

**HSU.2020.56**

**Entscheid vom 29. Juni 2020**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Oberrichter Vetter, Vizepräsident  
                         Gerichtsschreiberin Ruff

\_\_\_\_\_  
Gesuchstellerin    **S. GmbH,** \_\_\_\_\_  
                         vertreten durch lic. iur. Josef Schaller, Rechtsanwalt, Chr.-Schnyder-  
                         Strasse 1c, 6210 Sursee

\_\_\_\_\_  
Gesuchsgegnerin    **S. AG,** \_\_\_\_\_  
                         vertreten durch lic. iur. Lukas Blättler und lic. iur. Karin Minet, Rechtsan-  
                         wälte, Dufourstrasse 40, Postfach 3020, 8034 Zürich

\_\_\_\_\_  
Gegenstand      Summarisches Verfahren betreffend Verfügungsbeschränkung

---

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

### **1.**

Die Gesuchstellerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in L. Sie bezweckt im Wesentlichen die Planung und Erstellung von Hoch- und Tiefbauten, insbesondere als General- und Totalunternehmerin (Gesuchsbeilage [GB] 2).

### **2.**

Die Gesuchsgegnerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in E. (OW). Sie hat insbesondere den Erwerb, das Halten und Verwalten von Immobilien zum Zweck (GB 3)

### **3.**

Mit Gesuch vom 26. Juni 2020 (Postaufgabe: 26. Juni 2020) stellte die Gesuchstellerin folgende Rechtsbegehren:

- " 1.  
Es sei das Grundbuchamt A. gerichtlich anzuweisen, zu Gunsten der Gesuchstellerin auf der der Gesuchsgegnerin gehörenden Parzelle, Grundbuchblatt Nr. 555 der Gemeinde B., E-GRID 987, Liegenschaft Plan Nr. 10 eine Verfügungsbeschränkung im Sinne von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB einzutragen.
2.  
Die Massnahme gemäss Ziffer 1 **sei superprovisorisch** anzuordnen.
3.  
Unter Kosten- und Entschädigungsfolge 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 Laufenburg anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin auf der Parzelle der Gesuchsgegnerin in der Gemeinde B. (AG) eine Verfügungsbeschränkung

i.S.v. Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB 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 Streitwert aufgrund des im Kaufvertrag vom 1. Februar 2019 vereinbarten Kaufpreises Fr. 9'085'000.00 beträgt (vgl. GB 9), 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 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.<sup>2</sup> Schliesslich hat die anzuordnende vorsorgliche Massnahme verhältnismässig zu sein.<sup>3</sup>

---

<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.

<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.

## **2.2. Glaubhaftmachung**

Das Vorliegen der den Erlass vorsorglicher Massnahmen begründenden Tatsachen muss die Gesuchstellerin 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**

Ob vorliegend die von der Gesuchstellerin behauptete Hauptsachenprognose gegeben ist, kann offen bleiben, da das Gesuch – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – bereits aufgrund der nicht glaubhaft gemachten Nachteilsprognose abzuweisen ist.

## **4. Nachteilsprognose**

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

Die Gesuchstellerin behauptet, sie sei bereits im Besitze einer Baubewilligung für den Neubau von neun Familienhäusern (Gesuch Rz. III./4 f.; GB 19). Sie habe Kaufinteressenten, welche bereit seien, die streitgegenständliche Parzelle samt Baubewilligung zu erwerben. Das entsprechende Rechtsgeschäft sei jedoch blockiert, da die Gesuchsgegnerin zu Unrecht im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen sei. Mit einem raschen Entscheid, der es der Gesuchsgegnerin verbieten würde, die Liegenschaft an Dritte zu veräussern, hätten die neuen Investoren eine entsprechende Planungssicherheit und es werde gewährleistet, dass der Eigentumsanspruch der Gesuchstellerin und die Rückübertragung an die Gesuchstellerin zudem gesichert bleibe (Gesuch Rz. III./6 f.).

Die Gesuchstellerin sei am 9. Juni 2020 zudem mit der Überweisung eines Barbetrags von Fr. 450'000.00 an die V. GmbH konfrontiert worden. Dies gestützt auf die Zahlungsvereinbarung, wonach ein Betrag von Fr. 450'000.00 an die V. GmbH und ein Betrag von Fr. 450'000.00 auf das Konto des Advokaturbüros S.V., A., in bar zu überweisen seien (GB 20). Durch die zu Unrecht erfolgte Handänderung und Eigentumsübertragung drohe der Gesuchstellerin, eine Zahlung von Fr. 900'000.00 ohne Rechtsgrund leisten zu müssen, für welche sich die Gesuchsgegnerin im Vertrag verpflichtet habe, diese jedoch bis heute nie ausgelöst noch ein unwiderrufliches und vertragskonformes Zahlungsverprechen dafür übergeben habe. Zur Vermeidung der Zahlung sei auch in dieser Hinsicht eine Verfügungsbeschränkung einzutragen (Gesuch Rz. III./11.).

---

<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 Schadenserledigung, 2006, S. 43; HUBER (Fn. 2), Art. 261 N. 25.

#### 4.2. Rechtliches

Die Gesuchstellerin hat 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 vorsorglichen 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> 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>9</sup> Der Nachteil muss ein zukünftiger sein. Bei bereits eingetretenen Nachteilen können vorsorgliche Massnahmen nur dann Platz haben, wenn eine weitere Benachteiligung droht.<sup>10</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>11</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>12</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>13</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. 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>11</sup> BK ZPO II-GÜNGERICH (Fn. 6), Art. 261 N. 36.

<sup>12</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>13</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. Vielmehr bringt die Gesuchstellerin einzig vor, die Gesuchsgegnerin könne die Liegenschaft aufgrund ihrer uneingeschränkten Verfügungsbefugnis jederzeit an Dritte veräussern und so den Rückabwicklungsanspruch und die Eigentumsübertragung an die Gesuchstellerin problemlos vereiteln (Gesuch Rz. III./9). Das Aufzeigen einer solchen bloss abstrakten Vereitelungsgefahr reicht nicht aus, um die verlangte Nachteilsprognose glaubhaft zu machen.

Mit der Behauptung der Gesuchstellerin, sie habe bereits andere Kaufinteressenten, welche bereit seien, das fragliche Grundstück zu erwerben, das Rechtsgeschäft sei jedoch derzeit wegen der unrechtmässigen Eintragung der Gesuchsgegnerin als Eigentümerin im Grundbuch blockiert, vermag die sie ebenfalls nicht die verlangte Nachteilsprognose darzutun: Selbst wenn das vorliegend beantragte Gesuch um Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung gutgeheissen würde, verbliebe das Grundstück im Eigentum der Gesuchsgegnerin und die Gesuchstellerin könnte das fragliche Grundstück nicht an die interessierten Kaufinteressenten verkaufen.

Die Gesuchstellerin legt schliesslich auch nicht dar, inwiefern die ersuchte Verfügungsbeschränkung sie von der Verpflichtung zur Bezahlung von je Fr. 450'000.00 an die V. GmbH und das Advokaturbüro S.V. entbinden würde. Gemäss Ziff. 2.2 Übernahmevertrag vom 4. November 2016 (GB 8) ist die Zahlung innert 10 Tagen seit Eintragung der Handänderung im Grundbuch, Tagebuch, vorzunehmen. Der von der Gesuchstellerin behauptete Nachteil der Zahlung droht damit selbst bei Anordnung einer Verfügungsbeschränkung, weil die Handänderung im Grundbuch bereits eingetragen worden ist und die beantragte Verfügungsbeschränkung hieran nichts ändern würde.

#### **5. Fazit**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer vorsorglichen Massnahme gestützt auf den behaupteten Sachverhalt mangels fehlender Nachteilsprognose nicht erfüllt sind, weshalb das Gesuch um Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung i.S.v. Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB abzuweisen ist.

#### **6. 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.

#### **6.1. Gerichtskosten**

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 2'000.00 festgesetzt (§ 8 VKD, SAR 221.150). Die Gesuchstellerin hat diese mit dem beiliegenden Einzahlungsschein zu bezahlen.

#### **6.2. Parteientschädigung**

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

---

#### **Der Vizepräsident erkennt:**

##### **1.**

Das Gesuch vom 26. Juni 2020 wird **abgewiesen**.

##### **2.**

###### **2.1.**

Die Gerichtskosten im Umfang von Fr. 2'000.00 werden der Gesuchstellerin auferlegt.

###### **2.2.**

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

---

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (Vertreter; zweifach mit Einzahlungsschein)
- die Gesuchsgegnerin (Vertreter; zweifach mit Doppel des Gesuchs vom 26. 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, 29. Juni 2020

**Handelsgericht des Kantons Aargau**

2. Kammer

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiberin:

Vetter

Ruff

