



---

## **Der Vizepräsident entnimmt den Akten:**

### **1.**

Die Gesuchstellerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in M. (AG). Sie bezweckt im Wesentlichen den Erwerb, die Veräusserung, die Vermietung, die Verwaltung und die Überbauung von Grundstücken und Liegenschaften sowie die Ausführung von Generalunternehmeraufträgen (Gesuchsbeilage [GB] 2).

### **2.**

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in S. (LU). Sie hat insbesondere die Durchführung von Immobiliengeschäften aller Art im In- und Ausland zum Zweck (GB 3).

### **3.**

Mit Gesuch vom 25. Juni 2020 (persönlich überbracht) stellte die Gesuchstellerin folgende Rechtsbegehren:

" 1.

Es sei das Grundbuchamt A., [...], Tel. [...], Fax [...] ("Grundbuchamt A."), i.S.v. Art. 262 lit. c ZPO provisorisch anzuweisen, keine Verfügungen oder verfügungsähnliche Vorgänge betreffend das Grundstück G., H. (Grundstück-Nr. 987; "Grundstück") zuzulassen, bzw. [es] sei dem Grundbuchamt A. i.S.v. Art. 262 lit. c ZPO provisorisch zu verbieten, Verfügungen oder verfügungsähnliche Vorgänge betreffend das Grundstück im Grundbuch vorzunehmen und/oder einzutragen (Verfügungsverbot).

2.

Es sei die Anordnung gemäss vorstehender Ziffer 1 vorsorglich als Anmerkung i.S.v. Art. 56 lit. b GBV in das Grundbuch einzutragen (Grundbuchsperrung; Verfügungssperre).

3.

Es seien die Anordnungen gemäss den vorstehenden Ziffern 1 und 2 superprovisorisch, d.h. sofort und ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin, zu erlassen.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

---

## **Der Vizepräsident zieht in Erwägung:**

### **1. Zuständigkeit**

Das Gericht prüft die Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 60 ZPO). Darunter fallen insbesondere die örtliche und die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO).

#### **1.1. Örtliche Zuständigkeit**

Für den Erlass vorsorglicher Massnahmen ist das Gericht am Ort, an dem die Zuständigkeit für die Hauptsache gegeben ist oder am Ort, wo die Massnahme vollstreckt werden soll, zwingend örtlich zuständig (Art. 13 ZPO). Dies gilt auch für den Erlass superprovisorischer Massnahmen.

Vorliegend beantragt die Gesuchstellerin, es sei das Grundbuch Wohlen anzuweisen keine Verfügungen oder verfügungsähnliche Vorgänge betreffend das Grundstück G., H. vorzunehmen. Diese Massnahme wäre im Kanton Aargau zu vollstrecken, weshalb die aargauischen Gerichte örtlich zuständig sind.<sup>1</sup>

#### **1.2. Sachliche Zuständigkeit**

Die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts für den Erlass vorsorglicher Massnahmen ergibt sich aus Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 6 Abs. 5 ZPO i.V.m. § 12 Abs. 1 lit. a EG ZPO. Sie ist gegeben, da die geschäftlichen Tätigkeiten beider Parteien betroffen sind, der behauptete Streitwert Fr. 2'196'566.73 beträgt (vgl. Gesuch Rz. 27), gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht gemäss Art. 74 Abs. 2 lit. b BGG im allfälligen Hauptsacheverfahren offen steht und beide Parteien im schweizerischen Handelsregister eingetragen sind.

## **2. Voraussetzungen vorsorglicher Massnahmen**

### **2.1. Allgemeine Voraussetzungen**

Gemäss Art. 261 Abs. 1 ZPO trifft das Gericht die notwendigen vorsorglichen Massnahmen, wenn die gesuchstellende Partei glaubhaft macht, dass ein ihr zustehender Anspruch verletzt ist oder eine Verletzung zu befürchten ist (lit. a) und ihr aus der Verletzung ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht (lit. b). Art. 265 Abs. 1 ZPO sieht vor, dass bei besonderer Dringlichkeit, insbesondere Vereitelungsgefahr, das Gericht die vorsorgliche Massnahme sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei anordnen kann (sog. superprovisorische Massnahmen).

Voraussetzungen zum Erlass superprovisorischer Massnahmen sind folglich a) die Verletzung oder Gefährdung eines materiellen Anspruchs (sog. Hauptsachenprognose bzw. Verfügungsanspruch), b) der Umstand, dass

---

<sup>1</sup> Vgl. auch SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 29 N. 30a f. m.w.N.

die drohende Verletzung des zu schützenden Rechts einen nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteil zur Folge hat (sog. Nachteilsprognose bzw. Verfügungsgrund) sowie c) eine qualifizierte zeitliche Dringlichkeit vorliegt.<sup>2</sup> Schliesslich hat die anzuordnende vorsorgliche Massnahme verhältnismässig zu sein.<sup>3</sup>

## **2.2. Glaubhaftmachung**

Das Vorliegen der den Erlass vorsorglicher Massnahmen begründenden Tatsachen muss der Gesuchsteller glaubhaft machen.<sup>4</sup> Glaubhaft gemacht ist eine Behauptung, wenn der Richter von ihrer Wahrheit nicht völlig überzeugt ist, sie aber überwiegend für wahr hält, obwohl nicht alle Zweifel beseitigt sind. Für das Vorhandensein der behaupteten Tatsachen müssen folglich gewisse Elemente sprechen, auch wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass diese sich nicht verwirklicht haben könnten.<sup>5</sup>

## **3. Hauptsachenprognose**

Zu prüfen ist vorerst, ob eine positive Hauptsachenprognose vorliegt.

### **3.1. Behauptungen der Gesuchstellerin**

Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Grundstück G., H. (Gesuch Rz. 33 ff.). Alternativ habe sie Anspruch auf Schadenersatzzahlung bzw. aus ungerechtfertigter Bereicherung (Gesuch Rz. 37 ff.).

### **3.2. Rechtliches**

Durch den Kaufvertrag verpflichten sich der Verkäufer, dem Käufer den Kaufgegenstand zu übergeben und ihm das Eigentum daran zu verschaffen, und der Käufer, dem Verkäufer den Kaufpreis zu bezahlen (Art. 184 Abs. 1 OR). Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstande haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 Abs. 1 OR). Vorverträge sowie Verträge, die ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück begründen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 Abs. 2 OR).

### **3.3. Würdigung**

Die Gesuchstellerin behauptet, mit der Gesuchsgegnerin am 31. Oktober 2018 einen formgültigen Kaufvertrag vereinbart zu haben (Gesuch Rz. 6).

---

<sup>2</sup> Vgl. hierzu HUBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Fn. 1), Art. 261 N. 17 ff. und Art. 265 N. 7 ff.; BSK ZPO-SPRECHER, 3. Aufl. 2017, Art. 261 N. 10 ff. und Art. 265 N. 6 ff.; ZÜRCHER in: Brunner/Gasser/Schwander (Hrsg.), Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2016, Art. 261 N. 5 ff.

<sup>3</sup> HUBER (Fn. 2), Art. 261 N. 23; BSK ZPO-SPRECHER (Fn. 2), Art. 261 N. 10 ff.; ZÜRCHER (Fn. 2), Art. 261 N. 33 ff.

<sup>4</sup> HUBER (Fn. 2), Art. 261 N. 25.

<sup>5</sup> BGE 130 III 321 E. 3.3; BÜHLER, Beweismass und Beweiswürdigung bei Gerichtsgutachten, in: Fellmann/Weber (Hrsg.), Tagungsband HAVE, Der Haftpflichtprozess, Tücken der gerichtlichen Schadenersatzledigung, 2006, S. 43; HUBER (Fn. 2), Art. 261 N. 25.

Diese Behauptung macht sie allerdings nicht glaubhaft. Es wäre zu erwarten gewesen, dass die Gesuchstellerin zumindest über eine Kopie der öffentlichen Urkunde verfügt und diese dem Gericht vorweist. Da sie dies unterlässt, ist nicht glaubhaft, dass die Parteien am 31. Oktober 2018 tatsächlich einen formgültigen Kaufvertrag abgeschlossen haben. Zudem bringt die Gesuchstellerin einzig Vertragsentwürfe (GB 4-6) ins Verfahren ein und legt nicht dar, wann und wie sich die Parteien geeinigt haben sollen.

Es ist demnach nicht glaubhaft gemacht worden, dass der Gesuchstellerin ein Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Grundstück G., H. (AG), zusteht. Demnach fällt in diesem Umfang die Hauptsachenprognose negativ aus.

Ob die Hauptsachenprognose in Bezug auf die geltend gemachten Alternativansprüche besteht, kann offengelassen werden, da die Nachteilsprognose zu verneinen ist.

#### **4. Nachteilsprognose**

##### **4.1. Behauptungen der Gesuchstellerin**

Die Gesuchstellerin führt aus, es würde ihr verunmöglicht mit dem umstrittenen Grundstück ein Gewinn von Fr. 2'196'566.73 zu erwirtschaften, da zu befürchten ist, dass die Gesuchsgegnerin vertragsbrüchig wird (Gesuch Rz. 27 f.). Falls die Gesuchsgegnerin das umstrittene Grundstück an eine Drittpartei verkaufen könnte und würde, würde sich ein nicht wieder leicht gutzumachender Nachteil realisieren, da die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin das besagte Eigentum nicht mehr übertragen könnte (Gesuch Rz. 29). Es wäre zu befürchten, dass die Gesuchsgegnerin den Verkaufspreis auf ein unbekanntes Drittkonto oder gar auf ein Konto im Ausland abdisponieren würde und ein Vollzug der November-19-Vereinbarung zumindest erheblich erschwert würde, weil sich S.S., Inhaber der Gesuchsgegnerin, in den Kosovo absetzen könnte. Die Einforderung von Geldbeträgen wäre zudem erheblich erschwert, weil bei der Gesuchsgegnerin höchstwahrscheinlich gar kein Haftungssubstrat vorhanden wäre (Gesuch Rz. 30).

##### **4.2. Rechtliches**

Neben der Hauptsachenprognose hat die Gesuchstellerin glaubhaft zu machen, dass ihr aus der Verletzung eines ihr zustehenden Anspruchs ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht (Art. 261 Abs. 1 lit. b ZPO). Zu beantworten sind damit die beiden Fragen, ob Nachteile drohen, wenn keine vorsorgliche Massnahmen angeordnet werden und, für den Fall, dass keine vorsorglichen Massnahmen angeordnet werden und der befürchtete Nachteil daher eintritt, ob dieser mit einem anschliessenden

Hauptsacheverfahren leicht wieder gutzumachen ist.<sup>6</sup> Nachteile sind jegliche Beeinträchtigungen der gesuchstellenden Partei sowohl tatsächlicher wie auch rechtlicher Art, materieller als auch immaterieller Natur.<sup>7</sup> Auch bloss faktische Erschwernisse genügen.<sup>8</sup> Ferner kann auch die drohende Zahlungsunfähigkeit eines Beklagten im Falle des Unterliegens im Prozess gegebenenfalls ein solcher Nachteil sein.<sup>9</sup> Ausreichend ist bereits die Gefährdung oder Verzögerung der Vollstreckung eines in erster Linie auf Realerfüllung gerichteten Anspruchs. Als Nachteil kommt insbesondere auch eine Beeinträchtigung in der Ausübung absoluter Rechte in Betracht.<sup>10</sup> Der Nachteil muss ein zukünftiger sein. Bei bereits eingetretenen Nachteilen können vorsorgliche Massnahmen nur dann Platz haben, wenn eine weitere Benachteiligung droht.<sup>11</sup>

Weiter muss der Nachteil nicht leicht wieder gutzumachen sein. Dies ist dann nicht der Fall, wenn das Hauptsachenurteil abgewartet werden kann und dieses der gesuchstellenden Partei hinreichenden Rechtsschutz bietet.<sup>12</sup> Nachteile sind etwa dann nicht leicht wieder gutzumachen, wenn sie später nicht mehr ermittelt, bemessen oder ersetzt werden können, etwa weil sie durch Geldleistung nicht oder nur unvollständig aufgewogen werden können, d.h. wenn ein rein ökonomischer Ausgleich keinen vollwertigen Ersatz begründet.<sup>13</sup> Rein finanzielle Nachteile sind hingegen regelmässig nicht schwer zu ersetzen.<sup>14</sup> Bei rein finanziellen Nachteilen ist zusätzlich vorausgesetzt, dass bei der Gegenpartei beispielsweise mangelnde Zahlungsfähigkeit zu befürchten respektive die Vollstreckung finanzieller Ansprüche zweifelhaft wäre oder der Schaden später nur schwer nachgewiesen oder eingefordert werden könnte.<sup>15</sup>

---

<sup>6</sup> BK ZPO II-GÜNGERICH, 2012, Art. 261 N. 30 ff.

<sup>7</sup> HUBER (Fn. 2), Art. 261 N. 20 m.w.N.; BK ZPO II-GÜNGERICH (Fn. 6), Art. 261 N. 34; BSK ZPO-SPRECHER (Fn. 2), Art. 261 N. 29; ZÜRCHER (Fn. 2), Art. 261 N. 25; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, Zivilprozessrecht, 3. Aufl. 2019, § 22 N. 10.

<sup>8</sup> BK ZPO II-GÜNGERICH (Fn. 6), Art. 261 N. 34.

<sup>9</sup> HUBER (Fn. 2), Art. 261 N. 20 m.w.N.; BSK ZPO-SPRECHER (Fn. 2), Art. 261 N. 28b.

<sup>10</sup> HUBER (Fn. 2), Art. 261 N. 20 m.w.N.; BSK ZPO-SPRECHER (Fn. 2), Art. 261 N. 28b.

<sup>11</sup> HUBER (Fn. 2), Art. 261 N. 21; BK ZPO II-GÜNGERICH (Fn. 6), Art. 261 N. 35; BSK ZPO-SPRECHER (Fn. 2), Art. 261 N. 28a; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND (Fn. 7), § 22 N. 10.

<sup>12</sup> BK ZPO II-GÜNGERICH (Fn. 6), Art. 261 N. 36.

<sup>13</sup> HUBER (Fn. 2), Art. 261 N. 20 m.w.N.; BSK ZPO-SPRECHER (Fn. 2), Art. 261 N. 34; ZÜRCHER (Fn. 2), Art. 261 N. 29; BAUDENBACHER/GLÖCKNER, in: Baudenbacher (Hrsg.), Lauterkeitsrecht, 2001, Art. 14 N. 22.

<sup>14</sup> BGer 5P.104/2005 vom 18. Juli 2005 E. 1.2; so wohl auch: HUBER (Fn. 2), Art. 261 N. 20.

<sup>15</sup> ZR 112/2013 Nr. 67 S. 243 E. 7; HGer ZH HE130180 vom 27. September 2013 E. 2.3.1 und 2.3.4; vgl. auch BSK ZPO-SPRECHER (Fn. 2), Art. 261 N. 34; SHK ZPO-TREIS, 2010, Art. 261 N. 8; LEUPOLD, Die Nachteilsprognose als Voraussetzung des vorsorglichen Rechtsschutzes, in: sic! 4/2000 S. 265-274, 270 f m.w.N.

#### **4.3. Würdigung**

Ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil wäre zwar zu bejahen, wenn die Gesuchsgegnerin das umstrittene Grundstück tatsächlich an einen Dritten verkaufen würde. Vorliegend ist jedoch nicht glaubhaft dargelegt worden, dass solches droht. Es sind schlicht keine Anhaltspunkte vorgebracht worden, wonach glaubhaft erscheint, dass die Gesuchsgegnerin das umstrittene Grundstück demnächst an einen Dritten verkaufen wird. Die Gesuchstellerin mutmasst auch selbst bloss über was die Gesuchsgegnerin alles tun könnte. Blosser Mutmassungen stellen jedoch keine rechtsgenügenden Tatsachenbehauptungen dar.<sup>16</sup> Diese genügen nicht, um dem Gericht eine Tatsache glaubhaft zu machen.

Soweit die Gesuchstellerin ferner behauptet, der Nachteil liege auch darin, dass sie – wohl anstelle des fraglichen Grundstücks – auch den Gewinn von Fr. 2'196'566.73 nicht mehr herausverlangen können, weil bei der Gesuchsgegnerin höchstwahrscheinlich kein Haftungssubstrat mehr vorhanden wäre, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden: Es genügt auch im vorsorglichen Massnahmeverfahren nicht, blosser Hypothesen und Mutmassungen anzustellen. Weshalb die Gesuchsgegnerin über kein Haftungssubstrat mehr verfügen sollte, bleibt völlig unklar. Auch die Behauptung, S.S. könnte sich in den Kosovo absetzen oder den vereinnahmten Kaufpreis auf ein unbekanntes Konto überweisen bleiben unbelegt und wurden nicht glaubhaft dargelegt. Es ist daher nicht ersichtlich, weshalb der hypothetische Nachteil, die Fr. 2'196'566.73 nicht vereinnahmen zu können, nicht leicht in einem Hauptsacheverfahren wieder gutzumachen wäre.

#### **5. Fazit**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer vorsorglichen Massnahme gestützt auf den behaupteten Sachverhalt nicht erfüllt sind.

#### **6. Zustellung**

Die Zustellung des Gesuchs erfolgt ausschliesslich an die Gesuchsgegnerin selber, weil dem Handelsgericht keine Vollmacht eines allfälligen Rechtsvertreters der Gesuchsgegnerin vorliegt.

#### **7. Prozesskosten**

Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da das Gesuch abgewiesen wird, unterliegt die Gesuchstellerin vollumfänglich.

---

<sup>16</sup> BGer 4A\_667/2014 vom 12. März 2015 E. 3.2.2.

### **7.1. Gerichtskosten**

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 2'500.00 festgesetzt (§ 8 VKD, SAR 221.150). Die Gesuchstellerin hat diese mit dem beiliegenden Einzahlungsschein zu bezahlen.

### **7.2. Parteientschädigung**

Der Gesuchsgegnerin ist mit vorliegendem Gesuch kein Aufwand entstanden. Ihr ist daher keine Parteientschädigung zuzusprechen.

---

### **Der Vizepräsident erkennt:**

#### **1.**

Das Gesuch vom 25. Juni 2020 wird **abgewiesen**.

#### **2.**

##### **2.1.**

Die Gerichtskosten im Umfang von Fr. 2'500.00 werden der Gesuchstellerin auferlegt.

##### **2.2.**

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

---

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (Vertreter; zweifach)
- die Gesuchsgegnerin (mit Doppel des Gesuchs vom 25. Juni 2020 [inkl. Beilagen])

Mitteilung an:

- die Obergerichtskasse

---

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

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheids an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden.

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen. Die Beschwerdeschrift ist in einer



Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 98 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

---

Aarau, 26. Juni 2020

**Handelsgericht des Kantons Aargau**

2. Kammer

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Schneuwly

