwa eine Kanalisationsverbindung und deren Einbettung mittels Frischbeton sowie das Zuschütten des Grabens (BGE 125 III 113 E. 2b), Elektroanschlussarbeiten und Fertigstellungsarbeiten an der Heizung (Urteil des Bundesgerichts 5A_395/2020 vom 16. März 2021 E. 5.2; dort jedenfalls für die Zwecke des Glaubhaftmachens), Arbeiten, die zur Vermeidung von Schäden am Gebäude und von Störungen in der Elektronik ausgeführt werden (Urteil des Bundesgerichts 5C.161/2000 vom 23. November 2000 E. 3c) oder das Zumauern von Öffnungen aus Sicherheitsgründen

mit einem Aufwand an Arbeit von einer Stunde und an Zement im Betrag von Fr. 5.00 (BGE 102 II 206 E. 1b/aa). Im letztgenannten Fall liess es die Frage offen, ob die Räumung der Baustelle (Entfernung von Ausrüstung und Baubaracke) als Vollendungsarbeit qualifiziert. In einem späteren Entscheid erachtete das Bundesgericht die Räumung des Bauplatzes und die dafür notwendigen Arbeiten (Ausschalung und Reinigung) demgegenüber unter Berufung auf BGE 102 II 206 nicht als Hilfsarbeiten von minimaler Bedeutung, sondern unabdingbare Verrichtungen, welche die Tätigkeit des Unternehmers beenden, und sprach diesen im Ergebnis Vollendungscharakter zu (BGE 120 II 389 = Praxis 1995 Nr. 199 E. 1c). In der Literatur werden vertragliche Leistungen – ungeachtet ihrer Geringfügigkeit – dann als Vollendungsarbeiten qualifiziert, wenn sie für den bestimmungsgemässen Gebrauch und die Funktionstüchtigkeit notwendig sind oder wenn sie aus Sicherheitsgründen zu erbringen sind (THURNHERR, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7. Aufl. 2023, N. 29 zu Art. 839/840 ZGB, m.w.H.). Andere Autoren stellen auf den Zeitpunkt der letzten objektspezifischen Bauarbeit ab (SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, System und Anwendung, 4. Aufl. 2022, Rz. 1074 ff., welche namentlich Aufräumarbeiten wie Reinigungsarbeiten, Demontage und Abtransport von Maschinen, Geräten, Baracken bzw. Containern usw. nicht als Vollendungsarbeiten qualifizieren).

3.2.

Das Gericht bewilligt die Vormerkung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, nachdem der Ansprecher seine Berechtigung glaubhaft gemacht hat (Art. 961 Abs. 3 ZGB). Für die Angelegenheit gilt das summarische Verfahren (Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO). An die Glaubhaftmachung, wie sie Art. 961 Abs. 3 ZGB verlangt, werden 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 86 I 265; vgl. aus der jüngeren Rechtsprechung statt vieler Urteil des Bundesgerichts 5A_723/2024 vom 11. April 2025 E. 3.3.3). Die Glaubhaftmachung als für das Summarverfahren typisches Beweismass beschlägt die Erarbeitung des umstrittenen Sachverhalts (Urteil des Bundesgerichts 5A_723/2024 vom 11. April 2025 E. 3.3.3). Tatfragen betreffen die Feststellungen, welche Leistungen der Handwerker oder Unternehmer zu welcher Zeit erbracht hat und ob diese gemessen an den anderen Bauarbeiten, die laut Werkvertrag auszuführen gewesen sind, als geringfügige oder nebensächliche Arbeiten oder blossе Ausbesserungen erscheinen (Urteil des Bundesgerichts 5C.161/2000 vom 23. November 2000 E. 2). Die Beurteilung, ob eine geringfügige Leistung (die wenig Arbeit und Material erforderte) im Einzelfall zu den Fertigstellungsarbeiten im

Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB zu zählen ist, beschlägt demgegenüber eine Rechtsfrage (BGE 102 II 206 E. 1a). Das Gericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO).

3.3.

Zur Beurteilung der Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Rechtslage als "klar" im Sinne der Rechtsprechung zur provisorischen Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten (E. 3.2) gelten muss, kann die Rechtsprechung zum Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO beigezogen werden. Demnach ist die Rechtslage klar, wenn sie sich bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Demgegenüber ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft. Im Schrifttum wird eine klare Rechtslage auch dann verneint, wenn die Subsumtion nicht offenkundig ist, ausgiebige juristische Recherchen angestellt werden müssen, sich heikle juristische Abgrenzungsfragen stellen, keine einschlägige Gerichtspraxis besteht oder die Lehrmeinungen kontrovers sind. Ebenso sei ein klarer Fall zu verneinen, wenn bezüglich der streitigen Frage zwar eine Rechtsprechung besteht, diese im Schrifttum jedoch mehrheitlich kritisiert wird und noch nicht bestätigt wurde (ausführlich Urteil des Bundesgerichts 5A_723/2024 vom 11. April 2025 E. 3.3.3).

3.4.

3.4.1.

Dass Aufräumarbeiten, ähnlich wie die Demontage von Maschinen, Geräten und Baracken, keine die Eintragsfrist auslösenden Arbeiten darstellen, wird zwar von den von der Vorinstanz zitierten SCHUMACHER/REY (a.a.O., Rz. 1092) so vertreten und fand diese Auffassung auch Eingang in Erwägungen kantonaler Entscheide (vgl. Entscheid des Handelsgerichts des Kantons Aargau HSU.2023.41 vom 21. Dezember 2023 E. 4.3; OGer ZH LF180018 vom 4. Juni 2018 E. 3.4.2 f., HGer ZH HE210077 vom 22. Juli 2022 E. 8.1, HE190271 vom 18. Oktober 2019 E. 8.3). Die Autoren weisen zugleich aber auf die hiervon zumindest scheinbar abweichende Rechtsprechung des Bundesgerichts hin, wonach die Räumung der Baustelle und die dafür notwendigen Arbeiten unabdingbare Verrichtungen des Unternehmers darstellen, die die Tätigkeit des Unternehmers beenden (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1092 [Fn. 1198], m.H. auf BGE 120 II 389 und 102 II 206 [vorstehend E. 3.1]). BGE 120 II 389 lag jedoch namentlich die Entfernung der für die Erstellung eines betonierten Bauteils notwendigen Schalung zugrunde, die selbst von SCHUMACHER/REY als Vollendungsarbeit bezeichnet wird (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1090; Entscheid des Handelsgerichts des Kantons Aargau HSU.2023.41 vom 21. Dezember

2023 E. 4.3). Dass die bundesgerichtliche Rechtsprechung dahingehend zu verstehen ist, dass jegliche Räumungsarbeiten *per se* als Vollendungsarbeit zu qualifizieren wären – seien diese noch so nebensächlich – darf angesichts des von der Rechtsprechung verwendeten Kriteriums der Unerlässlichkeit in dieser Absolutheit bezweifelt werden. Mit einer derartigen Auslegung wäre Tür und Tor dafür geöffnet, dass Handwerker den Beginn der Frist zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts fast beliebig hinauszögern könnten. Angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann aber auch nicht *a priori* gesagt werden, dass Räumungsarbeiten keine Vollendungsarbeiten darstellen könnten. Wo genau die Grenze von fristauslösenden zu nicht fristauslösenden Arbeiten zu ziehen ist, ergibt sich aus der Rechtsprechung nicht ohne Weiteres.

3.4.2.

Im vorliegenden Fall wendete der Mitarbeiter der Klägerin immerhin 2.75 Stunden Arbeit auf und es musste der Grund zur Entfernung des Stromzuleitungskabels aufgegraben und wieder zugeschüttet werden. Auch ist offenkundig, dass ein Stromzuleitungskabel potenziell eine gewisse sicherheitsrelevante Dimension hat. Die Arbeiten vom 22. Mai 2025 erfolgten auch einigermaßen zeitnah zu den (übrigen) Fertigstellungs-, Aufräum- und Deinstallationsarbeiten, die vor der Abnahme am 14. Mai 2025 erfolgten (vgl. Gesuchsbeilage 7), sodass jedenfalls nicht offenkundig von einer treuwidrig verzögerten Arbeitsvollendung auszugehen wäre (vgl. hierzu SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1121 ff.). Es ist angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht *a priori* auszuschliessen, dass es sich um fristauslösende Vollendungsarbeiten handeln könnte. Daran ändert auch nichts, dass die streitgegenständlichen Arbeiten vom 22. Mai 2025 nicht auf dem Baugrundstück erfolgten, sondern auf einem Nachbargrundstück. Sie erfolgten zumindest in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück und weisen offenkundig einen klaren Bezug zur Baustelle auf. Arbeiten können gemäss SCHUMACHER/REY auch pfandberechtigt sein, wenn sie nicht auf der Baustelle selbst erfolgen (vgl. SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 389). Ob diese vorliegend letztlich fristauslösend sind, ergibt sich, wie gesehen, aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht klar.

3.4.3.

Insgesamt liegt mit Bezug auf die Frage, ob es sich bei den Arbeiten vom 22. Mai 2025 um Vollendungsarbeiten handelt, keine klare Rechtslage vor, sodass im aktuellen Verfahrensstadium zu Gunsten der Klägerin einstweilen davon auszugehen ist, dass die provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts am 19. September 2025 rechtzeitig erfolgte. Der definitive Entscheid darüber ist dem Richter im ordentlichen Verfahren vorzubehalten.

4.

Da die Vorinstanz ihre Prüfung auf die Einhaltung der Viermonatsfrist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB beschränkte, ist der Entscheid in Gutheissung der Berufung aufzuheben und die Sache zwecks weiterer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO).

5.

5.1.

Gemäss Art. 104 Abs. 4 ZPO kann die obere Instanz in einem Rückweisungsentscheid die Verteilung der Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens der Vorinstanz überlassen. Im Rückweisungsentscheid ist aber die Höhe der Gerichtskosten des obergerichtlichen Verfahrens festzusetzen (JENNY, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2025, N. 11 zu Art. 104 ZPO).

5.2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr für dieses Berufungsverfahren ist auf Fr. 2'500.00 festzusetzen (§ 8 Gebühd). Die Vorinstanz hat diese in ihrem neuen Entscheid nach dem Ausgang des Verfahrens zu verlegen. Es wird angemerkt, dass die Klägerin einen Vorschuss für die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 2'500.00 geleistet hat. Sollte die Klägerin kostenpflichtig werden, kann dieser verrechnet werden, andernfalls wird der Vorschuss der Klägerin zurückzuerstatten und der entsprechende Betrag von der Beklagten zu fordern sein (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

5.3.

Die Parteientschädigung für das Berufungsverfahren wird nach dem Ausgang des Verfahrens von der Vorinstanz festzusetzen und zu verlegen sein.

Das Obergericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Berufung wird der Entscheid der Präsidentin des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Baden vom 20. Februar 2026 aufgehoben und die Sache wird zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'500.00 festgesetzt. Über deren Verlegung hat die Vorinstanz im neuen Entscheid zu befinden.

3.

Über die Höhe und Verlegung der Parteikosten des obergerichtlichen Verfahrens hat die Vorinstanz im neuen Entscheid zu befinden.

Zustellung an:
[...]

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

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. 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. 93, 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. 307'231.47**.

Aarau, 1. Juli 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Massari

Sulser