

ZSU.2026.98
(SZ.2025.88)
Art. 34

Entscheid vom 21. Mai 2026

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Merkofer
 Gerichtsschreiber Tognella

Klägerin **A.**_____,
 [...]

Beklagte 1 **B.**_____,
 [...]

Beklagter 2 **C.**_____,
 [...]
 beide vertreten durch Rechtsanwalt Nicolai Brugger,
 [...]

Gegenstand Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Mit Gesuch vom 29. Oktober 2025 stellte die Klägerin beim Bezirksgericht Brugg folgendes Begehren:

1.

Das Grundbuchamt Laufenburg sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks in der Gemeinde Q._____, Grundbuch- / Grundblatt-Nr. [...] Kataster-Nr. [...] zugunsten von der gesuchstellenden Partei ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsomme von CHF 25'051.55 nebst 5 % Zins seit 21.09.25 vorläufig als Vormerkung einzutragen.

2.

Die Anweisung sei superprovisorisch (d.h. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei) zu verfügen und dem Grundbuchamt unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gegenpartei.

1.2.

Nachdem die Gerichtspräsidentin von der Klägerin weitere Unterlagen einverlangt hatte (Verfügungen vom 30. Oktober 2025 und 18. November 2025), erliess sie am 20. November 2025 die folgende superprovisorische Verfügung:

1.

Das Grundbuchamt Laufenburg wird angewiesen, auf dem Grundstück der Gesuchsgegner, die Liegenschaft LIG Q._____/aaa, E-GRID bbb, zugunsten der Gesuchstellerin die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts mit einer Pfandsomme von Fr. 25'051.55 nebst Zins zu 5 % seit 21. September 2025 **vorsorglich sofort** vorzumerken.

2.

Diese superprovisorische Massnahme gilt bis zum Endentscheid im summarischen Verfahren.

1.3.

Mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2025 stellten die Beklagten folgende Anträge:

1.

Das Gesuch vom 29. Oktober 2025 sei vollumfänglich abzuweisen.

2.

Das Grundbuchamt Laufenburg sei anzuweisen, das zulasten des im Gesamteigentum der Gesuchsgegner stehenden Grundstücks LIG Q._____/aaa ([...], Q._____) und zugunsten der Gesuchstellerin superprovisorisch als Vormerkung im Grundbuch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsomme von CHF 25'051.55 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 21. September 2025 vollumfänglich zu löschen.

3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt, zu Lasten der Gesuchstellerin.

2.

Am 17. Februar 2026 erging folgender Entscheid des Gerichtspräsidiums Brugg:

1.
Die mit superprovisorischer Verfügung des Gerichtspräsidiums Brugg vom 20. November 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, die Liegenschaft LIG Q.____ / aaa, E-GRID bbb, wird **bestätigt**.

2.

2.1.

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

2.2.

Wird diese Frist nicht genutzt, so wird die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuchamt Laufenburg gelöscht.

3.

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

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 5. März 2026 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten beim Obergericht des Kantons Aargau am 16. März 2026 Berufung mit folgenden Anträgen:

1.

Es sei der Entscheid des Bezirksgerichts Brugg / Präsidium des Zivilgerichts, Geschäfts-Nr. SZ.2025.88, vom 17. Februar 2026 vollumfänglich aufzuheben und es sei das Gesuch betr. Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zugunsten der Berufungsbeklagten über CHF 25'051.55 nebst Zins zu 5 % seit 21. September 2025 gemäss Art. 839 ZGB und Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. Abs. 2 und 3 ZGB auf dem Grundstück der Berufungskläger, LIG Q.____ / aaa, E-GRID bbb abzuweisen.

2.

Es sei das mit superprovisorischer Verfügung vom 20. November 2025 zugunsten der Berufungsbeklagte vorgemerkte Bauhandwerkerpfandrecht auf der Liegenschaft LIG Q.____ / aaa, E-GRID bbb über CHF 25'051.55 nebst Zins zu 5 % seit 21. September 2025 zu löschen.

3.
Eventualiter sei der Entscheid des Bezirksgerichts Brugg / Präsidium des Zivilgerichts, Geschäfts-Nr. SZ.2025.88, vom 17. Februar 2026 vollumfänglich aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4.
Die vorinstanzlichen Verfahrensakten, Geschäfts-Nr. SZ.2025.88, seien beizuziehen.

5.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. MwSt., für das erst- und das zweitinstanzliche Verfahren zu Lasten der Berufungsbeklagten.

3.2.

Die Klägerin erstattete keine Berufungsantwort.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Der Streitwert der im angefochtenen Entscheid beurteilten vermögensrechtlichen Angelegenheit belief sich zuletzt vor Vorinstanz auf über Fr. 10'000.00. Damit ist der vorinstanzliche Entscheid berufungsfähig (Art. 308 ZPO). Da die Beklagten die für die Berufung statuierten Frist- und Formvorschriften (Art. 311 ZPO) eingehalten und den ihnen auferlegten Gerichtskostenvorschuss (Art. 98 ZPO) fristgerecht geleistet haben, ist auf ihre Berufung einzutreten.

2.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Behauptungen 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).

3.

3.1.

Handwerker oder Unternehmer (im Folgenden 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, haben für ihre Forderungen Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts an diesem Grundstück (sogenanntes Bauhandwerkerpfandrecht, Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit durch den Unternehmer zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2

ZGB). Anerkennt der Eigentümer die Pfandsumme nicht und leistet er auch keine hinreichende Sicherheit, so muss die Pfandsumme gerichtlich festgestellt werden (vgl. Art. 839 Abs. 3 ZGB). Da nach Vollendung der Arbeiten gegen den Willen des Grundeigentümers eine zur Pfandverwertung berechtigende definitive Eintragung eines Pfandrechts aufgrund eines vollstreckbaren Urteils kaum je bis zum Ablauf der Viermonatsfrist erlangt werden kann, geht dem entsprechenden – je nach Streitwert im vereinfachten oder ordentlichen Verfahren (theoretisch denkbar ist auch ein summarischen Verfahren nach Art. 257 ZPO [klares Recht]) durchzuführenden – Zivilprozess in der Praxis praktisch immer ein Verfahren um gerichtliche Anordnung der vorläufigen Eintragung des Pfandrechts im Sinne einer Vormerkung voraus (vgl. VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, Rz. 122).

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 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; zuletzt im 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 Sonderbeweisgrads 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, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, Rz. 1535 f.).

3.3.

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid dafür, Voraussetzung für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts seien (1.) Arbeiten mit oder ohne Materiallieferung, (2.) die Bauhandwerkereigenschaft des Gesuchstellers (= Klägerin), (3.) die Grundeigentümereigenschaft des Gesuchsgegners (= Beklagte), (4.) das Vorliegen einer Forderung und damit eines gültigen Vertrags, (5.) die Einhaltung der Viermonatsfrist nach Vollendung der letzten pfandberechtigten Arbeiten sowie – als negative Voraussetzung –, dass (6.) keine anderweitige hinreichende Sicherheitsleistung vorhanden sei. Die Vorinstanz bejahte alle Voraussetzungen

(angefochtener Entscheid E. 3.8), zumal die Beklagten die von der Klägerin gestützt auf einen Werkvertrag (E-Mail der Beklagten 1 vom 26. August 2024 betreffend Annahme der klägerischen Offerte ["Gesamtofferte"] vom 22. August 2024) auf dem Grundstück der Beklagten ausgeführten Arbeiten (Erstellung eines A.____-Sicherbelags für Garage, Eingangsbereich und zwei Sitzplätze) dem Grundsatz nach nicht bestritten hätten (angefochtener Entscheid E. 3.3.2). Die Beklagten machten zwar geltend, die behauptete Arbeitsvollendung am 23. Juli 2025 sei nicht erstellt; sie würden dabei allerdings verkennen, dass im Verfahren um vorläufige Eintragung der Zeitpunkt der Arbeitsvollendung nur glaubhaft zu machen sei (angefochtener Entscheid E. 3.6). Die Beklagten hätten auch nicht geltend gemacht, dass sie der Klägerin eine Sicherheit angeboten hätten oder dies beabsichtigten (angefochtener Entscheid E. 3.7). Mangels Beanstandung sei schliesslich die von der Klägerin präsentierte Schlussrechnung über Fr. 25'051.55 als anerkannt zu betrachten (angefochtener Entscheid E. 4.2). Damit sei das mit superprovisorischer Verfügung vom 20. November 2025 angeordnete vorläufige Bauhandwerkerpfandrecht zu bestätigen.

3.4.

3.4.1.

Die Beklagten rügen in ihrer Berufung vorab eine Verletzung von Art. 56 ZPO durch die Vorinstanz, weil diese die Klägerin nicht nur einmal, sondern gleich zweimal zur Nachreichung namentlich von Unterlagen aufgefordert habe, die die behauptete Fertigstellung der Arbeiten glaubhaft machten. Ohne die Verletzung von Art. 56 ZPO und die nachträgliche Einreichung des Grundbuchauszugs und der undatierten Fotos lägen offenkundig keine Beweismittel, insbesondere nicht zur Voraussetzung der Einhaltung der viermonatigen Eintragsfrist, im Recht (Berufung S. 5 f.).

3.4.2.

Es trifft zu, dass die Vorinstanz die Klägerin mit Verfügung vom 30. Oktober 2025 zur Nachreichung eines Grundbuchauszugs aufgefordert hat, welcher Aufforderung die Klägerin erst innert einer mit Verfügung vom 18. November 2025 (act. 11) gesetzten Nachfrist nachgekommen ist. Allerdings ist darin keine gegen Art. 56 ZPO verstossende Mitwirkung des Gerichts bei der Sachverhaltsfeststellung zu erblicken. Entscheidend ist, dass die Klägerin in ihrem Rechtsbegehren das mit dem gesetzlichen Pfandrecht zu belastende Grundstück (Q.____ Nr. aaa) ausreichend identifiziert hat und das Grundbuch öffentlich ist, so dass eine Verifizierung auch vom Gericht hätte vorgenommen werden können (vgl. Art. 151 ZPO, wonach offenkundige und gerichtsnotorische Tatsachen keines Beweises bedürfen; vgl. dazu VETTER/CARBONARA, a.a.O., N. 86). Die Einwendung der Gehörsverletzung im Zusammenhang mit der Aufforderung zur Ein- bzw. Nachreichung eines Grundbuchauszugs ist demnach nicht zu hören (zum Argument der Beklagten, die Klägerin habe vor Vorinstanz die Einhaltung der

Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB nicht glaubhaft gemacht, vgl. E. 3.5.2).

3.5.

In materieller Hinsicht wiederholen die Beklagten (ausschliesslich) die bereits in ihrer Stellungnahme (act. 32 ff.) erhobenen Einwendungen, die von der Vorinstanz nicht (genügend) behandelt bzw. mit unzutreffender Begründung verworfen worden seien:

3.5.1.

3.5.1.1.

Obwohl die Beklagten in der Stellungnahme darauf hingewiesen hätten, dass die Klägerin mit ihrem Gesuch nicht einmal einen Handelsregisterauszug eingereicht habe, um glaubhaft zu machen, dass die unterzeichnende Person überhaupt zeichnungsberechtigt sei, habe die Vorinstanz die Frage der Zeichnungsberechtigung bzw. wer das Gesuch unterzeichnet habe und ob diese Person für die Klägerin zeichnungsberechtigt sei, schlicht ignoriert. Die Unterschrift auf dem Gesuch sei unleserlich und könne keiner Person zugeordnet werden (sie könnte von "jeder Person stammen, die körperlich in der Lage ist, einen Stift zu halten und zu führen"; Berufung Rz. 13). Die Vorinstanz habe implizit und ohne irgendeinen Hinweis in den Verfahrensakten angenommen, das Gesuch sei von einer für die Klägerin zeichnungsberechtigten Person unterzeichnet und gültig eingereicht worden (Berufung Rz. 14).

3.5.1.2.

Den Beklagten kann in ihrer Auffassung, der angefochtene Entscheid sei hinsichtlich der (impliziten) Feststellung, wonach ein gültig unterzeichnetes Gesuch der Klägerin vorliege, unrichtig, ja geradezu willkürlich, nicht gefolgt werden.

Die Klägerin ist eine Aktiengesellschaft im Sinne von Art. 620 ff. OR. Als juristische Person handelt sie gegen aussen (insbesondere auch rechtsgeschäftlich) naturgemäss durch Organe, und zwar grundsätzlich durch Exekutivorgane (Art. 55 Abs. 2 ZGB). Die zur Vertretung einer AG berechtigten Personen sind ins Handelsregister einzutragen (Art. 45 lit. o HRegV). Das Handelsregister ist öffentlich (Art. 936 Abs. 1 OR). Dem online einsehbaren (vgl. <https://zefix.ch>) Handelsregisterauszug der Klägerin, der notorische und keines Beweises bedürftige Tatsachen (Art. 151 ZPO) festhält, lässt sich entnehmen, dass die Klägerin über einen einzigen Verwaltungsrat verfügt: E._____, der einzelzeichnungsberechtigt ist (vgl. Art. 718 Abs. 3 OR).

Die Argumentation der Beklagten läuft darauf hinaus, dass sich eine klagende oder gesuchstellende Person mit der Klage stets über ihre Identität auszuweisen hätte, was der Vertreter der Beklagten im Übrigen ebenfalls nicht getan hat. Mit einer auf einem Dokument (Vertrag oder Klage /

Gesuch) angebrachten Unterschrift ist die implizite Behauptung verbunden, dass sie von der im Gesuch erwähnten gesuchstellenden Partei bzw. bei einer juristischen Person von einer zeichnungsberechtigten natürlichen Person (Organ) stammt (vgl. dazu act. 1, wo als Vertreter der A._____ AG "E._____" aufgeführt wird). Wird eine Klage oder ein Gesuch – wie hier – von einer juristischen Person erhoben, darf zumindest vermutungsweise davon ausgegangen werden, dass die am Ende des Gesuchs angebrachte Unterschrift von der bzw. den Person(en) stammt, die im Gesuch vorher als Vertreter der gesuchstellenden Partei (juristische Person) benannt worden ist bzw. sind. Unter diesen Umständen ist Art. 178 ZPO (analog) anzuwenden, wonach zwar die Partei, die sich auf eine Urkunde beruft, deren Echtheit zu beweisen hat, allerdings nur, soweit die Echtheit von der Gegenpartei bestritten wird, wobei diese Bestreitung ausreichend begründet werden muss. Mit anderen Worten hätten die Beklagten – bereits im erstinstanzlichen Verfahren (vgl. E. 2) – Indizien vorzubringen gehabt, dass die auf dem Formularesuch angebrachte Unterschrift nicht von der im Gesuch genannten Person bzw. vom angegebenen Vertreter der Klägerin stammt. Daran fehlt es und gibt es hierfür auch keine Ansatzpunkte.

3.5.2.

3.5.2.1.

Die Beklagten bestreiten, dass die Klägerin die Einhaltung der – viermonatigen – Eintragsfrist glaubhaft gemacht hat. Ein Glaubhaftmachen könne von vornherein nur gelingen, wenn der Gesuchsteller für jede Voraussetzung des Eintragsanspruchs (damit auch die Einhaltung der Viermonatsfrist) mindestens ein Beweismittel einreiche. Die Klägerin habe kein einziges Beweismittel dafür eingelegt, dass angeblich am (gemeint wohl: bis zum) 23. Juli 2025 gearbeitet worden sei. Sie habe lediglich zwei undatierte Fotos, bewusst ohne Metadaten, eingereicht, denen in keinsten Weise entnommen werden könne, wann die darauf ersichtlichen Fotos angefertigt worden seien. Und selbst wenn die beiden Fotos tatsächlich am 23. Juli 2025 aufgenommen worden wären, sagten sie nichts über den angeblichen Zeitpunkt der Erbringung von Vollendungsarbeiten aus. Die Annahme der Vorinstanz, dass aus den Fotos hervorgehe, wann die letzten pfandberechtigten Arbeiten ausgeführt worden seien, sei ein Musterbeispiel für eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung (Berufung Rz. 22 ff., vgl. schon Stellungnahme, act. 34).

3.5.2.2.

Im ordentlichen Verfahren löst die allgemeine Bestreitung einer allgemeinen klägerischen Behauptung durch die beklagte Partei eine Obliegenheit der Klagepartei aus, ihre Behauptung in der Replik zu substantiieren (d.h. in dem Beweis zugängliche Einzelbehauptungen aufzugliedern); die substantiierten Behauptungen sind alsdann auch zu beweisen (vgl. BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1).

Im summarischen Verfahren findet dagegen grundsätzlich nur ein Schriftenwechsel statt, mit dem der Aktenschluss eintritt (BGE 146 III 237 E. 3.1). Ein Gesuchsteller tut deshalb gut daran, in Antizipation der möglichen Einwendungen des Gesuchsgegners seinen Standpunkt bereits zu substantiieren und durch Beweismittel zu untermauern (vgl. dazu auch VETTER/CARBONARA, a.a.O., Rz. 83, die es als gefährlich bezeichnen, wenn sich ein Gesuchsteller – wie vorliegend die Klägerin – auf das vollständige Ausfüllen des vom Bundesamt für Justiz herausgegebenen Formulars "Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts" beschränkt). Andernfalls steht im Bestreitungsfall eine schlichte Behauptung einer schlichten Bestreitung des Sachverhalts gegenüber. Dies muss in aller Regel zur Abweisung eines Massnahmebegehrens führen, weil so grundsätzlich keine Glaubhaftmachung gelingen kann.

Im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gilt nun aber zugunsten des Unternehmers ein Beweismass, das gegenüber gewöhnlicher Glaubhaftmachung deutlich reduziert ist und wonach die Eintragung nur dann verweigert werden darf, wenn der Bestand des Pfandrechts ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheint (vgl. E. 3.2). Die Beklagten mögen dieses Beweismass als "erschreckend tief" bedauern (Stellungnahme, act. 33). Es ist aber sachgerecht und auf jeden Fall bundesgerichtlich vorgegeben. Nennt deshalb – wie hier – ein Gesuchsteller in seinem Gesuch ein Vollendungsdatum (ohne Beweismittel vorzulegen, die dazu den vollen Beweis erbringen), wird das behauptete Vollendungsdatum nicht schon deshalb höchst unwahrscheinlich, weil dieses alsdann vom Grundeigentümer schlicht bestritten wird (obwohl er das Erbringen von Arbeiten durch den Unternehmer als solches nicht in Abrede stellt). Für die Abweisung des Gesuchs wäre erforderlich, dass das Verpassen der Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB bereits im Massnahmeverfahren offensichtlich ist (vgl. SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1535). Dies kann dann der Fall sein, wo es der Gesuchsteller versäumt, im Gesuch ein Vollendungsdatum anzugeben, oder wo sich schon aus der eigenen Sachdarstellung des Gesuchstellers ergibt, dass die Viermonatsfrist verpasst wurde, oder wo der Gesuchsgegner in seiner Stellungnahme ein Schreiben des Gesuchstellers vorlegt, worin dieser ein anderes (früheres) Vollendungsdatum nennt als im Gesuch selber. Dagegen wird ein behauptetes Vollendungsdatum nicht durch den blossen Hinweis, der Zeitpunkt der Arbeitsvollendung sei nicht (dazu noch nicht strikt) bewiesen, unwahrscheinlich. Zwar liesse sich argumentieren, dass die Einhaltung der Viermonatsfrist durch das Vorlegen von Arbeitsrapporten "nachgewiesen" werden könnte (so VETTER/CARBONARA, a.a.O., Rz. 86 in fine). Allerdings handelt es sich bei diesem Nachweis nicht um einen strikten Beweis, zumal die Beklagten insoweit – wie hinsichtlich der Abrechnungen (dazu E. 3.5.3) – sicherlich einwenden würden, Arbeitsrapporte taugten, weil von der Klägerin stammend, von vornherein nicht zum Beweis.

3.5.2.3.

In der Eingabe vom 19. November 2025 (act. 13) hielt die Klägerin fest, dass sie für die Beklagten den Belag eines Aussensitzplatzes und der Ausstertreppen erstellt hätte. Die Fertigstellung sei damit belegt, dass die Belagsfläche von den Beklagten vollumfänglich in Betrieb genommen worden sei, was sie mit beigelegten Fotos belege. Ursprünglich sei beabsichtigt gewesen sei, dass eine weitere unabhängige Fläche erstellt werde. Aufgrund der Zahlungsverweigerung für die bereits ausgeführten Arbeiten sei diese Fläche nicht mehr erstellt worden.

Gestützt auf diese Ausführungen verhält es sich vorliegend offenbar so, dass die Klägerin nicht sämtliche der ursprünglich vereinbarten Arbeiten ausgeführt, sondern ihre Arbeiten eingestellt hat. Die Bauarbeiten sind somit nicht vollendet. In einem solchen Fall stellt sich die Frage, wie es sich mit dem Beginn der Viermonatsfrist verhält. Nach Ansicht von SCHUMACHER/REY (a.a.O., Rz. 1101 ff.) muss die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auch in einem solchen Fall zeitlich begrenzt sein. Der Unternehmer soll auch im Fall eines Arbeitsabbruchs nicht auf unbestimmte Zeit zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts berechtigt sein. Für den Fristbeginn soll daher auf den Zeitpunkt abgestellt werden, in welchem der Unternehmer das Total der ausgeführten, pfandberechtigten Arbeiten zu erkennen vermag. Dies ist gleichbedeutend mit dem Zeitpunkt, da der Unternehmer erstmals erkennen muss, dass es bei den bislang ausgeführten Arbeiten (beim Status quo) bleiben wird (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1106).

Dem Gesuch wurde u.a. eine Rechnung sowie ein Schreiben, beide datierend vom 21. August 2025, beigelegt. In diesem Schreiben legte die Klägerin dar, dass sie "[a]ufgrund der bisher geführten Diskussionen [...] die noch pendenten Arbeiten erst nach [...] Bestätigung [der Beklagten] [...], dass sie die vorliegende Abrechnung akzeptieren", ausführen werde. Die bisher geleisteten Arbeiten würden sich auf Fr. 57'481.50 belaufen, wovon die bisher erfolgten Zahlungen von Fr. 32'430.00 in Abzug zu bringen seien. Der offene Betrag der bisher geleisteten Arbeiten betrage damit Fr. 25'051.50. Festgehalten wurde weiter, dass "[d]er bisher ausgeführte Belag [...] unabhängig vom noch zu erstellenden Belag [ist] und [...] von ihnen bereits in Gebrauch genommen" wurde. Es wurde weiter ausgeführt, dass die Beklagten den offenen Betrag doch sofort überweisen sollten, so dass ihnen über die Abrechnungssumme eine Werkgarantie zugestellt werden könnte. Mit erfolgter Zahlung und einer zusätzlichen schriftlichen Bestätigung, dass die Beklagten für die Ausführung der zweiten Etappe die Abrechnungssumme von Fr. 14'526.75 akzeptierten, seien die Grundlagen gegeben, die noch offenen Arbeiten auszuführen.

Die Tatsache, dass der Unternehmer für seine Arbeit eine Rechnung stellt, deutet daraufhin, dass er die Arbeiten als abgeschlossen betrachtet (Urteil

des Bundesgerichts 5A_203/2023 vom 30. August 2023 E. 4.1.1 in fine). Die Rechnung datiert vom 21. August 2025. Im dazugehörigen Schreiben wird auf geführte Diskussionen über die bisher geleisteten Arbeiten verwiesen und festgehalten, dass erst bei Bezahlung und schriftlicher Bestätigung hinsichtlich der zweiten Etappe die noch offenen Arbeiten ausgeführt würden. Die Klägerin ging im Zeitpunkt der Rechnungsstellung somit von einem Abschluss der Arbeiten aus. Folglich erscheint die Behauptung im Gesuch, wonach die Arbeiten, für welche die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts verlangt wurde, am 23. Juli 2025 fertiggestellt worden seien, nachvollziehbar und glaubhaft. Die Beklagten unterlassen hierzu jegliche Ausführungen. Insbesondere bestreiten sie nicht, dass es sich bei den erwähnten Belagsflächen ("[...]") um die Arbeiten handelt, für welche die Klägerin die Rechnung stellte (und die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts verlangt). Es trifft zudem nicht zu, dass im eingereichten Schreiben keinerlei Angaben zur Arbeitsvollendung enthalten sind (act. 34, Berufung Rz. 24). Vielmehr wird dort erwähnt, dass der bisher ausgeführte Belag bereits in Gebrauch genommen wurde, was durchaus als Abschluss der Arbeiten verstanden werden kann. Die Beklagten haben auch hiergegen keine substantiellen Einwendungen vorgebracht. Folglich bleibt es dabei, dass die Klägerin die Viermonatsfrist mit Gesuchseinreichung am 29. Oktober 2025 eingehalten hat.

3.5.3.

3.5.3.1.

Schliesslich beanstanden die Beklagten die Folgerung der Vorinstanz, wonach mangels einer Bestreitung der von der Klägerin im Schreiben (Abrechnung) vom 21. August 2025 angestellten Abrechnung davon auszugehen sei, dass die Schlussrechnung korrekt sei (angefochtener Entscheid E. 4.2). Da sie (Beklagten) schon im ersten Absatz zu Ziffer 4 ihrer Stellungnahme (act. 35) ausgeführt hätten, die Pfandforderung sei bestritten, aber die Vorinstanz aktenwidrig das Gegenteil festhalte, liege der Schluss nahe, dass die Vorinstanz die Stellungnahme nicht gelesen habe. Wie schon dort geltend gemacht, handle es sich bei allen von der Klägerin genannten Beträgen um reine Behauptungen. Genau genommen versuche die Klägerin ihre Behauptung, dass die Pfandsumme Fr. 25'051.50 betrage, einfach dadurch glaubhaft zu machen, dass sie diese Behauptung in separate Dokumente schreibe. Ohne taugliche Beweismittel wie Werkvertrag, Auftrag oder sonstige Dokumente für den angeblichen Rechtsgrund der behaupteten Pfandforderung einzureichen, könne von vornweg weder der Bestand noch die Höhe einer angeblichen Forderung glaubhaft gemacht werden (Berufung Rz. 26 ff., vgl. schon Stellungnahme, act. 35).

3.5.3.2.

Den Beklagten ist zu konzederen, dass mit einer bestrittenen Rechnung eines Unternehmers die Forderung, für die dieser ein Bauhandwerkerpfandrecht verlangt, weder dem Grundsatz noch der Höhe nach bewiesen

werden kann. Wiederum verkennen aber die Beklagten, dass im vorläufigen Eintragungsverfahren die blossе Bestreitung der geltend gemachten Pfandforderung durch den Grundeigentümer nicht die Obliegenheit aufseiten des Unternehmers auslöst, seinen Anspruch vor allem seiner Höhe nach (dazu noch strikt) zu beweisen. Zu unterscheiden ist ohnehin zwischen dem Anspruch dem Grundsatz nach einerseits und seiner Höhe nach anderseits.

3.5.3.2.1.

Der Anspruch auf ein Bauhandwerkerpfandrecht entsteht *dem Grundsatz nach* bereits mit dem Zustandekommen eines einschlägigen (entgeltlichen) Vertrags betreffend Arbeitsleistung am Grundstück, ohne dass mit den Arbeiten begonnen werden muss (vgl. Art. 839 Abs. 1 ZGB, wonach der Unternehmer die Errichtung des Pfandrechts bereits mit der Verpflichtung zur Arbeitsleistung verlangen kann). Die Beklagten haben vorliegend nicht bestritten, dass die Beklagte 1 (für sich und den Beklagten 2) der Klägerin mit E-Mail vom 26. August 2024 einen "Auftrag" *im Sinne der von dieser überarbeiteten Gesamt-offerte* erteilt hat (womit nach Art. 1 Abs. 1 OR ein Vertrag zustande gekommen ist).

3.5.3.2.2.

Die Klägerin stützte ihre Forderung auf die Rechnung vom 21. August 2025 und erklärte sich dazu im dieser Rechnung beigelegten Schreiben. In diesem Schreiben beruft sie sich auf die "ursprüngliche Offerte", zu welcher es zwei Nachträge gegeben haben soll. Diese Nachträge seien von den Beklagten in Auftrag gegeben und von der Klägerin nach Aufwand und den "allg. Bestimmungen" des Angebots verrechnet worden. Die Klägerin bezifferte den geschuldeten Betrag nach ausführlicher Erläuterung auf Fr. 25'051.50. Die Beklagten behaupten nicht, dass die Klägerin in der "Schlussrechnung Etappe 1" nicht verlangte oder nicht erbrachte Leistungen verrechnet bzw. offensichtlich vertragswidrig abgerechnet haben soll. Stattdessen wurde bzw. wird eingewendet, die Klägerin habe mit der Schlussabrechnung nicht den Beweis für eine Parteivereinbarung betreffend die Nachträge "Terrasse V" und "Sitzplatz hinten und Eingang" erbracht. Dass die Klägerin die entsprechenden Arbeiten aber vorgenommen hatte, bestreiten die Beklagten nicht. Die Auseinandersetzung mit den erbrachten Leistungen und deren Wert gehört ins Verfahren um definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts.

3.6.

Abschliessend ist in grundsätzlicher Hinsicht Folgendes festzuhalten: Beim Verfahren um vorläufige Eintragung handelt es sich um eine vorsorgliche Massnahme (Art. 261 ff. ZPO) der besonderen Art. Bei vorsorglichen Massnahmen im Allgemeinen geht es darum, dass sich der Inhaber eines Anspruchs gegen Aktivitäten eines Dritten, der diesen Anspruch verletzt oder zu verletzen droht, zur Wehr setzt. Der Unternehmer, der die Eintragung

des Bauhandwerkerpfandrechts erwirken will, befindet sich in einer anderen Ausgangslage; er will verhindern, dass sein gesetzlicher Anspruch zufolge eigener Säumnis der Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB verwirkt. Diese (völlig) unterschiedliche Interessenlage rechtfertigt es, Uneinigkeiten bzw. Streitigkeiten der Parteien über die Anmeldefrist und die Höhe der Pfandforderung – vorbehaltlich klarster Fälle – der Beurteilung im definitiven Eintragungsverfahren zu überlassen. Nachdem vorliegend ein Schriftenwechsel stattgefunden hat, ist nicht einsichtig, wieso trotz eines plausiblen und glaubhaften Gesuchs die vorläufige Eintragung im summarischen Endentscheid verweigert werden soll, ohne dass es den Beklagten in ihrer Stellungnahme gelang, diese Plausibilität zu widerlegen. Insbesondere kann es für die Widerlegung nicht genügen, dass die im Gesuch glaubhaft aufgestellten Behauptungen damit bestritten werden, der Gesuchsteller habe seine Behauptungen nicht bzw. nur ungenügend (durch "objektive Beweismittel") bewiesen, weil dies allein die geltend gemachte Pfandforderung nicht höchst unwahrscheinlich oder gar ausgeschlossen erscheinen lässt.

Vorliegend waren und sind die von den Beklagten in ihrer Stellungnahme erhobenen und der Berufung wiederholten Einwände nicht geeignet, die Plausibilität des Gesuchs zu erschüttern, weil die Beklagten sich darauf beschränkten, vorzubringen, es lägen klägerischerseits nur Behauptungen vor, die nicht bewiesen bzw. nur mit untauglichen Beweismitteln belegt seien.

3.7.

Zusammenfassend erweist sich die Berufung der Beklagten als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

4.

Ausgangsgemäss werden die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Die obergerichtliche Entscheidgebühr ist auf Fr. 1'000.00 festzusetzen (§ 8 Gebühd) und mit dem von den Beklagten in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Die Klägerin hat sich im Berufungsverfahren nicht vernehmen lassen. Parteientschädigungen sind somit keine auszurichten.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

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. 25'051.55**.

Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde 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. Die Subsidiäre Verfassungsbeschwerde kann nur erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 93, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 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 verfassungsmässige Rechte (Art. 116 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). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 BGG).

Hinweis:

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

Aarau, 21. Mai 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Massari

Tognella