

**ZSU.2025.318**  
(SR.2024.228)  
Art. 11

**Entscheid vom 25. Februar 2026**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Oberrichter Holliger, Präsident  
                    Oberrichter Lindner  
                    Oberrichter Giese  
                    Gerichtsschreiber Kläusler

\_\_\_\_\_  
Klägerin        **A.**\_\_\_\_\_, **AG**,  
                    [...]

\_\_\_\_\_  
Beklagte 1     **B.**\_\_\_\_\_,  
                    [...]

Beklagter 2    **C.**\_\_\_\_\_,  
                    [...]

\_\_\_\_\_  
Gegenstand    Rechtsöffnung

---

## **Das Obergericht entnimmt den Akten:**

### **1.**

#### **1.1.**

Mit Zahlungsbefehlen je vom 19. August 2024 betrieb die Klägerin den Beklagten resp. die Beklagte in den Betreibungen Nr. aaa und Nr. bbb des Betreibungsamts Q.\_\_\_\_\_ auf Grundpfandverwertung für eine Forderung von Fr. 1'300'000.00 zzgl. Zins von 5 % seit 1. August 2024 und für die Zahlungsbefehlskosten von Fr. 628.00. Unter "Forderungsurkunde mit Datum oder Angabe des Forderungsgrundes" wurde jeweils angegeben:

" Gekündigte und fällige Forderungen aus Inhaberschuldbrief über nom. CHF 1'500'000.00 im 1. und 2. Rang, lastend auf Liegenschaft GB R.\_\_\_\_\_, Nr. ccc, [...], R.\_\_\_\_\_, Sicherungsvereinbarung vom tt.mm.2015, Kündigungsschreiben vom tt.mm.2024"

Die Zahlungsbefehle wurden den Beklagten je einmal als Schuldner und als Dritteigentümer je am 20. August 2024 zugestellt. Die Beklagten erhoben in beiden Betreibungen jeweils gleichentags Rechtsvorschlag.

### **2.**

#### **2.1.**

Mit Gesuchen je vom 11. September 2024 ersuchte die Klägerin beim Bezirksgericht Lenzburg in beiden Betreibungen um provisorische Rechtsöffnung für die in Betreuung gesetzte Forderung (samt Grundpfand) unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten.

#### **2.2.**

Mit Stellungnahmen je vom 24. Oktober 2024 beantragten die Beklagten die Abweisung der jeweiligen Rechtsöffnungsbegehren unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin.

#### **2.3.**

Mit Eingaben je vom 5. November 2024 nahm die Klägerin in beiden Verfahren nochmals Stellung.

#### **2.4.**

Mit Eingaben je vom 11. November 2024 nahmen die Beklagten jeweils in beiden Verfahren nochmals Stellung.

#### **2.5.**

Mit Eingaben je vom 19. November 2024 nahm die Klägerin in beiden Verfahren nochmals Stellung.

**2.6.**

Am 2. April 2025 und 4. Juli 2025 folgten je eine weitere Eingabe des Beklagten. Am 2. Oktober 2025 reichten die Beklagten eine weitere gemeinsame Eingabe ein.

**2.7.**

Mit Entscheid vom 23. Oktober 2025 erkannte der Präsident des Bezirksgerichts Lenzburg:

" 1.

1.1.

Der Gesuchstellerin wird in der Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandrechts Nr. aaa des Betreibungsamtes Q.\_\_\_\_\_ (Zahlungsbefehl vom 19. August 2024) für das Pfandrecht sowie die Forderung von CHF 1'300'000.00 nebst Zins zu 4.27 % vom 1. August 2024 bis 30. Juni 2025 und 5 % ab dem 1. Juli 2025 provisorische Rechtsöffnung erteilt.

1.2.

Der Gesuchstellerin wird in der Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandrechts Nr. bbb des Betreibungsamtes Q.\_\_\_\_\_ (Zahlungsbefehl vom 19. August 2024) für das Pfandrecht und die Forderung von CHF 1'300'000.00 nebst Zins zu 4.27 % vom 1. August 2024 bis 30. Juni 2025 und Zins zu 5 % ab dem 1. Juli 2025 provisorische Rechtsöffnung erteilt.

2.

Die Entscheidgebühr von CHF 4'000.00 wird den Gesuchgegnern auferlegt und mit dem Kostenvorschuss der Gesuchstellerin verrechnet, so dass die Gesuchgegner solidarisch der Gesuchstellerin den Betrag von CHF 4'000.00 direkt zu ersetzen hat.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen."

**3.**

**3.1.**

Gegen diesen ihnen je am 24. Oktober 2025 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten mit Eingabe vom 27. Oktober 2025 Beschwerde mit den Anträgen:

" 1.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 23. Oktober 2025 sei aufzuheben und das Gesuch der Beschwerdegegnerin um provisorische Rechtsöffnung vom 11. September 2024 in der Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes Nr. aaa und Nr. bbb des Betreibungsamtes Q.\_\_\_\_\_ (Zahlungsbefehle vom 19. August 2024) vollständig abzuweisen.

2.

Eventualiter sei der Entscheid des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 23. Oktober 2025 aufzuheben und die Sache zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3.  
Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

4.  
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

**3.2.**

Mit Eingaben je vom 6. November 2025 ersuchten beide Beklagten um unentgeltliche Rechtspflege.

**3.3.**

Mit Verfügungen je vom 11. November 2025 forderte der Instruktionsrichter die Beklagten je zu weiteren Angaben betreffend ihre Gesuche um unentgeltliche Rechtspflege auf, worauf die Beklagten je mit Eingabe vom 24. November 2025 Stellung nahmen.

**3.4.**

Mit Verfügungen je vom 26. November 2025 wies der Instruktionsrichter die Gesuche der Beklagten um unentgeltliche Rechtspflege ab.

**3.5.**

Mit Beschwerdeantwort vom 16. Dezember 2025 beantragte die Klägerin die Abweisung der Beschwerde sowie des Gesuchs um aufschiebende Wirkung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

**3.6.**

Mit Verfügung vom 17. Dezember 2025 wies der Instruktionsrichter das Gesuch um aufschiebende Wirkung der Beklagten ab.

**3.7.**

Am 12. Januar 2026 erfolgte eine weitere Eingabe der Beklagten.

---

## **Das Obergericht zieht in Erwägung:**

### **1.**

#### **1.1.**

Rechtsöffnungsentscheide können mit Beschwerde angefochten werden (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 309 lit. b Ziff. 3 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Obergericht kann aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

#### **1.2.**

Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Damit die Beschwerde dem Begründungserfordernis genügt, muss sie sich mit dem Entscheid der Vorinstanz auseinandersetzen. Wer den erstinstanzlichen Entscheid mit Beschwerde anfechtet, hat anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen der ersten Instanz nicht aufrecht erhalten lassen. Die Beschwerdeinstanz ist nicht verpflichtet, den erstinstanzlichen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Beschwerdebegründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels ermöglichen könnten. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sie sich vielmehr darauf, die Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen gegen das Urteil erheben (vgl. BGE 147 III 176 E. 4.2.1 mit Hinweisen).

### **2.**

Mit Vertrag vom tt./tt.mm.2020 (Gesuchsbeilage 4) vereinbarten die Klägerin als Darlehensgeberin und die Beklagten als Darlehensnehmer eine Festhypothek über den Betrag von Fr. 1'300'000.00 mit Laufzeit vom 7. Dezember 2020 bis zum 7. Dezember 2027. Als Sicherheiten wurden zwei Inhaber-Schuldbriefe auf dem Grundstück GB R. \_\_\_\_\_ Nr. ccc über einmal Fr. 1'000.000.00 und einmal Fr. 500'000.00 vereinbart. Mit Sicherungsvereinbarung vom tt.mm.2015 (Gesuchsbeilage 5) hatten die Parteien bereits die Übertragung dieser beiden Schuldbriefe (Gesuchsbeilagen 6 und 7) sicherheitshalber an die Klägerin vereinbart. Mit Schreiben vom tt.mm.2024 (Gesuchsbeilage 12) kündigte die Klägerin die Festhypothek ausserordentlich per 31. Juli 2024. Gleichzeitig kündigte sie auch die Schuldbriefforderungen per 31. Juli 2024. Die vorliegenden Beteiligungen (Zahlungsbefehle gemäss Gesuchsbeilagen 1), für welche die Klägerin die Rechtsöffnung verlangt, betreffen die von der Klägerin geforderte Rückzahlung des Darlehensbetrags zuzüglich Zinsen bzw. die als Sicherheit geltend gemachten Schuldbriefforderungen.

**3.**

Beruhet die Forderung auf einer durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung, so kann der Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung verlangen. Der Richter spricht dieselbe aus, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 SchKG). Erhebt der Schuldner gegen den Zahlungsbefehl Rechtsvorschlag, so wird, wenn in diesem nichts anderes bemerkt ist, angenommen, er beziehe sich auf die Forderung und auf das Pfandrecht (Art. 85 VZG).

**4.**

Die Vorinstanz hat kurz zusammengefasst dafür gehalten, mit den beiden Schuldbriefen lägen provisorische Rechtsöffnungstitel vor (vgl. angefochtener Entscheid E. 2.2.3). Im Übrigen seien infolge der Kündigung der Klägerin sowohl die Grundforderung als auch die Schuldbriefforderungen fällig gewesen (vgl. angefochtener Entscheid E. 2.4).

**5.**

Mit ihrer Beschwerde machen die Beklagten im Wesentlichen geltend, die Kündigung der Festhypothek durch die Klägerin sei nicht gültig, weshalb die Grundforderung nicht fällig sei. Im Übrigen verhalte sich die Klägerin treuwidrig, insbesondere da sie den Beklagten auch nach der Kündigung Fälligkeitsanzeigen bezüglich der Hypothekarzinsen geschickt habe.

**6.**

**6.1.**

Wird als Sicherheit für eine, beispielsweise im Rahmen eines Darlehens bestehende, Grundforderung ein Schuldbrief übereignet, so wird der Empfänger Gläubiger der Grundpfandforderung und des Grundpfandrechts sowie Eigentümer des Grundpfandtitels. Dabei wird das Grundverhältnis gemäss Art. 842 Abs. 2 ZGB nicht noviert. Der Fiduziar ist dann gleichzeitig Gläubiger der parallel bestehenden Forderungen aus dem Grundverhältnis und der Grundpfandforderung (BGE 134 III 71 E. 3 mit Hinweisen). Bei Schuldbriefen, bei welchen das Eigentum lediglich sicherungshalber übertragen wurde, kann nur provisorische Rechtsöffnung erteilt werden, wenn sowohl die Schuldbriefforderung als auch die Grundforderung fällig sind (Urteil des Bundesgerichts 5A\_136/2020 vom 2. April 2020 E. 3.1).

**6.2.**

Gemäss dem Darlehensvertrag zwischen den Parteien (Gesuchsbeilage 4) kann die Klägerin die Festhypothek unter anderem unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 90 Tagen ausserordentlich kündigen, wenn die finanzierte Liegenschaft gepfändet wird ("Allgemeine Bestimmungen zur A.\_\_\_\_\_ Festhypothek", Gesuchsbeilage 4 S. 4). Mit Schreiben vom

tt.mm.2024 (Gesuchsbeilage 12) kündigte die Klägerin die Festhypothek per 31. Juli 2024 mit der Begründung, auf der Liegenschaft sei per tt.mm.2022 eine Verfügungsbeschränkung infolge Pfändung eingetragen worden.

### **6.3.**

Die Vorinstanz bejahte das Vorliegen eines ausserordentlichen Kündigungsgrunds gemäss dem Darlehensvertrag. Zur Begründung führte sie aus, die Klägerin habe den "Grundstück-Auszug Terravis" vom 4. April 2024 (Gesuchsbeilage 2) eingereicht (welche je eine Verfügungsbeschränkung für die beiden Miteigentumsanteile der Beklagten infolge Pfändung auswies). Die auf dem Auszug ausgewiesenen Grundbuchdaten seien mit Stand 2. April 2024 vom Grundbuchamt S.\_\_\_\_\_ zur Verfügung gestellt worden, einschränkend sei aber festgehalten worden, dass die Daten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit hätten. Dass auf dem von den Beklagten mit Stand 1. Mai 2024 eingereichten Auszug des Grundbuchamts S.\_\_\_\_\_ (Antwortbeilage 2) keine entsprechende Vormerkung (mehr) aufgeführt sei, bedeute aber nicht, dass der Grundbuchauszug Terravis vom 4. April 2024 fehlerhaft gewesen sei. Vielmehr bestätigten die von den Beklagten als Duplikbeilagen 1 eingereichten Schreiben des Betreibungsamtes Q.\_\_\_\_\_ vom 14. November 2022, dass ihre jeweiligen Miteigentumsanteile am Grundstück in den Pfändungsurkunden Nr. ddd (Beklagter 2) und Nr. eee (Beklagte 1) aufgeführt gewesen und die Verwertung verlangt worden sei. Seien sämtliche Miteigentumsanteile gepfändet und entsprechende Verwertungsbegehren gestellt worden, könne das Betreibungsamt anordnen, nicht die Miteigentumsanteile einzeln, sondern das Grundstück als Ganzes zu verwerten. Rein formell betrachtet sei die Pfändung sämtlicher Miteigentumsanteile zwar etwas Anderes als die Pfändung des Grundstücks, faktisch führe deren Verwertung aber zum Gleichen, nämlich zur Versteigerung der Liegenschaft. Da die Miteigentumsanteile der Beklagten nachweislich gepfändet gewesen seien und dieser Umstand letztlich einer Pfändung der Liegenschaft gleichzusetzen sei, sei die Klägerin berechtigt gewesen, ihr ausserordentliches Kündigungsrecht auszuüben. Daran ändere nichts, dass die Liegenschaft selber faktisch wohl nie eingepfändet gewesen sei (angefochtener Entscheid E. 2.3.6 und 2.3.7).

### **6.4.**

Die Beklagten stellen sich mit ihrer Beschwerde auf den Standpunkt, gemäss dem Darlehensvertrag müsse im Zeitpunkt der Kündigung eine Pfändung der Liegenschaft, nicht der Miteigentumsanteile bestehen. Der von der Klägerin eingereichte "Grundstück-Auszug Terravis" sei nicht vom Grundbuchamt S.\_\_\_\_\_, sondern von der E.\_\_\_\_\_ AG bereitgestellt worden. Einschränkend sei darauf festgehalten worden, dass die Daten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit hätten. Darauf sei

keine Vormerkung einer Pfändung der Liegenschaft aufgeführt. Die Liegenschaft sei gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen nie gepfändet gewesen. Die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung des Darlehensvertrags seien daher nicht erfüllt gewesen (Beschwerde Ziff. 8 ff.).

#### **6.5.**

Soweit die Beklagten geltend machen, ihre Miteigentumsanteile am Grundstück seien im Zeitpunkt der Kündigung nicht gepfändet gewesen, setzen sie sich in der Beschwerde nicht mit der Begründung der Vorinstanz auseinander, dass sich die Pfändung der Miteigentumsanteile aus den Mitteilungen des Betreibungsamts Q.\_\_\_\_\_ vom 14. November 2022 in den Betreibungen Nr. fff und ggg gemäss den Duplikbeilagen 1 ergibt (vgl. angefochtener Entscheid E. 2.3.6). Insofern ist fraglich, ob auf die Beschwerde in diesem Punkt überhaupt eingetreten werden kann. Aus den genannten Mitteilungen geht effektiv hervor, dass die Miteigentumsanteile der beiden Beklagten in den Pfändungsurkunden Nr. ddd und eee enthalten und sie damit gepfändet worden sind. Die Pfändungen der Miteigentumsanteile sind auch gemäss dem "Grundstück-Auszug Terravis" vom 4. April 2024 (Gesuchsbeilage 2) mit Verweis auf dieselben Pfändungsnummern vorgemerkt. Soweit die Beklagten vorbringen, dieser Auszug sei von der E.\_\_\_\_\_ AG und nicht vom Grundbuchamt S.\_\_\_\_\_ bereitgestellt worden, ist zwar zutreffend, dass dieser Auszug von der E.\_\_\_\_\_ AG stammt, doch wurden die darin enthaltenden Grundbuchdaten vom Grundbuchamt S.\_\_\_\_\_ bereitgestellt (vgl. S. 4 des Auszugs). Gemäss Art. 949d Abs. 1 Ziff. 1 ZGB können Kantone, die das Grundbuch mittels Informatik führen, private Aufgabenträger einsetzen, um den Zugriff auf Daten des Grundbuchs im Abrufverfahren zu gewährleisten. Im Kanton Aargau kommt die Plattform Terravis zur Anwendung (vgl. <<https://www.ag.ch/de/themen/planen-bauen/grundbuch-vermessung/grundbuch/informatisiertes-grundbuch/egvt>>, zuletzt besucht am 4. Februar 2026). Wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat (vgl. angefochtener Entscheid E. 2.3.6), bedeutet die Tatsache, dass sich dem am 1. Mai 2024 erstellten Grundbuchauszug keine Pfändung der Miteigentumsanteile mehr entnehmen lässt, nicht, dass die Miteigentumsanteile zuvor nicht gepfändet worden sind.

#### **6.6.**

Soweit sich die Beklagten auf den Standpunkt stellen, nur die Pfändung der Liegenschaft hätte die Klägerin zur Kündigung berechtigt, die Liegenschaft selber sei aber nicht gepfändet worden (sondern nur die beiden Miteigentumsanteile daran), kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz zu diesem Einwand verwiesen werden (vgl. angefochtener Entscheid E. 2.3.7). Sie hat (mit Verweis auf unter anderem BGE 68 III 181 und 85 III 81 E. 2) darauf hingewiesen, dass das Betreibungsamt das Grundstück als Ganzes verwerten kann, wenn sämtliche

Miteigentumsanteile daran gepfändet und entsprechende Verwertungsbegehren gestellt worden sind. Funktional ist die Pfändung sämtlicher Miteigentumsanteile damit mit der Pfändung der Liegenschaft gleichzusetzen.

Die Beklagten machen unter Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 4A\_599/2024 vom 26. Mai 2025 (E. 5.2 und 5.4) geltend, die grammatikalische Auslegungsmethode bilde den Ausgangspunkt der Vertragsauslegung, dem Wortlaut des Darlehensvertrags sei nichts von einer Pfändung der Miteigentumsanteile (sondern von einer Pfändung der Liegenschaft) zu entnehmen und eine vom Wortlaut abweichende Vertragsauslegung sei nicht Sache des Rechtsöffnungsgerichts (Beschwerde Ziff. 11). Dem genannten Bundesgerichtsentscheid (E. 5.4) ist jedoch gerade zu entnehmen, dass bei der Ermittlung des Parteiwillens nicht nur der reine Wortlaut, sondern auch der Vertragszweck zu beachten ist. Nur wenn der Sinn der Erklärung durch Auslegung nicht klar zu ermitteln ist, darf die provisorische Rechtsöffnung nicht erteilt werden.

Zwischen der Pfändung aller Miteigentumsanteile einer Liegenschaft und der Pfändung der Liegenschaft als solcher besteht im Hinblick auf deren mögliche Zwangsverwertung und bezüglich der Gläubigerinteressen kein Unterschied. Die Vertragsklausel, wonach die Pfändung der Liegenschaft die Darlehensgeberin zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt, muss daher nach vernünftiger Betrachtung auch die Pfändung sämtlicher Miteigentumsanteile umfassen. Eine unklare Vertragssituation, die sich der Auslegung durch das Rechtsöffnungsgericht entziehen würde, liegt nicht vor.

#### **6.7.**

Es ist mit der Vorinstanz von einer gültigen ausserordentlichen Kündigung des Darlehensvertrags auszugehen.

#### **7.**

##### **7.1.**

Die Beklagten weisen darauf hin, dass die Klägerin ihnen am 4. Juni 2024 (d.h. vor Ablauf der Kündigungsfrist), aber auch am 2. September 2024, 2. Dezember 2024, 4. März 2025, 3. Juni 2025 und 2. September 2025 (d.h. nach Ablauf der Kündigungsfrist) Fälligkeitsanzeigen für die Hypothekarzinsen habe zukommen lassen und die Hypothekarzinsen jeweils auch vom Konto abgebucht worden seien. Zudem habe die Klägerin den Beklagten mit mehreren Schreiben, zuletzt am 1. Oktober 2025, mitgeteilt, dass weder die Forderung, noch das Pfandrecht fällig seien. Eine allfällige ausserordentliche Kündigung sei dabei nie thematisiert worden. Aus diesen Schreiben hätten die Beklagten nach Treu und Glauben grundsätzlich ableiten dürfen, dass die Sache für die Klägerin erledigt sei und die Finanzierung weitergeführt werde (Beschwerde Ziff. 14).

## **7.2.**

Die Klägerin führt dazu aus, sie habe die gekündigte und fällige Hypothekarfinanzierung mit den sicherungsübereigneten und fälligen Schuldbriefforderungen weder weitergeführt noch erneuert. Vielmehr sei nach der Nichtablösung / Nichtrückführung der fälligen Kreditschuld per 31. Juli 2024 verzugslos am 6. August 2025 (gemeint: 2024) die Betreuung auf Grundpfandverwertung eingeleitet worden. Es sei selbstverständlich, dass bei Abschlagzahlungen / Rückzahlungen der fälligen und betriebenen Forderung korrekt auf den Rückführungszeitpunkt abgerechnet werde (Beschwerdeantwort S. 5).

## **7.3.**

Die Beklagten haben erstmals mit den als Duplik bezeichneten Eingaben vom 11. November 2024 (act. 40 ff.) vorgebracht, die Klägerin habe die vertraglich vereinbarten Zinsen für das 3. Quartal 2024 von Fr. 2'372.50 am 30. September 2024 und Amortisation von Fr. 13'000.00 bis 31. Oktober 2024 dem Konto der Beklagten belastet und die Kosten für das Bankpaket aufgrund der bestehenden Hypothek um Fr. 10.00 reduziert. Daraus schlossen die Beklagten sinngemäss, dass keine gültige Kündigung der Hypothek vorliege.

## **7.4.**

Soweit diese Behauptungen im Verfahren überhaupt rechtzeitig eingebracht worden sind (vgl. zum Novenrecht im Rechtsöffnungsverfahren BGE 150 III 209 E. 3.4 mit Hinweisen; die Vorinstanz hat ausweislich der Akten keinen zweiten Schriftenwechsel angeordnet, sondern die Parteien haben unaufgefordert repliziert und dupliziert), können die Beklagten daraus nichts für ihren Standpunkt ableiten. Zwar könnte ein uninformierter Dritter aus den genannten Bankdokumenten (beispielsweise der Belastung des Kontos mit den "Hypothekarzinsen" per 30. September 2024 gemäss dem Kontoauszug vom 1. Oktober 2024; Antwortbeilage 8) auf das Bestehen einer Hypothek schliessen. Die Klägerin hatte den Beklagten aber mit Schreiben vom 17. Mai 2024 ausdrücklich mitgeteilt, dass sie an der Kündigung trotz den Einwänden der Beklagten (aus dem Schreiben vom 6. Mai 2024) festhalte (Gesuch Ziff. 9; Gesuchsbeilagen 13 und 14). Sodann hatten die Beklagten am 20. August 2024 die Zahlungsbefehle betreffend die Kreditrückforderung erhalten. Die Beklagten wussten somit, dass die Klägerin auf der Kündigung bestand und konnten nicht nach Treu und Glauben aus der (isoliert betrachtet missverständlichen) Bankkorrespondenz ableiten, dass der Darlehensvertrag konkludent neu abgeschlossen worden wäre.

Bezüglich der "mehreren Schreiben", mit welchen den Beklagten mitgeteilt worden sei, dass weder die Forderung, noch das Pfandrecht fällig seien,

verweisen die Beklagten auf die Beilagen 4-6 ihrer Eingabe vom 2. Oktober 2025. Dabei handelt es sich nicht um Schreiben der Klägerin, sondern um Ausdrucke aus dem E-Banking. Diese mögen wiederum isoliert betrachtet auf eine noch laufende und ungekündigte Hypothek hinweisen. Die Beklagten, welche sichere Kenntnis von der Kündigung hatten, konnten daraus aber nach Treu und Glauben keine entsprechenden Schlüsse ziehen.

**7.5.**

Sofern durch Zahlungen der Beklagten an die Klägerin nach dem Ablauf der Kündigungsfrist eine teilweise Tilgung der Betreibungsforderung erfolgt ist, wäre es den Beklagten nach Art. 82 Abs. 2 SchKG obliegen, dies zu behaupten und glaubhaft zu machen. Mangels entsprechender Behauptungen ist dies nicht zu prüfen.

**8.**

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen.

**9.**

Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten den Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die obergerichtliche Spruchgebühr ist auf Fr. 6'000.00 festzusetzen (Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG). Der Klägerin ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie weder nach Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO berufsmässig vertreten gewesen ist, noch Gründe für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung nach Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO geltend gemacht hat.

---

**Das Obergericht erkennt:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

**2.**

Die obergerichtliche Spruchgebühr von Fr. 6'000.00 wird den Beklagten auferlegt.

**3.**

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

---

Zustellung an:

[...]

---

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

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 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. 1'300'000.00**.

---

Aarau, 25. Februar 2026

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 5. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Holliger

Kläusler