

ZSU.2024.126/ZSU.2024.300

(SZ.2024.53)

Art. 51

Entscheid vom 30. Juli 2025

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Merkofer
 Gerichtsschreiber Tognella

Klägerin **A._____ AG,**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Kilian Müller,
 [...]

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

Beklagte 2 **C._____**
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Mathias Merki,
 [...]

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

Beklagter 4 **E._____**
 [...]

Beklagte 3 und 4 vertreten durch Rechtsanwalt Matthias Becker,
[...]

Gegenstand Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Die (aus den Beklagten zusammengesetzte) Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) [...] Q._____ schloss mit der F._____ GmbH einen Vertrag über die Erstellung einer Solaranlage. Am 13. September 2023 beauftragte die F._____ GmbH (noch unter der damaligen Firma G._____ GmbH) die Klägerin damit, die bestehende Elektrohauptverteilung für den Anschluss der neuen Solaranlage auf einen ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) anzupassen.

2.

2.1.

Mit Eingabe vom 17. Juni 2024 ersuchte die Klägerin beim Bezirksgericht Lenzburg um (auch super-) provisorische Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten auf den jeweiligen Grundstücken der Beklagten.

2.2.

Mit Verfügung vom 20. Juni 2024 wies die Präsidentin des Bezirksgerichts Lenzburg das Grundbuchamt Wohlen an, zugunsten der Klägerin die von dieser beantragten Bauhandwerkerpfandrechte wie folgt sofort vorsorglich einzutragen:

- **Fr. 9'207.31** nebst Zins zu 5 % seit dem 29. März 2024 zulasten des der Beklagten 1 gehörenden Stockwerkeigentums GB Q._____ / aaa, Anteil 163/1000
- **Fr. 10'788.93** nebst Zins zu 5 % seit 29. März 2024 zulasten des der Beklagten 2 gehörenden Stockwerkeigentums GB Q._____ / bbb, Anteil 191/1000
- **Fr. 21'521.38** nebst Zins zu 5 % seit 29. März 2024 zulasten des dem Beklagten 3 gehörenden Stockwerkeigentums GB Q._____ / ccc, Anteil 381/1000
- **Fr. 11'862.18** nebst Zins zu 5 % seit 29. März 2024 zulasten des dem Beklagten 4 gehörenden Stockwerkeigentums GB Q._____ / ddd, Anteil 210/1000
- **Fr. 508.38** nebst Zins zu 5 % seit 29. März 2024 zulasten des dem Beklagten 3 gehörenden Stockwerkeigentums GB Q._____ / eee, Anteil 9/1000
- **Fr. 451.89** nebst Zins zu 5 % seit 29. März 2024 zulasten des dem Beklagten 3 gehörenden Stockwerkeigentums GB Q._____ / fff, Anteil 8/1000

- **Fr. 451.89** nebst Zins zu 5 % seit 29. März 2024 zulasten des dem Beklagten 4 gehörenden Stockwerkeigentums GB Q.____ / ggg, Anteil 8/1000
- **Fr. 1'694.60** nebst Zins zu 5 % seit 29. März 2024 zulasten des der Beklagten 2 gehörenden Stockwerkeigentums GB Q.____ / hhh, Anteil 30/1000

2.3.

2.3.1.

Mit Eingabe vom 1. Juli 2024 ersuchte die Beklagte 2 darum, "aus dieser Verfügung entlastet zu werden", weil sie in den Vertrag zur Erstellung der Photovoltaikanlage (PV-Anlage) nicht involviert gewesen sei bzw. die anderen Stockwerkeigentümer diese gänzlich ohne ihre Beteiligung realisiert hätten.

2.3.2.

2.3.2.1.

Mit Stellungnahme vom 11. Juli 2024 stellten die Beklagten 3 und 4 folgende Anträge:

" 1.

1.1.

Mit Bezug auf die folgenden Bauhandwerkerpfandrechte sei das Gesuch abzuweisen:

- CHF 121'521.38 [recte: CHF 21'521.38] nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/ccc, Anteil 381/1000
- CHF 11'862.18 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/ddd, Anteil 210/1000
- CHF 508.38 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/eee, Anteil 9/1000
- CHF 451.89 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/fff, Anteil 8/1000
- CHF 451.89 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/ggg, Anteil 8/1000

1.2.

Das Grundbuchamt Wohlen sei anzuweisen, die nachfolgenden vorsorglich vorgemerkten Bauhandwerkerpfandrechte zu löschen:

- CHF 121'521.38 [recte: CHF 21'521.38] nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/ccc, Anteil 381/1000
- CHF 11'862.18 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/ddd, Anteil 210/1000

- CHF 508.38 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/eee, Anteil 9/1000
- CHF 451.89 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/fff, Anteil 8/1000
- CHF 451.89 nebst Zins zu 5 % Seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/ggg, Anteil 8/1000

2. Eventualiter

2.1.

In teilweiser Gutheissung des Gesuchs sei die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes auf den nachfolgenden Grundstücken soweit zu bestätigen:

- CHF 1'300.52 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/ccc, Anteil 381/1000
- CHF 716.82 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/ddd, Anteil 210/1000
- CHF 30.72 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/eee, Anteil 9/1000
- CHF 27.31 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/fff, Anteil 8/1000
- CHF 27.31 nebst Zins zu 5 % Seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/ggg, Anteil 8/1000

Soweit mehr oder anderes verlangt wird, sei das Gesuch abzuweisen.

2.2.

Das Grundbuchamt Wohlen sei anzuweisen, die vorläufig eingetragenen Pfandsummen auf den nachfolgenden Grundstücken im angeführten Umfang zu reduzieren:

- CHF 20'220.86 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/ccc, Anteil 381/1000
- CHF 11'145.36 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/ddd, Anteil 210/1000
- CHF 477.66 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/eee, Anteil 9/1000
- CHF 424.58 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/fff, Anteil 8/1000
- CHF 424.58 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____/ggg, Anteil 8/1000

3.

Im Falle der Abweisung des Begehrens gemäss Ziff. 1 und der Gutheissung der Begehren gemäss Ziff. 2 sei der Gesuchstellerin Frist zur Einreichung einer Klage auf definitiven Eintrag eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss vorläufiger Eintragung im Umfang gemäss Ziff. 2.1. vorstehend anzusetzen.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST)."

2.3.2.2.

Mit Eingabe vom 6. November 2024 liessen sich die Beklagten 3 und 4 unaufgefordert erneut vernehmen.

2.4.

Am 3. Dezember 2024 erging folgender Entscheid des Gerichtspräsidiums Lenzburg:

" 1.

In teilweiser Gutheissung des Gesuchs vom 17. Juni 2024 wird die mit Verfügung vom 20. Juni 2024 angeordnete Vormerkung von Bauhandwerkerpfandrechten mit folgenden Pfandsummen zzgl. Zins zu 5 % seit 29. März 2024 auf folgenden Liegenschaften

- **CHF 9'207.31** nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / aaa, Anteil 163/1000
Eigentümerin: B.____
- **CHF 10'788.93** nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / bbb, Anteil 191/1000
Eigentümerin: C.____
- **CHF 1'694.60** nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / hhh, Anteil 30/1000
Eigentümerin: C.____

vorsorglich bestätigt.

2.

Das Grundbuchamt Wohlen wird angewiesen, die Vormerkung gemäss Dispositiv-Ziffer 1 **aufrechtzuerhalten**.

3.

3.1.

Die Gesuchstellerin hat **innert 4 Monaten** nach Zustellung dieses Entscheids beim zuständigen Gericht Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts anzuheben.

3.2.

Ohne **Klageeinreichung** fällt die in der vorstehenden Dispositiv-Ziffer 1 angeordnete vorsorgliche Massnahme dahin, wobei die Vormerkung im Grundbuch nur auf entsprechendes Gesuch hin gelöscht wird.

3.3.

Es gilt **kein Stillstand der Fristen**.

4.

Im Übrigen wird das Gesuch abgewiesen.

5.

Das Grundbuchamt Wohlen wird angewiesen, die folgenden Vormerkungen zu löschen:

- **CHF 21'521.38** nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / ccc, Anteil 381/1000
- **CHF 11'862.18** nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ ddd, Anteil 210/1000
- **CHF 508.38** nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / eee, Anteil 9/1000
- **CHF 451.89** nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / fff, Anteil 8/1000
- **CHF 451.89** nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / ggg, Anteil 8/1000

6.

6.1.

Die Entscheidgebühr von CHF 2'700.00 ist zu 60% von der Gesuchstellerin [= Klägerin], d.h. mit CHF 1'620.00, zu 24 % von der Gesuchgegnerin 1 [= Beklagte 1], d.h. mit CHF 648.00 und zu 16 % von der Gesuchgegnerin 2 [= Beklagte 2] mit CHF 432.00 zu tragen und wird mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 2'700.00 verrechnet. Die Gesuchgegnerin 1 hat der Gesuchstellerin CHF 648.00 und die Gesuchgegnerin 2 der Gesuchstellerin CHF 432.00 direkt zu ersetzen.

6.2.

Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin [recte wohl den Gesuchgegnern = Beklagte] 3 und 4 eine Parteientschädigung von CHF 3'261.50 (inkl. 8.1 % MWST von CHF 244.50) zu bezahlen.

6.3.

Die Parteikosten der Gesuchstellerin werden im Verfahren auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts verlegt, bzw. in einem separaten Entscheid, falls kein solches Verfahren durchgeführt wird."

3.

3.1.

3.1.1.

Gegen diesen ihr am 5. Dezember 2024 in begründeter Fassung zugestellten Entscheid erhob die Beklagte 2 am 13. Dezember 2024 fristgerecht beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung mit folgenden Anträgen:

" 1.

Ziffer 1 des Entscheids des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 3. Dezember 2024 (SZ.2024.53) sei aufzuheben und wie folgt neu zu fassen:

'In teilweiser Gutheissung des Gesuchs vom 17. Juni 2024 wird die mit Verfügung vom 20. Juni 2024 angeordnete Vormerkung von Bauhandwerkerpfandrechten mit folgender Pfandsumme zzgl. Zins zu 5 % seit 29. März 2024 auf folgender Liegenschaft

- CHF 9'207.31 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q. _____ /aaa, Anteil 163/1000
Eigentümerin: B. _____

vorsorglich bestätigt"

2.

Ziff. 5 des Entscheids des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 3. Dezember 2024 (SZ.2024.53) sei aufzuheben und wie folgt neu zu fassen:

'Das Grundbuchamt Wohlen wird angewiesen, die folgenden Vormerkungen zu löschen:

- CHF 10'788.93 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q. _____ / bbb, Anteil 191/1000
- CHF 21'521.38 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q. _____ / ccc, Anteil 381/1000
- CHF 11'862.18 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q. _____ ddd, Anteil 210/1000
- CHF 508.38 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q. _____ / eee, Anteil 9/1000
- CHF 451.89 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q. _____ / fff, Anteil 8/1000
- CHF 451.89 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q. _____ / ggg, Anteil 8/1000
- CHF 1'694.60 nebst Zins zu 5 % seit 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q. _____ / hhh, Anteil 30/1000'

3.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 3. Dezember 2024 (SZ.2024.53) sei in Bezug auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben und deren Neuregelung vorzunehmen.

4.

4.1.

Die Kosten und Entschädigung zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer seien auf die Staatskasse zu nehmen.

4.2. Eventualiter

Die Gerichtskosten seien dem Kanton aufzuerlegen. Unter Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zulasten der Beklagten.

4.3. Subeventualiter

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zulasten der Beklagten."

Für die Berufung der Beklagten 2 wurde das Verfahren ZSU.2024.300 eröffnet.

3.1.2.

Mit Berufungsantwort vom 6. Februar 2025 beantragte die Klägerin die kostenfällige Abweisung der von der Beklagten 2 erhobenen Berufung.

3.2.

3.2.1.

Gegen den ihr am 4. Dezember 2024 in begründeter Fassung zugestellten Entscheid hatte die Klägerin am 16. Dezember 2024 ebenfalls fristgerecht Berufung erhoben mit folgenden Anträgen:

" 1.

Ziffer 1 des Entscheides des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 3. Dezember 2024 (ST.2024.53) sei insoweit aufzuheben, als dass das Gesuch der Berufungsklägerin vom 17. Juni 2024 abgewiesen wurde. Entsprechend sei in Ergänzung der Ziffer 1 des Entscheids des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 3. Dezember 2024 (SZ.2024.53) die mit Verfügung des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium Zivilgericht, vom 20. Juni 2024 angeordnete Vormerkung von Bauhandwerkerpfandrechten auch betreffend folgende Pfandsummen zzgl. Zins zu 5 % seit 29. März 2024 auf folgenden Liegenschaften

- CHF 21'521.38 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / ccc, Anteil 381/1000 Eigentümer: D.____
- CHF 11'862.18 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ ddd, Anteil 210/1000 Eigentümer: E.____
- CHF 508.38 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / eee, Anteil 9/1000 Eigentümer: D.____
- CHF 451.89 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / fff, Anteil 8/1000 Eigentümer: D.____
- CHF 451.89 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / ggg, Anteil 8/1000 Eigentümer: E.____

vorsorglich zu bestätigen.

2.

In Abänderung von Ziffer 2 des Entscheids des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 3. Dezember 2024 (SZ.2024.53) sei das Grundbuchamt Wohlen anzuweisen, die Vormerkung von Bauhandwerkerpfandrechten mit folgenden Pfandsummen aufrechtzuerhalten:

- CHF 9'207.31 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / aaa, Anteil 163/1000 Eigentümerin: B.____
- CHF 10'788.93 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / bbb, Anteil 191/1000 Eigentümerin: C.____

- CHF 21'521.38 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / ccc, Anteil 381/1000 Eigentümer: D.____
- CHF 11'862.18 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ ddd, Anteil 210/1000 Eigentümer: E.____
- CHF 508.38 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / eee, Anteil 9/1000 Eigentümer: D.____
- CHF 451.89 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / fff, Anteil 8/1000 Eigentümer: D.____
- CHF 451.89 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / ggg, Anteil 8/1000 Eigentümer: E.____
- CHF 1'694.60 nebst Zins zu 5 % seit dem 29.03.2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / hhh, Anteil 30/1000 Eigentümerin: C.____

3.

Ziffern 3.1 und 3.3 des Entscheids des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 3. Dezember 2024 (SZ.2024.53) seien aufzuheben und es sei der Berufungsklägerin eine neue Frist von 4 Monaten ab Rechtskraft des Entscheides des Obergerichts des Kantons Aargau zur Anhebung der Klage auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte beim zuständigen Gericht anzusetzen.

4.

Ziffer 4 des Entscheids des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 3. Dezember 2024 (SZ.2024.53) sei aufzuheben.

5.

Ziffer 5 des Entscheids des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 3. Dezember 2024 (SZ.2024.53) sei aufzuheben.

6.

Ziffer 6.1 des Entscheids des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 3. Dezember 2024 (SZ.2024.53) sei aufzuheben und die Kosten für das vorinstanzliche Verfahren seien den Berufungsbeklagten 1 bis 4 aufzuerlegen.

7.

Ziffer 6.2 des Entscheids des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, vom 3. Dezember 2024 (SZ.2024.53) sei aufzuheben.

8.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. von 8.1% zu Lasten der Berufungsbeklagten 1 bis 4, unter solidarischer Haftbarkeit, vor erster und zweiter Instanz."

In prozessualer Hinsicht ersuchte die Klägerin, es sei der Berufung die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

Für die Berufung der Klägerin wurde das Verfahren ZSU.2024.126 eröffnet.

3.2.2.

Mit Verfügung vom 18. Dezember 2024 erteilte die Instruktionsrichterin der klägerischen Berufung mit Bezug auf die Dispositiv-Ziffern 3 und 5 des vorinstanzlichen Entscheids die aufschiebende Wirkung.

3.2.3.

Mit Berufungsantworten vom 23. Dezember 2024 (Beklagte 2), 27. Dezember 2024 (Beklagte 1) bzw. 30. Dezember 2024 (Beklagte 3 und 4) beantragten die Beklagten die kostenfällige Abweisung der klägerischen Berufung.

3.2.4.

Am 6. Februar 2025 erstattete die Klägerin und am 6. März 2025 die Beklagten 3 und 4 weitere Stellungnahmen, wobei sie an ihren Anträgen festhielten.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Der vor Vorinstanz zuletzt aufrechterhaltene Streitwert der gegen die Beklagten als einfache Streitgenossenschaft (Art. 71 ZPO) anhängig gemachten vermögensrechtlichen Angelegenheit belief sich auf über Fr. 10'000.00. Damit ist der vorinstanzliche Entscheid berufungsfähig (Art. 308 ZPO). Da die Parteien, die Berufung erhoben haben (Beklagte 2 sowie die Klägerin), 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 Berufungen einzutreten.

1.2.

Anzufügen ist, dass die Klägerin vor Vorinstanz gegen alle vier Stockwerkeigentümer der Stockwerkeigentümergeinschaft [...], Q.____, ein Gesuch um Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten gestellt hatte. Da – wie in E. 3.2.1 des angefochtenen Entscheids richtig ausgeführt wird – jedes Bauhandwerkerpfandrecht zulasten von Stockwerkeinheiten einen eigenen Streitgegenstand darstellt, war – und ist – auf beklagtischer Seite eine einfache Streitgenossenschaft im Sinne von Art. 71 ZPO gegeben (vgl. SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, Rz. 1416). Folglich ist das von der Klägerin gegen die Beklagte 1 des vorinstanzlichen Verfahrens (B.____) erstrittene Urteil (Dispositiv-Ziffern 1 und 2) zufolge Nichtanfechtung durch die Beklagte 1 nicht Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens (Art. 315 Abs. 1 ZPO). Dennoch bleibt auch die Beklagte 1 Partei des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens. Denn die

Klägerin beantragt, dass die Frist für die Prosequierung für alle Beklagten einheitlich festgelegt werde, und will die Prozesskosten gegenüber allen Beklagten abweichend von der von der Vorinstanz getroffenen Regelung geregelt wissen (klägerische Berufung S. 15 Rz. 55 f.).

2.

2.1.

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).

2.2.

Die beiden getrennt eröffneten Berufungsverfahren ZSU.2024.126 und ZSU.2024.300 sind miteinander zu vereinigen, nachdem es sich um Berufungen gegen den gleichen Entscheid handelt (Art. 125 lit. c ZPO analog).

3.

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). Gemäss Bundesgericht stellt die vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten

"geradezu" ein Musterbeispiel einer vorsorglichen Massnahme dar (BGE 137 III 563 E. 3.3).

Auch wenn nicht gänzlich geklärt ist, um welche Art Vormerkung es sich beim Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts handelt (Art. 960 oder Art. 961 ZGB), so gehen Rechtsprechung und Lehre davon aus, dass die Vormerkung eines Bauhandwerkerpfandrechts nach Art. 961 Abs. 1 ZGB erfolgt (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1342 f. mit Hinweisen). Nach Art. 961 Abs. 3 ZGB wird sie bewilligt, wenn der Ansprecher seine Berechtigung glaubhaft macht.

Für das Beweismass, das im (summarischen) Verfahren auf vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zugunsten des Unternehmers speziell herabgesetzt ist ("weniger als Glaubhaftmachung"), kann auf E. 2 des angefochtenen Entscheids sowie SCHUMACHER/REY (a.a.O., Rz. 1533) verwiesen werden.

4.

4.1.

Die Klägerin hat für ihre im Rahmen der Erstellung einer Solaranlage erbrachten Arbeiten und Materiallieferungen alle (vier) Eigentümer der STWEG [...], Q._____, auf Belastung ihres jeweiligen Stockwerkanteils für Pfandsummen, die im Verhältnis der Wertquoten der Beklagten (Art. 712e ZGB) zur gesamthaft geltend gemachten Forderung stehen, eingeklagt. Damit liegen vier unabhängige Streitgegenstände mit den vier Beklagten als einfache (passive) Streitgenossen (Art. 71 ZPO) vor (oben E. 1.2).

4.2.

Die Vorinstanz hat hinsichtlich zweier der vier Streitgegenstände (Gesuche gegen die Beklagten 1 und 2) zugunsten der Klägerin die bereits superprovisorisch angeordnete Eintragung der beantragten Bauhandwerkerpfandrechte bestätigt (und der Klägerin Frist zur Einleitung zu Klagen betreffend definitive Eintragung der Pfandrechte gesetzt). Dies mit der Begründung, die Beklagten 1 und 2 hätten sich nicht vernehmen lassen, sodass die von der Klägerin vorgebrachten Tatsachen als nicht bestritten zu gelten hätten (vgl. angefochtener Entscheid E. 3.2.2. ff. sowie E. 6 betreffend die von der Beklagten 2 erhobene Berufung).

Bezüglich der beiden anderen Beklagten 3 und 4 hat die Vorinstanz die Gesuche der Klägerin abgewiesen mit der Begründung, diese habe ihre Arbeiten (die grundsätzlich zum Eintrag eines Bauhandwerkerpfandrechts berechtigten, so wohl angefochtener Entscheid E. 3.3.4 erster Absatz) ausweislich des Service-Rapports für die Zeit vom 2. bis 29. November 2023 (bei Gesuchbeilage 10, wonach es sich bei den in diesem Zeitraum erbrachten Arbeiten um Abschlussarbeiten gehandelt habe) sowie des Abnahmeprotokolls Nr. 42007 vom 22. Dezember 2023 (von den Beklagten

3 und 4 nachträglich mit Eingabe vom 6. November 2024 verurkundet, act. 49) spätestens am 29. November 2023 vollendet. Damit sei im Zeitpunkt der superprovisorischen Eintragung am 20. Juni 2024 die viermonatige Verwirkungsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB bereits abgelaufen gewesen. Die gegen die Beklagten 3 und 4 gerichteten Gesuche um vorläufige Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte seien somit abzuweisen und die superprovisorischen Eintragungen zu löschen (angefochtener Entscheid E. 3.3.6 – 3.3.8). Es sei zwar unbestritten, dass – was anlässlich der Besprechung vom 15. Februar 2024 festgestellt worden sei – bei den Arbeiten im November 2023 der Einbau der Notumschaltung vergessen gegangen sei. Der Einbau sei dann am 26. Februar 2024 mit einem Zeitaufwand von dreieinhalb Stunden nachgeholt worden. Da aber mangels anderweitiger Angaben schon die spätestens per 29. November 2023 in Betrieb genommene PV-Anlage funktionstüchtig gewesen sei, habe es sich beim Einbau der Notumschaltung um eine optionale und nicht funktionsrelevante Arbeit gehandelt (etwas anderes mache die Klägerin auch nicht geltend). Hinsichtlich der restlichen im Regierapport genannten Arbeiten bleibe unklar, welche Arbeiten ausgeführt worden seien; bei "Anpassungen und Beschriftungen" habe es sich jedoch nicht um vollendungsrelevante Arbeiten handeln können (angefochtener Entscheid E. 3.3.7).

5. Berufung der Klägerin

5.1.

Mit ihrer Berufung (S. 9-15) rügt die Klägerin am Entscheid der Vorinstanz vorab, dass sich diese auf das von den Beklagten 3 und 4 erst nach Aktenschluss (dieser trete im summarischen Verfahren nach einmaliger Äusserung der Parteien ein) eingereichte Abnahmeprotokoll Nr. 42007 vom 22. Dezember 2023 gestützt habe (Rz. 23-26). Falsch sei sodann deren Ausführungen, wonach erst anlässlich der Besprechung vom 15. Februar 2024 festgestellt worden sei, dass die Notumschaltung fälschlicherweise noch nicht eingebaut worden sei. Richtig sei (lediglich), dass der Einbau einer Notumschaltung eine Arbeit dargestellt habe, die im ursprünglichen Leistungsumfang (gemeint offenbar im Umfang des zwischen der Klägerin und der F._____ GmbH abgeschlossenen Vertrags) vergessen gegangen sei. Eine entsprechende Erweiterung des Leistungsumfangs habe aber noch während der Ausführung der (ursprünglich vereinbarten) Arbeiten stattgefunden, wodurch der Einbau der Notumschaltung – wie auch die Vorinstanz festhalte – zu einer vertraglich geschuldeten Leistung geworden sei. Dass die Notumschaltung zusätzlich bei der Arbeitsausführung berücksichtigt werden müsse, sei seit der E-Mail von H._____, I._____ GmbH vom 23. Oktober 2023 (Gesuchbeilage 8) bekannt gewesen. Der Einbau sei damit nicht vergessen gegangen, sondern [gemeint offenbar Ende November 2023] "schlicht *noch* nicht ausgeführt" gewesen (Rz. 27-31). Gestützt auf diese falsche Sachverhaltsfeststellung habe die Vorinstanz geschlussfolgert, der Einbau der Notumschaltung habe eine

optionale und nicht funktionsrelevante Arbeit dargestellt. Sie habe dabei etwas Wesentliches verkannt, dass nämlich eine Anlage mit einer Notumschaltung den "Rolls-Royce" unter den PV-Anlagen darstelle, die sicherstelle, dass die angeschlossenen Wohneinheiten auch bei einem Netzausfall Strom von der hauseigenen PV-Anlage hätten. Die Berufungsbeklagten hätten bei der F._____ GmbH ausdrücklich eine solche PV-Anlage mit der Funktion Notumschaltung bestellt (Gesuchbeilage 2). Am 29. November 2023 sei die Anlage aufgrund der fehlenden Notumschaltung "noch nicht voll *funktionstüchtig* und noch nicht *bestimmungsgemäss* nutzbar" gewesen, sondern erst am 26. Februar 2024 durch deren Einbau geworden (Rz. 32-35). Der von der Klägerin mit der Gesuchbeilage 14 für den Einbau der Notumschaltung geltend gemachte Vergütungsanspruch von Fr. 4'511.00 brutto sei – entgegen vorinstanzlicher Beurteilung – auch in Relation zur "Vergütung für die ursprünglich beauftragte Anpassung der bestehenden AC-Installationen bzw. der Elektrohauptverteilung" in der Höhe von Fr. 12'220.60 netto beachtlich (Rz. 36 f.). Unzutreffend sei auch der von der Vorinstanz zur Begründung eines Abschlusses der klägerischen Arbeiten per 29. November 2023 vorgenommene Verweis auf die Gesuchbeilage 19 (wohl Gesuchbeilage 10; Service-Rapporte). Diese Rapporte hätten sich lediglich auf die DC-Installationen bezogen; die Notumschaltung sei jedoch Teil der AC-Installationen (Rz. 38 f.). Zu Unrecht habe die Vorinstanz den im Februar 2024 erfolgten Einbau der Notumschaltung nicht (mehr) zur Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts berechtigende geringfügige, rein der Vervollkommnung dienende Vollendungsarbeiten qualifiziert, dies unter Rückgriff auf einen (seinerseits auf den französischen BGE 101 II 253 zurückgehenden) Textbaustein aus BGE 125 III 113. Diese bundesgerichtliche Auslegung von Art. 839 Abs. 2 ZGB sei in der Lehre aber auf prominente Kritik gestossen. SCHUMACHER/REY (a.a.O., Rz. 1074 ff.) hielten dafür, dass – was im Einklang mit dem Wortlaut und der Systematik des Gesetzes stehe – die Viermonatsfrist mit dem Abschluss der letzten objektspezifischen Bauarbeit zu laufen beginne; darunter falle zweifellos der Einbau der Notumschaltung am 26. Februar 2024, insbesondere auch deshalb, weil sie einen Mehrwert begründet habe (Rz. 42-44). Aber selbst wenn der bundesgerichtlichen Auslegung des Begriffs "Arbeitsvollendung" gefolgt würde, wäre ausgehend von einem richtig festgestellten Sachverhalt (dass nämlich der Einbau der Notumschaltung für die Funktionstüchtigkeit der bestellten PV-Anlage unerlässlich sei) weder von einer blossen Nachbesserung/Mängelbehebung noch von einer geringfügigen Leistung auszugehen, zumal die Quantität nicht das entscheidende, sondern eines von vielen für die Beurteilung massgeblichen Kriterien bilde (Rz. 45-49). Hinzu komme, dass die Eintragung eines vorläufigen Bauhandwerkerpfandrechts nur verweigert werden dürfe, wenn dieses als ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheine (Rz. 51-53).

5.2.

5.2.1.

Wie es sich mit der novenrechtlichen Zulässigkeit des von den Beklagten 3 und 4 erst nach dem einfachen Schriftenwechsel (Gesuch und Stellungnahme) ins Recht gelegten Abnahmeprotokolls verhält, kann offenbleiben. Wie im Folgenden aufzuzeigen ist, kommt der Frage im Lichte der von den Beklagten 3 und 4 in tatsächlicher Hinsicht gemachten Zugeständnisse von vornherein keine Bedeutung zu. Im Übrigen ist jedoch den klägerischen Einwendungen vor dem Hintergrund, dass der Sachverhalt, soweit rechtlich von Bedeutung, als eigentlich unbestritten gelten kann, auf der ganzen Linie zu folgen.

5.2.2.

5.2.2.1.

Die erste Problematik des angefochtenen Entscheids liegt darin begründet, dass der ursprünglich zwischen der Klägerin und der F._____ GmbH geschlossene Vertrag (ein Werkvertrag nach Art. 363 ff. OR) offenbar den Einbau der Notumschaltung nicht enthielt, der Vertrag aber "während laufender Ausführung" um diesen erweitert wurde (so Gesuch, act. 10 Rz. 10). Es stellt sich die Frage, ob diese Vertragserweiterung (bloss) als einverständliche Vertragsänderung (vgl. dazu SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl., 2020, Rz. 26.28, wonach die Vertragsfreiheit den Parteien auch die Möglichkeit verschafft, einen geschlossenen Vertrag jederzeit in gegenseitigem Einverständnis abzuändern) aufzufassen ist oder aber als zusätzlicher eigenständiger Vertrag. Dazu fehlen nähere Ausführungen der Parteien, was indes rechtlich keine Bedeutung erlangt.

5.2.2.2.

Näher liegt die Bejahung der ersten Variante, nachdem gemäss – insoweit, wenn überhaupt, nur allgemein (vgl. Stellungnahme der Beklagten 3 und 4, act. 33) und damit ungenügend (vgl. Art. 222 Abs. 2 ZPO, act. 34 f.) bestrittener – Sachdarstellung der Klägerin "während laufender Ausführung" der Umfang des Werkvertrags um den "Einbau einer Notumschaltung (Umschaltung von Netz- auf Notstrom)" erweitert wurde (Gesuch, act. 5 Rz. 10 unter Verweis auf eine vom 23. Oktober 2023 datierte E-Mail von H._____ [Gesuchbeilage 8] von der I._____ GmbH, die – gemäss insoweit ebenfalls unzureichend bestrittener – Sachdarstellung der Klägerin [Gesuch, act. 4 Rz. 10] von der F._____ GmbH mit der Planung und Koordination beauftragt worden war). Nach dieser Vertragserweiterung war von der Klägerin ein vom ursprünglich Vereinbarten abweichendes Arbeitsresultat geschuldet. Deswegen lässt sich entgegen der Vorinstanz (angefochtener Entscheid E. 3.3.7) von vornherein nicht argumentieren, die von der Klägerin erbrachten Arbeiten seien vollendet gewesen, weil die Anlage auch ohne den Einbau der Notumschaltung funktionstüchtig gewesen sei. Nach der

Vertragserweiterung schuldete die Klägerin die Variante mit Notumschaltung. Das Arbeitsresultat von Ende November 2023 mag zwar gemessen am ursprünglichen Vertragsinhalt vollendet gewesen sein, nicht aber gemessen am erweiterten Vertragsinhalt.

5.2.2.3.

Auch wenn man nicht von einer Vertragsänderung, sondern von einem zusätzlichen Auftrag ausgehen wollte, änderte dies nichts an der soeben gezogenen rechtlichen Schlussfolgerung. Zwar beginnt bei mehreren von denselben Vertragsparteien abgeschlossenen Bauverträgen, die Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB grundsätzlich in jedem Vertragsverhältnis getrennt zu laufen. Von diesem Grundsatz ist immerhin dann abzuweichen, wenn und soweit die Vertragsverhältnisse eine funktionelle Einheit bilden; dann steht dieser funktionelle Zusammenhang der Arbeitsleistungen und nicht deren rechtliche Aufteilung in mehrere Verträge im Vordergrund. Art. 839 Abs. 2 ZGB spricht denn auch nur von der "Vollendung der Arbeit" (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1152 ff. mit Hinweisen, insbesondere Rz. 1155, wonach so ein Streit darüber, ob Parteien einen einheitlichen Sukzessivlieferungsvertrag oder aber einzelne Verträge abgeschlossen haben, vermieden werde). Für den vorliegenden Fall könnte ein funktioneller Zusammenhang zwischen dem ursprünglichen Vertrag (ohne Notumschaltung) und einem Zusatzvertrag (Einbau einer solchen) nicht ernsthaft in Zweifel gezogen werden.

5.2.3.

Eine zweite Problematik des angefochtenen Entscheids ist im bereits erwähnten Umstand zu erblicken, dass zwischen den von der Klägerin bis Ende November 2023 erbrachten Arbeiten, für die sie unter der gleichen Auftrags-Nr. (2023100) am 30. Oktober und 29. November 2023 zwei Rechnungen stellte (Gesuchbeilagen 12 und 13), und dem Einbau der Notumschaltung, fast drei Monate verstrichen. Der Umstand, dass die Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB (erst) mit der Arbeitsvollendung beginnt, kann für den Grundeigentümer unbefriedigend sein, wenn bei fast vollendetem Bauwerk die Arbeitsvollendung verzögert wird. Allerdings rechtfertigt in Anbetracht des Wortlauts von Art. 839 Abs. 2 ZGB nur eine treuwidrige Verzögerung der (Abschluss-) Arbeiten durch den Unternehmer den Vollendungszeitpunkt vorzuziehen (vgl. dazu SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1121 ff.).

Treuwidriges Verzögern der Klägerin ist für den vorliegenden Fall weder ersichtlich noch sind von den Beklagten 3 und 4 Behauptungen vorgebracht, die auf ein solches schliessen liessen. Insbesondere fehlen Behauptungen dazu, dass die Klägerin (gegenüber der Bestellerin = F._____ GmbH) einen bestimmten Ablieferungstermin einzuhalten gehabt hätte. Am ehesten steht im Raum, dass nicht nur die F._____ GmbH vergessen hatte (so ausdrücklich die Stellungnahme der Beklagten 3 und

4, act. 39), im ursprünglichen Vertrag mit der Klägerin den Einbau der Notumschaltung als Teil der geschuldeten Arbeiten aufzunehmen, sondern (auch) die Klägerin nach Ausstellen der Rechnungen für die bis Ende November 2023 erbrachten Arbeiten allenfalls die Ende Oktober 2023 (Berufung Rz. 30, schon Gesuch, act. 5 Rz. 10) erfolgte Vertragserweiterung aus den Augen verloren hatte (vgl. Stellungnahme der Beklagten 3 und 4, act. 39). Selbst wenn dem so wäre, wäre darin eine mangelnde Sorgfalt, nicht aber ein treuwidriges Verhalten der Klägerin zu erblicken. Es ist auf jeden Fall unbestritten, dass nach einer am 15. Februar 2024 durchgeführten Besprechung die Klägerin die restlichen Arbeiten zeitnah am 26. Februar 2024 ausführte und am 28. Februar 2024 Rechnung stellte (Gesuchbeilagen 11 und 14).

5.2.4.

Einzugehen bleibt auf die von den Beklagten 3 und 4 vertretene Auffassung, die unvollständige Erfüllung eines Vertrages stelle eine mangelhafte Erfüllung dar; Mängelbehebungsarbeiten berechtigten aber nicht zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (vgl. Stellungnahme der Beklagten 3 und 4, act. 39). Sie kann nicht geteilt werden. Zwar wird in der Tat in der Lehre überzeugend argumentiert, dass, weil der Unternehmer Nachbesserungsarbeiten zur Behebung von Mängeln unentgeltlich schulde, Nachbesserungsarbeiten – unter Vorbehalt von Ohnehin-Kosten – keinen Pfandeintragungsantragsanspruch verschafften (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 413). Zudem wird die Auffassung vertreten, dass die Unfertigkeit eines Werks, das trotz seiner "Unvollendung" als abgeliefert gelte, wie ein Werkmangel zu behandeln sei, sodass diesbezüglich die Regeln über die Mängelhaftung zur Anwendung gelangten (so GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, Rz. 101 ff., insbesondere Rz. 105 mit Hinweis auf die von ihm noch in der 3. Aufl. vertretene gegenteilige Auffassung). Allerdings weist GAUCH (a.a.O., Rz. 105) ausdrücklich darauf hin, dass dies nichts daran ändere, dass die Nichtvollendung des Werks *kein* Werkmangel sei. Dem ist zuzustimmen. Vor diesem Hintergrund wäre selbst für den Fall, dass die Klägerin ihr Werk bereits Ende 2023 abgeliefert hätte (irrtümlich, weil sie die Vertragsänderung "vergessen" hätte), die im Februar 2024 vorgenommenen und in Rechnung gestellten Arbeiten (Einbau der Notumschaltung) mit Bezug auf die Frage, ob sie zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts berechtigten, als Vollendungsarbeiten und nicht als Mängelbehebungsarbeiten zu betrachten. Es verdiente unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) auch keinen Schutz, wenn ein Besteller den Unternehmer auf der irrtümlich verfrüht abgegebenen Ablieferung des Werks (bei Bauarbeiten auf Grund und Boden durch entsprechende Mitteilung; GAUCH, a.a.O., Rz. 92) behaftet, von ihm aber die Vollendung des Werks und nicht bloss die Nachbesserung verlangt (vgl. GAUCH, a.a.O., Rz. 1448 in fine, wonach nach der Ablieferung/Abnahme des Werks [als korrelative Begriffe, vgl. GAUCH,

a.a.O., Rz. 97] der Besteller die Ausführung der noch ausstehenden Arbeiten nur unter dem Gesichtspunkt der Nachbesserung gemäss Art. 368 Abs. 2 OR verlangen kann).

5.3.

Nach dem Gesagten ist auch glaubhaft gemacht, dass die Klägerin ihre Arbeiten an den Grundstücken der Beklagten 3 und 4 (aber auch der Beklagten 1 und 2, vgl. dazu E. 6) am 26. Februar 2024 vollendete, sodass die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts aufgrund der superprovisorischen Verfügung vom 20. Juni 2024 innerhalb der Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB erfolgt ist. Damit ist – entgegen dem angefochtenen Urteil und in Gutheissung der Berufung der Klägerin – die superprovisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zu bestätigen.

Dies rechtfertigte sich im Übrigen selbst dann, wenn aus rechtlichen Überlegungen (insbesondere rechtliche Qualifikation der am 26. Februar 2024 ausgeführten Arbeiten als Vollendungsarbeiten im Sinne von Art. 839 Abs. 2 ZGB und nicht als Nachbesserungsarbeiten) Zweifel an der Einhaltung der Viermonatsfrist bestünden. Rechtsfragen sind zwar grundsätzlich vom Gericht von Amtes wegen zu beurteilen (Art. 57 ZPO), ohne dass die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) oder die Beweismassvorschriften eine Rolle spielen. Jedoch besteht seit dem 1960 ergangenen BGE 86 I 265 (E. 3) die – unangefochtene (vgl. SCHUMACHER/REY, a.a.O., N. 1534) – Praxis, dass "die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nur verweigert werden [darf], wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen erscheint oder höchst unwahrscheinlich ist; im Zweifelsfall, bei unklarer oder unsicherer *Rechtslage* [Kursivschrift hinzugefügt], ist die vorläufige Eintragung dagegen zu bewilligen und die Entscheidung dem ordentlichen Richter zu überlassen".

6. Berufung der Beklagten 2

Im Lichte der vorstehenden Ausführungen, gestützt auf welche in Gutheissung der Berufung der Klägerin die superprovisorisch angeordnete Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte auch gegenüber den Beklagten 3 und 4 vorsorglich zu bestätigen ist, erweist sich die von der Beklagten 2 erhobene Berufung ohne Weiteres als unbegründet. Denn mit dieser wird einzig verlangt, dass das klägerische Gesuch um vorläufige Eintragung auf ihrem Grundstück (Stockwerkeinheit) auch in ihrem Fall aus dem von der Vorinstanz zugunsten der Beklagten 3 und 4 angeführten Grund (Verpassen der Viermonatsfrist) abgewiesen werde, dies nachdem sie entgegen der Vorinstanz sehr wohl am 1. Juli 2024 eine Stellungnahme verfasst habe, der sinngemäss hätte entnommen werden können/müssen, dass die Beklagte 2 als Laiin die Gesuchabweisung beantrage.

Unter diesen Umständen braucht an sich auf die (wohl berechnigte) Rüge, dass die Vorinstanz, weil die Beklagte 2 vor Vorinstanz am 1. Juli 2024 eine Eingabe gemacht hat, zu Unrecht davon ausgegangen ist, (nicht nur die Beklagte 1, sondern auch) die Beklagte 2 habe sich zum Gesuch der Klägerin nicht vernehmen lassen, nicht eingegangen zu werden. Aber auch wenn man mit der Beklagten 2 in ihrer Eingabe vom 1. Juli 2024 eine Stellungnahme erblickt, waren die dort gemachten Ausführungen nicht geeignet, eine Abweisung des klägerischen Gesuchs ihr gegenüber zu erwirken. In besagter Eingabe verlangt die Beklagte 2, sie sei "aus dieser Verfügung zu entlasten", dies mit der Begründung, dass sie nicht in den Abschluss des Vertrags zur Erstellung der Photovoltaikanlage involviert gewesen sei; die anderen Stockwerkeigentümer hätten die Anlage ganz ohne ihre Beteiligung realisiert. Diese Argumentation der Beklagten 2 taugte von vornherein nicht zur Gesuchsabweisung und wird denn auch in ihrer Berufung nicht wiederholt. Denn für die Errichtung ist kein Vertragsverhältnis zwischen dem Grundeigentümer und dem Unternehmer erforderlich (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 195). Im Falle von Stockwerkeigentum genügt es etwa, dass eine von der Stockwerkeigentümergemeinschaft ordnungsgemäss beschlossene bauliche Massnahme (Art. 712g in Verbindung mit 647c-647e ZGB) von der Verwaltung (Art. 712q ZGB ff.) an einen Unternehmer vergeben worden ist (oder dieser einen Subunternehmer etc. bezieht). Im vorliegenden Fall hat die Beklagte 2 in ihrer Eingabe vom 1. Juli 2024 zumindest implizit zugestanden, dass die von der Klägerin ausgeführten Arbeiten auf einem von der Stockwerkeigentümergemeinschaft gefassten Beschluss beruhten. Auch wenn sich die anderen Stockwerkeigentümer darauf geeinigt haben sollten, die Beklagte 2 habe sich nicht an den Kosten der Anlage zu beteiligen, muss sich die Klägerin dies nicht entgegenhalten lassen.

7.

7.1.

Nach dem Gesagten ist die Berufung der Klägerin gutzuheissen und diejenige der Beklagten 2 abzuweisen und unterliegen die Beklagten im vorliegenden Verfahren in beiden Instanzen vollständig.

7.2.

Hinsichtlich der Verlegung der erstinstanzlichen Prozesskosten ist den Besonderheiten des Verfahrens um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts Rechnung zu tragen (Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO). Die Prozesskosten können in einem solchen Verfahren sinnvollerweise nur bei einer Abweisung definitiv verlegt werden, und zwar – vorbehaltlich einer speziellen Verlegung unnötiger Prozesskosten nach dem Verursacherprinzip (Art. 108 ZPO) – nach Art. 106 Abs. 1 ZPO zulasten des gesuchstellenden Unternehmers (vgl. SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1574). Bei einer Gutheissung des vorläufigen Eintragungsbegehrens (wie vorliegend) drängt sich dagegen grundsätzlich auf, die definitive Regelung

der Prozesskosten dem nachfolgenden Hauptprozess zu überlassen (vgl. Art. 104 Abs. 3 ZPO). Denn die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts wird gelöscht, wenn das Verfahren nicht prosequiert wird oder wenn und soweit die Prosequierungsklage erfolglos bleibt (vgl. Entscheid des Obergerichts, 3. Zivilkammer [ZSU.2019.126], vom 1. April 2020 E. 2.4.3). Immerhin sind schon im Massnahmeverfahren provisorisch, d.h. unter Vorbehalt einer abweichenden Regelung im Hauptverfahren (Gerichts-) Kosten zu beziehen, und zwar vom Gesuchsteller; dagegen ist von einer vorläufigen Zusprechung einer Parteientschädigung an den Unternehmer abzusehen (vgl. dazu SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1555, wonach dies der Praxis entspricht, die aber eine gegenteilige Praxis an sich nicht für ausgeschlossen erachten).

Fraglich ist, ob bereits im Massnahmeentscheid eine bedingte definitive Kostenregelung für den Fall zu treffen ist, dass die vorläufige Massnahme nicht prosequiert wird. Dies wird von SCHUMACHER/REY (a.a.O., Rz. 1556) als "ökonomisch(er)" bezeichnet. Allerdings ist zu beachten, dass in einer solchen bedingten definitiven Kostenregelung verschiedene Konstellationen auseinandergehalten werden müssten: Im Fall der Nichtprosequierung sind die – bereits vorläufig bezogenen – Gerichtskosten grundsätzlich dem Gesuchsteller definitiv aufzuerlegen und er zur Bezahlung einer Parteientschädigung an den Gesuchsgegner zu verpflichten; dagegen rechtfertigt sich eine gegenteilige Kostenregelung, wenn der Gesuchsteller das Hauptverfahren aus Gründen nicht einleitet, die im Ergebnis einem Obsiegen gleichkommen (namentlich bei Bezahlung oder Anerkennung der Forderung oder der Bestellung einer Sicherheit, vgl. Art. 839 Abs. 3 ZGB); wird das Hauptverfahren zufolge Vergleichs nicht eingeleitet, sind die Kosten des Massnahmeverfahrens nach Massgabe des Vergleichs zu verteilen (vgl. Entscheid des Obergerichts, 3. Zivilkammer, [ZSU.2019.126] vom 1. April 2020 E. 2.4.3). Um das Urteilsdispositiv des Massnahmeentscheids nicht mit einer Fülle von bedingten definitiven Kostenregelungen für verschiedene Konstellationen zu überfrachten, erscheint es angezeigt, die definitive Kostenregelung für den Fall, dass ein Hauptverfahren nicht zur Durchführung gelangt, einem separaten ergänzenden Entscheid des Massnahmeverfahrens vorzubehalten (vgl. dazu auch SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 1556).

7.3.

7.3.1.

Die zweitinstanzlichen Prozesskosten sind demgegenüber gemäss (zweitinstanzlichem) Prozessausgang zu verteilen (Art. 106 ZPO): Beim vollständigen Obsiegen der Klägerin hinsichtlich beider Berufungen gehen sie zulasten der Beklagten (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

7.3.2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr ist für die von der Klägerin erhobene Berufung auf Fr. 1'000.00 und diejenige für die von der Beklagten 2 erhobene Berufung auf Fr. 500.00 festzusetzen (§ 8 GebührD). Sie werden mit den von der Klägerin und der Beklagten 2 geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet (aArt. 111 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit Art. 407f ZPO), sodass die Beklagten der Klägerin die Fr. 1'000.00 unter solidarischer Haftung (aArt. 106 Abs. 3 ZPO in Verbindung mit Art. 407f ZPO) zu ersetzen haben.

7.3.3.

Die Beklagte 2 hat der Klägerin für ihre Berufung ausgehend von einer bei einem Streitwert von Fr. 12'483.53 (= Fr. 10'788.93 + Fr. 1'694.60 = auf die Beklagte 2 entfallende Anteile an der Gesamtforderung, für die die Klägerin die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts verlangt) resultierenden Grundentschädigung von Fr. 2'233.50 (Fr. 3'722.55 [§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 AnwT], davon 60 % [§ 3 Abs. 2 AnwT]) unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % für die entfallene Verhandlung sowie eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 6 Abs. 2 bzw. § 8 AnwT) einerseits sowie einer Auslagenpauschale von 3 % andererseits eine Parteientschädigung von Fr. 1'380.30 (= Fr. 2'233.50 x 0.8 x 0.75 x 1.03) zu bezahlen.

Für die von der Klägerin erhobene Berufung haben die Beklagten 1-4 unter solidarischer Haftung (aArt. 106 Abs. 3 ZPO in Verbindung mit Art. 407f ZPO) eine Parteientschädigung ausgehend von einem Streitwert von Fr. 34'795.72 (Fr. 21'521.38 + Fr. 11'862.18 + Fr. 508.38 + 2 x Fr. 451.89 = auf die Beklagten 3 und 4 entfallende Anteile an der Gesamtforderung, für die die Klägerin die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts verlangt) zu bezahlen. Die Grundentschädigung beträgt Fr. 4'059.30 (Fr. 6'765.50 [§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT], davon 60 % [§ 3 Abs. 2 AnwT]). Unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % für die entfallene Verhandlung, der zur Hälfte durch einen 10 %-Zuschlag für die zweite Rechtsschrift (Stellungnahme vom 6. März 2025) kompensiert wird (§ 6 Abs. 2 und 3 AnwT), und eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 8 AnwT) einerseits sowie der Auslagenpauschale von 3 % andererseits ist die Parteientschädigung auf Fr. 2'822.25 (= Fr. 4'059.30 x 0.9 x 0.75 x 1.03) festzusetzen.

Eine der Mehrwertsteuerpflicht unterstehende Partei kann die ihrem Rechtsvertreter bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG). Folglich ist sie durch die von der Rechtsvertretung in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer nicht belastet (vgl. AGVE 2011, S. 465 f.). Entsprechend ist der Klägerin eine Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen.

Das Obergericht beschliesst:

Das Verfahren ZSU.2024.300 wird mit dem vorliegenden Verfahren ZSU.2024.126 vereinigt.

Das Obergericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Berufung der Klägerin wird das Urteil des Gerichtspräsidiums Lenzburg vom 3. Dezember 2024 vollständig aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

1.

In Gutheissung des Gesuchs vom 17. Juni 2024 werden die folgenden mit Verfügung des Bezirksgerichts Lenzburg, Präsidium Zivilgericht, vom 20. Juni 2024 zugunsten der Gesuchstellerin (= Klägerin) angeordneten Vormerkungen von Bauhandwerkerpfandrechten vorsorglich bestätigt:

- Fr. 9'207.31 nebst Zins zu 5 % seit dem 29. März 2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / aaa, Anteil 163/1000
- Fr. 10'788.93 nebst Zins zu 5 % seit dem 29. März 2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / bbb, Anteil 191/1000
- Fr. 21'521.38 nebst Zins zu 5 % seit dem 29. März 2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / ccc, Anteil 381/1000
- Fr. 11'862.18 nebst Zins zu 5 % seit dem 29. März 2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ ddd, Anteil 210/1000
- Fr. 508.38 nebst Zins zu 5 % seit dem 29. März 2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / eee, Anteil 9/1000
- Fr. 451.89 nebst Zins zu 5 % seit dem 29. März 2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / fff, Anteil 8/1000
- Fr. 451.89 nebst Zins zu 5 % seit dem 29. März 2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / ggg, Anteil 8/1000
- Fr. 1'694.60 nebst Zins zu 5 % seit dem 29. März 2024 zu Lasten Stockwerkeigentum GB Q.____ / hhh, Anteil 30/1000

2.

Das Grundbuchamt Wohlen wird angewiesen, die Vormerkungen gemäss vorstehender Dispositiv-Ziffer 1 aufrechtzuerhalten.

3.

3.1.

Die Klägerin hat innert vier Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden obergerichtlichen Entscheids beim zuständigen Gericht Klage auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte anzuheben.

3.2.

Im Säumnisfall fällt die in vorstehender Ziffer 1 angeordnete vorsorgliche Massnahme dahin, wobei die Vormerkungen im Grundbuch auf entsprechende Gesuche hin gelöscht werden.

3.3

Es gilt kein Stillstand der Fristen.

4.

4.1.

Die Entscheidgebühr von Fr. 2'700.00 wird provisorisch von der Klägerin unter Verrechnung mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss bezogen.

4.2.

Über die definitive Tragung der Entscheidgebühr gemäss vorstehender Ziffer 4.1 und die Zusprennung von Parteikosten wird entweder im Urteil des Hauptprozesses (ordentliche Klage auf definitive Eintragung), in einem Vergleich der Parteien oder in einem separaten Kostenentscheid zum vorliegenden Verfahren entschieden.

2.

Die Berufung der Beklagten 2 wird abgewiesen.

3.

3.1.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr für die Berufung der Klägerin in der Höhe von Fr. 1'000.00 wird den Beklagten 1-4 unter solidarischer Haftung auferlegt. Sie wird mit dem von der Klägerin in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet, sodass die Beklagten 1-4 unter solidarischer Haftung der Klägerin den Betrag von Fr. 1'000.00 zu ersetzen haben.

3.2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr für die Berufung der Beklagten 2 in der Höhe von Fr. 500.00 wird der Beklagten 2 auferlegt.

4.

4.1.

Die Beklagten 1-4 werden im Zusammenhang mit der von der Klägerin erhobenen Berufung unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'822.25 (inkl. Auslagen) zu bezahlen.

4.2.

Die Beklagte 2 wird im Zusammenhang mit der von ihr erhobenen Berufung verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'380.30 (inkl. Auslagen) zu bezahlen.

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. 12'483.53 / Fr. 34'795.72**

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, 30. Juli 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Massari

Tognella