

ZSU.2024.279

(SZ.2024.53)

Art. 39

Entscheid vom 20. Mai 2025

Besetzung	Oberrichterin Massari, Präsidentin Oberrichter Holliger Oberrichterin Merkofer Gerichtsschreiber Hungerbühler
Klägerin	A. _____ AG, [...] vertreten durch Rechtsanwalt Franz Schenker, [...]
Beklagte 1	B. _____, [...]
Beklagter 2	C. _____, [...]
Beklagte 3	D. _____ AG, [...]
Beklagte 4	E. _____, [...]
Beklagter 5	F. _____, [...]
Beklagter 6	G. _____, [...]
Beklagte 7	H. _____, [...]
Beklagter 8	I. _____, [...]
Beklagte 9	J. _____, [...]

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Klägerin beantragte mit Gesuch vom 17. September 2024 beim Bezirksgericht Laufenburg u.a., es sei das Grundbuchamt Laufenburg anzuweisen, zugunsten der Klägerin auf dem Grundstück Nr. aaa, Grundbuch Laufenburg ([...], [...], Q.____), ein Bauhandwerkerpfandrecht für den Gesamtbetrag von Fr. 11'272.95 zuzüglich 6 % Zins seit 13. Mai 2024 auf Fr. 2'926.80, 6 % Zins seit 31. Mai 2024 auf Fr. 292.70 sowie 6 % Zins seit 28. Juni 2024 auf Fr. 8'053.45 vorläufig und aufgeteilt auf die jeweiligen Stockwerkeigentums- und Miteigentumseinheiten der Beklagten einzutragen. Zudem sei das Grundbuchamt mittels superprovisorischer Verfügung sofort anzuweisen, das Pfandrecht vorläufig im Grundbuch vorzumerken.

1.2.

Am 18. September 2024 verfügte das Bezirksgericht Laufenburg, Präsidium des Zivilgerichts, superprovisorisch gemäss Art. 265 Abs. 1 ZPO die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 839 ZGB) als Vormerkung im Sinne von Art. 961 ZGB auf dem Grundstück der Beklagten (Q.____/aaa) für den Gesamtbetrag von Fr. 11'272.95 nebst 6 % Zins seit 13. Mai 2024 auf Fr. 2'926.80, 6 % Zins seit 31. Mai 2024 auf Fr. 292.70 sowie 6 % Zins seit 28. Juni 2024 auf Fr. 8'053.45, jeweils aufgeteilt auf die betreffenden Stockwerkeinheiten der Beklagten.

1.3.

Keiner der Beklagten liess sich im weiteren Verfahrensverlauf vernehmen.

1.4.

Mit Entscheid vom 12. November 2024 erkannte das Bezirksgericht Laufenburg, Präsidium des Zivilgerichts:

" 1.

Die mit superprovisorischer Verfügung des Gerichtspräsidiums Laufenburg vom 18. September 2024 angeordnete Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 839 und Art. 961 ZGB zugunsten der Gesuchstellerin [=Klägerin] auf dem Grundstück Q.____/aaa, bestehend aus 8 Stockwerkeinheiten, ist im Umfang von Fr. 8'053.45 nebst Zins von 6 % seit dem 29. Juni 2024 zu bestätigen und wie folgt den einzelnen Stockwerkeinheiten zu belasten:

- STW Q.____/bbb, Anteil 136/1000
Miteigentum je ½ der Gesuchsgegnerin 1 und des Gesuchsgegners 2
Fr. 1'095.25 nebst Zins von 6 % seit dem 29. Juni 2024
- STW Q.____/ccc, Anteil 91/1000
Alleineigentum der Gesuchsgegnerin 3
Fr. 732.85 nebst Zins von 6 % seit dem 29. Juni 2024

- STW Q._____/ddd, Anteil 120/1000
Miteigentum 9/10 der Gesuchsgegnerin 4 und 1/10 des Gesuchsgegners 5
Fr. 966.40 nebst Zins von 6 % seit dem 29. Juni 2024
- STW Q._____/eee, Anteil 124/1000
Miteigentum je ½ des Gesuchsgegners 6 und der Gesuchsgegnerin 7
Fr. 998.65 nebst Zins von 6 % seit dem 29. Juni 2024
- STW Q._____/fff, Anteil 97/1000
Miteigentum je ½ des Gesuchsgegners 8 und der Gesuchsgegnerin 9
Fr. 781.20 nebst Zins von 6 % seit dem 29. Juni 2024
- STW Q._____/ggg, Anteil 123/1000
Alleineigentum des Gesuchsgegners 10
Fr. 990.55 nebst Zins von 6 % seit dem 29. Juni 2024
- STW Q._____/hhh, Anteil 113/1000
Alleineigentum der Gesuchsgegnerin 3
Fr. 910.05 nebst Zins von 6 % seit dem 29. Juni 2024
- STW Q._____/iii, Anteil 196/1000
Miteigentum je ½ der Gesuchsgegnerin 11 und des Gesuchsgegners 12
Fr. 1'578.50 nebst Zins von 6 % seit dem 29. Juni 2024

Das Grundbuchamt Laufenburg wird nach Rechtskraft entsprechend angewiesen.

2.

Der Gesuchstellerin wird eine Frist bis **von 3 Monaten ab Rechtskraft** angesetzt, um eine Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts einzureichen.

Wird diese Frist nicht genutzt, so wird die vorläufige Eintragung auf Antrag der Gesuchsgegner im Grundbuch gelöscht.

Die Parteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass sie zur Vermeidung weiterer Gerichtskosten die Löschung direkt beim Grundbuchamt mit einer gemeinsam unterzeichneten Erklärung beantragen können.

3.

3.1

Die Gerichtskosten bestehen aus:

a) der Entscheidegebühr von	Fr.	1'400.00
b) den Kosten der Beweisführung von	Fr.	0.00
c) den Kosten für die Übersetzung von	Fr.	0.00
Total	Fr.	1'400.00

3.2

Im Umfang von Fr. 420.00 werden die Gerichtskosten definitiv der Gesuchstellerin auferlegt.

3.3

3.3.1

Im Umfang von Fr. 980.00 werden die Gerichtskosten einstweilen der Gesuchstellerin auferlegt.

3.3.2.

Vorbehalten bleibt eine andere Kostenregelung bei einer aussergerichtlichen Vereinbarung der Parteien oder in einem allfälligen, fristgerecht eingeleiteten Verfahren auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts. In diesem summarischen Verfahren kann keine Entscheidung über eine andere Kostenverteilung mehr ergehen.

4.

4.1.

Die richterlich genehmigten Parteikosten der Gesuchstellerin belaufen sich auf Fr. 2'036.90 (inkl. Mehrwertsteuer von Fr. 152.63).

4.2.

Im Umfang von Fr. 611.07 (inkl. Mehrwertsteuer) hat die Gesuchstellerin die Parteikosten definitiv selber zu tragen.

4.3.

4.3.1.

Im Umfang von Fr. 1'425.83 (inkl. Mehrwertsteuer) hat die Gesuchstellerin diese Parteikosten einstweilen selber zu tragen.

4.3.2.

Die Vorbehalte gemäss Ziff. 3.3.2 gelten auch in Bezug auf die Parteikosten der Gesuchsgegner 1 bis 12.

4.4

Die Gesuchsgegner 1 bis 12 haben ihre eigenen Parteikosten selber zu tragen."

2.

2.1.

Gegen diesen ihr am 15. November 2024 zugestellten Entscheid erhob die Klägerin mit Eingabe vom 25. November 2024 Berufung und stellte folgende Rechtsbegehren:

" 1. Der Entscheid des Bezirksgerichts Laufenburg im Verfahren Nr. SZ.2024.53 vom 12. November 2024 sei aufzuheben.

2. Es sei zugunsten der Berufungsführerin und zulasten der nachfolgend aufgeführten Stockwerkeigentums- und Miteigentumsanteile am Grundstück der folgenden Berufsgegner, Grundstück Nr. aaa, Grundbuch Laufenburg ([...], [...] Q.____), vorläufig ein Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsumme von insgesamt CHF 11'272.95 zzgl. 6% Zins auf:

- CHF 2'926.80 seit dem 14. Mai 2024
- CHF 292.70 seit dem 1. Juni 2024
- CHF 8'053.45 seit dem 29. Juni 2024,

aufgeteilt nach den nachfolgend aufgeführten Grundstückanteilen der einzelnen Stockwerkeigentums- und Miteigentumseinheiten, als Vormerkung im Grundbuch einzutragen und das Grundbuchamt Laufenburg entsprechend richterlich anzuweisen:

a. STW Q.____/bbb, Miteigentümer: Berufsgegnerin 1 (1/2) und Berufsgegner 2 (1/2), Grundstückanteil 136/1000, Pfandsumme: CHF 1'533.10 zzgl. 6% Zins auf:

- CHF 398.05 seit dem 14. Mai 2024
- CHF 39.80 seit dem 1. Juni 2024

- CHF 1'095.25 seit dem 29. Juni 2024;
 - b. STW Q._____/ccc, Alleineigentümerin: Berufungsgegnerin 3, Grundstückanteil 91/1000, Pfandsumme: CHF 1'025.85 zzgl. 6% Zins auf:
 - CHF 266.35 seit dem 14. Mai 2024
 - CHF 26.65 seit dem 1. Juni 2024
 - CHF 732.85 seit dem 29. Juni 2024;
 - c. STW Q._____/ddd, Miteigentümer: Berufungsgegnerin 4 (9/10) und Berufungsgegner 5 (1/10), Grundstückanteil 120/1000, Pfandsumme: CHF 1'352.75 zzgl. 6% Zins auf:
 - CHF 351.20 seit dem 14. Mai 2024
 - CHF 35.10 seit dem 1. Juni 2024
 - CHF 966.40 seit dem 29. Juni 2024;
 - d. STW Q._____/eee, Miteigentümer: Berufungsgegner 6 (1/2) und Berufungsgegnerin 7 (1/2), Grundstückanteil 124/1000, Pfandsumme: CHF 1'397.85 zzgl. 6% Zins auf:
 - CHF 362.90 seit dem 14. Mai 2024
 - CHF 36.30 seit dem 1. Juni 2024
 - CHF 998.60 seit dem 29. Juni 2024;
 - e. STW Q._____/fff, Miteigentümer: Berufungsgegner 8 (1/2) und Berufungsgegnerin 9 (1/2), Grundstückanteil 97/1000, Pfandsumme: CHF 1'093.50 zzgl. 6% Zins auf:
 - CHF 283.90 seit dem 14. Mai 2024
 - CHF 28.40 seit dem 1. Juni 2024
 - CHF 781.20 seit dem 29. Juni 2024;
 - f. STW Q._____/ggg, Alleineigentümer: Berufungsgegner 10, Grundstückanteil 123/1000, Pfandsumme: CHF 1'386.55 zzgl. 6% Zins auf:
 - CHF 360.00 seit dem 14. Mai 2024
 - CHF 36.00 seit dem 1. Juni 2024
 - CHF 990.60 seit dem 29. Juni 2024;
 - g. STW Q._____/hhh, Alleineigentümerin: Berufungsgegnerin 3, Grundstückanteil 113/1000, Pfandsumme: CHF 1'273.85 zzgl. 6% Zins auf:
 - CHF 330.75 seit dem 14. Mai 2024
 - CHF 33.10 seit dem 1. Juni 2024
 - CHF 910.05 seit dem 29. Juni 2024;
 - h. STW Q._____/iii, Miteigentümer: Berufungsgegnerin 11 (1/2) und Berufungsgegner 12 (1/2), Grundstückanteil 196/1000, Pfandsumme: CHF 2'209.50 zzgl. 6% Zins auf:
 - CHF 573.65 seit dem 14. Mai 2024
 - CHF 57.35 seit dem 1. Juni 2024
 - CHF 1'578.50 seit dem 29. Juni 2024;
3. Der Berufungsführerin sei eine Frist von mindestens drei Monaten, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheids betreffend der vorliegenden Berufung, anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes gemäss Ziffer 2 hiavor zu Lasten des Grundstücks der Berufungsgegner einzureichen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsgegner.
5. Eventualiter sei der Fall zur neuen Entscheidung an das Bezirksgericht Laufenburg zurückzuweisen."

Des Weiteren stellte die Klägerin folgende prozessuale Anträge:

- " 1. Der vorliegenden Berufung sei aufschiebende Wirkung zu erteilen und die Vollstreckung des angefochtenen Entscheids sei aufzuschieben.
2. Es seien die Akten der Vorinstanz (Bezirksgericht Laufenburg) zum Verfahren Nr. SZ.2024.53 beizuziehen."

2.2.

Der Instruktionsrichter verfügte am 27. November 2024 die Abweisung der beantragten aufschiebenden Wirkung und stellte die Berufung den Beklagten zur Berufungsantwort zu. Die Beklagten liessen sich in der Folge nicht vernehmen.

2.3.

Mit Eingabe vom 5. Dezember 2024 wies die Klägerin auf offensichtliche Verschreiber im Aktenzusammenzug, der Rechtsmittelbelehrung sowie bei der Datierung der Verfügung vom 27. November 2024 hin und teilte mit, dass es dem Ermessen des Instruktionsrichters überlassen werde, ob eine Korrektur der Verfügung vorgenommen werde oder nicht, zumal die Verschreiber keinen Einfluss auf die Erwägungen und das Dispositiv der erwähnten Verfügung hätten.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen sind mit Berufung anfechtbar, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der angefochtene Entscheid ist damit berufungsfähig.

1.2.

Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel 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).

2.

2.1.

Im angefochtenen Entscheid hielt die Vorinstanz im Wesentlichen fest, die Klägerin und die N._____ GmbH hätten am 19. Mai 2023 einen Mietvertrag betreffend einen Laufkatzenkran Wolff 91 FL für die Baustelle "[...] in [...]" Q._____" für eine Mietdauer von sechs Monaten abgeschlossen. Als

Liefer-, Montage- und Betriebsdatum sei der 15. Mai 2023 vereinbart worden und der monatliche Mietzins habe Fr. 2'707.50 betragen. Für die Montage und Demontage sei eine Zahlung von je Fr. 7'450.00 vereinbart worden. Die Demontage des Krans habe am 21. Mai 2024 stattgefunden (angefochtener Entscheid, Ziff. 1.1 des Aktenzusammenzugs). In der Folge erwog die Vorinstanz, dass es sich bei der Demontage des Krans am 21. Mai 2024 um eine pfandberechtigte Arbeit handle. Gemäss Mietvertrag vom 19. Mai 2023 betrage der Grundpreis für die Demontage Fr. 7'450.00. Unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer ergebe dies einen Betrag von Fr. 8'053.45, welcher pfandberechtigt sei. Bei den von der Klägerin geltend gemachten Mieten für den Baukran des Monats April 2024 und für den 1. bis 3. Mai 2024 handle es sich hingegen nicht um Arbeiten. Die Miete sei traditionell das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung des Krans. Dieses Entgelt sei aus Sicht des Gerichts keine Vergütungsforderung für Bauarbeiten und damit auch nicht pfandberechtigt. Im Umfang von Fr. 2'926.80 (April 2024) und Fr. 292.70 (Mai 2024) liege daher keine pfandberechtigte Vergütung vor (angefochtener Entscheid E. 3.2.3 f.). Insgesamt qualifizierte die Vorinstanz in teilweiser Gutheissung des Gesuchs der Klägerin lediglich die Demontage des für die Baustelle speziell konfigurierten Krans und damit einen Gesamtbetrag von Fr. 8'053.45 für pfandberechtigt, wohingegen sie der Miete des Krans die Pfandberechtigung absprach (angefochtener Entscheid E. 3.3).

3.

Die Klägerin macht mit Berufung geltend, dass auch die Mietzinsforderung für den Zeitraum vom 1. April bis zum 3. Mai 2024 im Gesamtbetrag von Fr. 3'219.50 pfandberechtigt sei. Sie führt drei Alternativbegründungen an, weshalb der mit Gesuch vollständig geltend gemachte Betrag (inkl. Miete) im Grundbuch als gesetzliches Grundpfandrecht eingetragen werden müsse: Erstens liege eine unrichtige Rechtsanwendung vor, da die Pfandberechtigung der erbrachten Leistung unrichtig beurteilt worden sei. Zweitens werde das Recht unrichtig angewandt, indem bereits im provisorischen Eintragungsverfahren eine abschliessende materielle Beurteilung des erhobenen Anspruchs vorgenommen worden sei. Schliesslich liege ebenfalls eine unrichtige Rechtsanwendung vor, indem das Beweismass der Glaubhaftmachung zur Pfandberechtigung unzureichend berücksichtigt worden sei (Berufung Rz. 21 ff. und 59).

4.

4.1.

4.1.1.

Nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB besteht ein Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für Forderungen der Handwerker oder 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, an diesem

Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben.

4.1.2.

Die Präzisierung, wonach das gesetzliche Grundpfandrecht auch Abbrucharbeiten an Gebäuden oder anderen Werken, den Gerüstbau sowie die Baugrubensicherung oder dergleichen erfasst, war von der Revision des Zivilgesetzbuches betreffend das Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht eingeführt und am 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt worden (BBI 2007 5285, BBI 2009 8779). Die Rechtsprechung, welche dieser Revision voranging, hatte mehrmals hervorgehoben, der Grundgedanke, auf welchem Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB beruhe, bestehe darin, dass der aus der Bauarbeit dem Grundstück erwachsene Mehrwert die Forderungen derjenigen Handwerker und Unternehmer sichern soll, welche durch ihre Leistungen zur Wertvermehrung beigetragen haben. Weil das Ergebnis ihrer Arbeit zu einer Baute oder einem anderen Werk auf einem Grundstück sachenrechtlich zu dessen Bestandteil wird, kann die Vergütung der Arbeit nicht anders als durch ein Pfandrecht an diesem Grundstück gesichert werden. Wer hingegen nur vertretbare Sachen für den Bau geliefert hatte, welche er selber hergestellt hatte, kam nicht in den Genuss einer Pfandbestellung, denn er konnte sich gegen die Insolvenz seines Vertragspartners durch die Verweigerung der Auslieferung schützen und behielt die Möglichkeit, die Ware anderweitig zu verkaufen (BGE 149 III 451 E. 5.2.1).

Durch die Nennung der Abbrucharbeiten, der Baugrubensicherung und des Gerüstbaus erweitert der aktuelle Wortlaut von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB den Anwendungsbereich für das gesetzliche Grundpfandrecht, indem er die Eintragung auch für Arbeiten zulässt, welche nicht zum festen und dauernden Bestandteil des überbauten Grundstücks werden und welche, was ganz speziell für den Gerüstbau gilt, eine bewegliche Sache zum Gegenstand haben, die nicht fest mit dem Grundstück verbunden wird und deren Bestandteile wiederverwendet werden können. Die Notwendigkeit, dass die geleisteten Arbeiten einen Mehrwert schaffen, oder dass ihr Ergebnis sich in Anwendung des Akzessionsprinzips dauerhaft mit dem Grundstück verbindet, wird somit relativiert (BGE 149 III 451 E. 5.2.2).

Unter Auslegung der Gesetzesmaterialien ist das Bundesgericht in seinem Urteil 149 III 451 zum Schluss gelangt, dass mit dem Zusatz "dergleichen" in Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB Ähnliches wie die in jenem Artikel genannten "Abbrucharbeiten", "Gerüstbau" und "Baugrubensicherung" gemeint und der Begriff restriktiv auszulegen ist. Zwar wollte der Gesetzgeber damit den Pfandschutz punktuell auf gewisse Arten von Bauarbeiten ausdehnen, die zum globalen Bauprozess beitragen und für diesen unabdingbar sind, ohne dass sie deswegen selbst zu einem Bestandteil des Werkes werden. Mit Hinweis auf die Lehre sind solche Arbeiten – aufgrund der restriktiven

Auslegung des Gesetzeswortlauts – gemäss Bundesgericht indessen grundsätzlich nur pfandrechtsgeschützt, wenn sie folgende Eigenschaften aufweisen: (1) Es muss sich um typische Bau- oder Abbrucharbeiten handeln, (2) welche nach wie vor manuelle und/oder mechanische, physische Leistungen darstellen müssen, unter Ausschluss von intellektuellen oder immateriellen Leistungen (3) und welche – insoweit sie nicht als solche dauerhaft als Bestandteil in das Bauwerk integriert oder an dieses festgebunden worden sind – für dieses Bauwerk als spezifisch erscheinen müssen, und zwar in einer Weise, die eine direkte und sofortige funktionale Einheit mit der individuellen Erschaffung des Bauwerkes darstellen müssen, und die deshalb nur mit Schwierigkeiten oder überhaupt nicht mehr wiederverwendet werden (BGE 149 III 451 E. 5.2.5). Das Bundesgericht kam folglich zum Schluss, dass eine Materiallieferung lediglich dann in den Genuss des Pfandrechts kommt, wenn dieses Material eigens für den zur Diskussion stehenden Bau hergestellt und für diesen speziell angepasst worden (mithin objektspezifisch) ist. Hingegen ist die Lieferung von Baumaterialien, welche nicht speziell für ein bestimmtes Bauwerk angefertigt worden sind, kein Grund für die Schaffung dieser dinglichen Sicherung (vgl. BGE 149 III 451 E. 5.2.6).

Nicht objektspezifische Arbeiten sind aber ausnahmsweise dann pfandrechtsgeschützt, wenn sie zusammen mit (anderen) pfandberechtigten Bauarbeiten von ein und demselben Unternehmer geleistet worden sind und entweder mit den pfandberechtigten Arbeiten eine funktionelle Einheit bilden oder gesamthaft gesehen nur nebensächliche Leistungen darstellen (Urteil des Bundesgerichts 5A_589/2023 vom 18. April 2024 E. 3.1).

4.1.3.

Dem nunmehr im Gesetz erwähnten Gerüstbau wird die dem für den Pfandschutz nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB notwendige Objektspezifität (vgl. oben) grundsätzlich zugesprochen. So erstellt der Gerüstbauer das Gerüst meistens nach einem von der Bauleitung gelieferten, individuellen Ausführungsplan. Die Gerüstbauelemente (Rohre, Bordbretter etc.) sind in der Regel zwar genormt und können nach der Demontage wieder verwendet werden. Doch muss der Gerüstbauer das Gerüst auf die individuellen Aussenmasse des Bauwerks anpassen. Damit ist praktisch jedes Baugerüst ein Unikat. Dass der Gerüstbauer keinen Werkstoff einbaut, sondern die genormten Gerüstbauelemente am Schluss wieder zurücknimmt, tut seinem Pfandeintragungsanspruch keinen Abbruch, denn "Arbeit allein" genügt (SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, System und Anwendung, 4. Aufl. 2022, Rz. 260; vgl. auch THURNHERR, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, N. 5a zu Art. 839/840 ZGB).

4.1.4.

Mit der Frage, ob auch der Kranbau in den Genuss des Pfandrechts nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB kommt, hat sich das Bundesgericht – soweit

ersichtlich – noch nicht befasst. Diesbezüglich festgehalten hat es einzig, dass die Mehrheit der Autoren und Autorinnen aus der Lehre für den in Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB erwähnten Begriff "dergleichen" als Beispiel auch das Aufstellen und die Demontage eines Krans zitieren (BGE 149 III 451 E. 5.2.3 m.H. auf die einzelnen Lehrmeinungen). Gegen den Pfandschutz der Montage und Demontage eines (gewöhnlichen) Baukrans sprechen sich indessen die Autoren SCHUMACHER/REY (a.a.O., Rz. 261 und 350) und THURNHERR (a.a.O., N. 6 zu Art. 839/840 ZGB) aus. Da SCHUMACHER/REY Elemente der Baustelleneinrichtung, die ähnlich objektspezifisch sind wie Baugerüste oder die Elemente der Baugrubensicherung, aber ebenfalls für pfandberechtigt erachten, unterscheiden diese zwischen gewöhnlichen Kränen und Spezialkränen. So sind gemäss diesen Autoren statische Spezialkräne, welche von Grund auf für eine konkrete Baustelle konzipiert und gebaut werden – im Gegensatz zu gewöhnlichen Baukränen – pfandgeschützt (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 261 f., 302 und 377-379).

4.2.

4.2.1.

Zwischen den Parteien unbestritten – und damit darauf abzustellen (vgl. Art. 150 Abs. 1 i.V.m. Art. 219 i.V.m. Art. 222 Abs. 2 ZPO) – ist, dass die Klägerin einen Kran, Typ Laufkatzkran Wolff 91 FL, für die Bauarbeiten auf dem Grundstück der Beklagten zur Verfügung gestellt hat. Die vereinbarte Entschädigung umfasst gemäss schriftlichem Vertrag zwischen den Parteien (Gesuchsbeilage 5) die Montage und Demontage des Krans sowie dessen Vermietung. Die nach wie vor (unbestrittenen) offenen Forderungen der Klägerin aus diesem Vertrag belaufen sich auf gesamthaft Fr. 11'272.95 und bestehen aus der April-Miete (Fr. 2'926.80), der Mai-Miete (Fr. 292.70) sowie aus den Kosten für die Demontage (Fr. 8'053.45) (vgl. act. 10).

4.2.2.

Ebenso blieben die von der Klägerin in deren Gesuch aufgestellten Behauptungen, wonach der Laufkatzkran für die Bauarbeiten auf der beklaglichen Liegenschaft "speziell geplant, geliefert und montiert" (act. 9) bzw. "speziell für das Bauvorhaben konfiguriert[...]" worden sei und das Bauvorhaben der Beklagten, ohne den von der Klägerin zu Verfügung gestellten Kran, nicht hätte ausgeführt werden können (act. 15), unbestritten. Diesen unbestrittenen Behauptungen folgend und in Übereinstimmung mit der Vorinstanz ist daher davon auszugehen, dass der von der Klägerin für das Bauvorhaben auf dem beklaglichen Grundstück zur Verfügung gestellte Kran ein auf das Bauprojekt zugeschnittenes Element der Baustelleneinrichtung darstellt, dem die für die Pfandberechtigung nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB geforderte Objektspezifität (vgl. E. 4.1.2) zukommt. So ist den von der Klägerin eingereichten Unterlagen (Gesuchsbeilage 7) auch zu entnehmen, dass der Aufbau des Krans (Fundamentplatten, Hakenhöhe

etc.) konkret für die Baustelle auf dem Grundstück der Beklagten konfiguriert wurde, damit er den dortigen Bedürfnissen, insbesondere auch den Traglasten, entspricht. An dieser Beurteilung der Rechtsfrage, ob die Arbeiten am besagten Kran pfandberechtigt sind oder nicht, vermag nichts zu ändern, dass die Kranelemente allenfalls genormt sind und nach der Demontage wieder verwendet werden können, zumal dies bei den Elementen des im Gesetz ausdrücklich als pfandberechtigten erwähnten Gerüstbaus ebenfalls der Fall ist. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb der Auf- und Abbau eines Gerüsts gemäss expliziter Erwähnung im Gesetz pfandberechtigt ist und ein Baukran nicht. Folglich hat die Vorinstanz zu Recht für die geltend gemachten Fr. 8'053.45 wegen Demontage des Krans Pfandrechtsschutz gewährt.

Damit einher geht nach dem Gesagten die Miete für den Baukran. So bringt die Klägerin zu Recht vor, dass die Vermietung des Krans zusammen mit den pfandberechtigten Arbeiten (Montage und Demontage) eine funktionelle Einheit bilden (Berufung Rz. 40; vgl. auch E. 4.1.2). So ist das alleinige Liefern von Material zwar grundsätzlich nicht pfandberechtigt. Die Miete von Baustelleneinrichtungen kann indessen pfandberechtigt sein, wenn sie zusammen mit der pfandgeschützten Bauarbeit aufgrund ihres inneren Zusammenhangs eine funktionelle Einheit, ein Ganzes, bildet (SCHUMACHER/REY, a.a.O., Rz. 266; Urteil des Bundesgerichts 5A_589/2023 vom 18. April 2024 E. 3.1). Vorliegend steht die Miete des Baukrans in unmittelbarem Zusammenhang mit dessen pfandberechtigter Montage und Demontage. Ein blosses Mieten des Krans bzw. dessen einzelner Elemente – ohne dessen für das Bauprojekt spezifischen Aufbau – ergäbe keinen Sinn. Der Auf- und Abbau sowie die dazwischen erfolgte Miete eines Krans bilden für ein Bauprojekt ein Ganzes. Folglich ist entgegen der Auffassung der Vorinstanz den ausstehenden Mietzinsforderungen der Klägerin in deren jeweils unbestritten gebliebener Höhe für April 2024 (Fr. 2'926.80) sowie für Mai 2024 (Fr. 292.70) der Pfandrechtsschutz ebenfalls zu gewähren.

4.2.3.

Da der Miete des Krans bereits gestützt auf die obigen Ausführungen der Pfandrechtsschutz zu gewähren ist, erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit den Vorbringen der Klägerin in deren Berufung, wonach die Vorinstanz im vorliegenden provisorischen Eintragungsverfahren zu Unrecht eine abschliessende Beurteilung des erhobenen Anspruchs vorgenommen und das Recht unrichtig angewendet haben soll, indem sie das Beweismass der Glaubhaftmachung unzureichend berücksichtigt habe (vgl. E. 3). Es kann aber darauf hingewiesen werden, dass es sich bei der Frage, ob die geltend gemachte Miete des Baukrans pfandberechtigt ist, um eine Rechtsfrage handelt und das Gericht das Recht nach Art. 57 ZPO von Amtes wegen anwendet, was auch im summarischen Verfahren gilt (vgl. Urteile des

Bundesgerichts 5A_126/2023 vom 13. Juni 2023 E. 5.3 und 5A_160/2021 vom 11. März 2022 E. 3.1.2).

5.

Der von der Klägerin in der Berufung in Anlehnung an E. 3.2.3 des vorinstanzlichen Entscheids übernommene Beginn des Verzugszins sowie die Verzugszinsberechnung an sich, blieben von den Beklagten unbestritten, weshalb darauf abzustellen ist.

6.

Die mit vorinstanzlicher Verfügung vom 18. September 2024 (act. 20) superprovisorisch angeordnete Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ist somit zu bestätigen. Folglich ist das Grundbuchamt Laufenburg nach Rechtskraft dieses Entscheids anzuweisen, die bestehenden superprovisorischen Einträge der Bauhandwerkerpfandrechte – unter Berücksichtigung der von der Klägerin in der Berufung minimal angepassten Verzugszinsdaten – im Grundbuch wie folgt einzutragen:

- Auf STW Q._____/bbb (Anteil 136/1000), Miteigentum je ½ der Beklagten 1 und des Beklagten 2
für den Betrag von Fr. 1'533.10, nebst Zins zu 6 % auf
 - o Fr. 398.05 seit dem 14. Mai 2024
 - o Fr. 39.80 seit dem 1. Juni 2024
 - o Fr. 1'095.25 seit dem 29. Juni 2024
- Auf STW Q._____/ccc (Anteil 91/1000), Alleineigentum der Beklagten 3
für den Betrag von Fr. 1'025.85, nebst Zins zu 6 % auf
 - o Fr. 266.35 seit dem 14. Mai 2024
 - o Fr. 26.65 seit dem 1. Juni 2024
 - o Fr. 732.85 seit dem 29. Juni 2024
- Auf STW Q._____/ddd (Anteil 120/1000), Miteigentum 9/10 der Beklagten 4 und 1/10 des Beklagten 5
für den Betrag von Fr. 1'352.75 nebst Zins zu 6 % auf
 - o Fr. 351.20 seit dem 14. Mai 2024
 - o Fr. 35.10 seit dem 1. Juni 2024
 - o Fr. 966.40 seit dem 29. Juni 2024
- Auf STW Q._____/eee (Anteil 124/1000), Miteigentum je ½ des Beklagten 6 und der Beklagten 7
für den Betrag von Fr. 1'397.85, nebst Zins zu 6 % auf
 - o Fr. 362.90 seit dem 14. Mai 2024
 - o Fr. 36.30 seit dem 1. Juni 2024
 - o Fr. 998.60 seit dem 29. Juni 2024
- Auf STW Q._____/fff (Anteil 97/1000), Miteigentum je ½ des Beklagten 8 und der Beklagten 9
für den Betrag von Fr. 1'093.50, nebst Zins zu 6 % auf
 - o Fr. 283.90 seit dem 14. Mai 2024
 - o Fr. 28.40 seit dem 1. Juni 2024

- Fr. 781.20 seit dem 29. Juni 2024
- Auf STW Q._____/ggg (Anteil 123/1000), Alleineigentum des Beklagten 10
für den Betrag von Fr. 1'386.55, nebst Zins zu 6 % auf
 - Fr. 360.00 seit dem 14. Mai 2024
 - Fr. 36.00 seit dem 1. Juni 2024
 - Fr. 990.60 seit dem 29. Juni 2024
- Auf STW Q._____/hhh (Anteil 113/1000), Alleineigentum der Beklagten 3
für den Betrag von Fr. 1'273.85, nebst Zins zu 6 % auf
 - Fr. 330.75 seit dem 14. Mai 2024
 - Fr. 33.10 seit dem 1. Juni 2024
 - Fr. 910.05 seit dem 29. Juni 2024
- Auf STW Q._____/iii (Anteil 196/1000), Miteigentum je ½ der Beklagten 11 und des Beklagten 12
für den Betrag von Fr. 2'209.50, nebst Zins zu 6 % auf
 - Fr. 573.65 seit dem 14. Mai 2024
 - Fr. 57.35 seit dem 1. Juni 2024
 - Fr. 1'578.50 seit dem 29. Juni 2024

7.

Die Klägerin beantragt mit Berufung, dass eine Frist von mindestens drei Monaten, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheids der Berufung, anzusetzen sei, um Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts einzureichen, unterlässt es aber, den Antrag zu begründen, weshalb auf den Antrag nicht einzutreten ist. Bei der Formulierung der vorinstanzlichen Dispositivziffer 2, wonach der Klägerin eine Frist "bis von" 3 Monaten gesetzt wird, handelt es sich um einen offensichtlichen Verschieb und ist klar, dass eine Fristansetzung von drei Monaten ab Rechtskraft des vorinstanzlichen Entscheids gemeint ist. Nachdem die Klägerin den vorinstanzlichen Entscheid angefochten hat, tritt die Rechtskraft desselben erst mit Rechtskraft des vorliegenden Entscheids ein.

8.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens (die Klägerin obsiegt in der Sache) werden die Beklagten unter solidarischer Haftung kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 und Abs. 3 aZPO i.V.m. Art. 407f ZPO e contrario). Die Gerichtskosten sind auf Fr. 500.00 festzusetzen (§ 8 i.V.m. § 10 GebührD) und werden mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Beklagten haben der Klägerin diesen Betrag direkt zu ersetzen (Art. 111 Abs. 1 und Abs. 2 aZPO i.V.m. Art. 407f ZPO e contrario). Bei der im Berufungsverfahren noch umstrittenen Forderung von Fr. 3'219.50 (vgl. E. 3) beträgt die Grundentschädigung Fr. 1'454.65 (Fr. 1'818.30 [§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 AnwT], davon 80 % [§ 3 Abs. 2 AnwT]). Unter Berücksichtigung der tarifgemässen Abzüge von 20 % für die fehlende Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT) und von 25 % für das Rechtsmittelverfahren (§ 8 AnwT) sowie einer

Auslagenpauschale von 3 % (§ 13 AnwT) ist die Parteientschädigung richterlich auf gerundet Fr. 900.00 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 erkennt:

1.

Soweit auf die Berufung eingetreten wird, wird diese gutgeheissen. Dispositiv-Ziffern 1, 3 und 4 des Entscheids des Gerichtspräsidiums Laufenburg vom 12. November 2024 werden aufgehoben und die Dispositiv-Ziffern 1 und 3 durch folgende Bestimmungen ersetzt:

1.

1.1.

In teilweiser Bestätigung der superprovisorischen Verfügung des Gerichtspräsidiums Laufenburg vom 18. September 2024 wird die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 839 und Art. 961 ZGB zugunsten der Gesuchstellerin auf dem Grundstück Q.____/aaa, bestehend aus 8 Stockwerkeinheiten, im Umfang von Fr. 11'272.95 nebst Zins von 6 % auf Fr. 2'926.80 seit dem 14. Mai 2024, Zins von 6 % auf Fr. 292.70 seit dem 1. Juni 2024 und Zins von 6 % auf Fr. 8'053.45 seit dem 29. Juni 2024 angeordnet. Das Pfandrecht ist den einzelnen Stockwerkeinheiten wie folgt zu belasten:

- STW Q.____/bbb (Anteil 136/1000), Miteigentum je $\frac{1}{2}$ der Beklagten 1 und des Beklagten 2
für den Betrag von Fr. 1'533.10, nebst Zins zu 6 % auf
 - o Fr. 398.05 seit dem 14. Mai 2024
 - o Fr. 39.80 seit dem 1. Juni 2024
 - o Fr. 1'095.25 seit dem 29. Juni 2024
- STW Q.____/ccc (Anteil 91/1000), Alleineigentum der Beklagten 3
für den Betrag von Fr. 1'025.85, nebst Zins zu 6 % auf
 - o Fr. 266.35 seit dem 14. Mai 2024
 - o Fr. 26.65 seit dem 1. Juni 2024
 - o Fr. 732.85 seit dem 29. Juni 2024
- STW Q.____/ddd (Anteil 120/1000), Miteigentum 9/10 der Beklagten 4 und 1/10 des Beklagten 5
für den Betrag von Fr. 1'352.75 nebst Zins zu 6 % auf
 - o Fr. 351.20 seit dem 14. Mai 2024
 - o Fr. 35.10 seit dem 1. Juni 2024
 - o Fr. 966.40 seit dem 29. Juni 2024
- STW Q.____/eee (Anteil 124/1000), Miteigentum je $\frac{1}{2}$ des Beklagten 6 und der Beklagten 7

- für den Betrag von Fr. 1'397.85, nebst Zins zu 6 % auf
- Fr. 362.90 seit dem 14. Mai 2024
 - Fr. 36.30 seit dem 1. Juni 2024
 - Fr. 998.60 seit dem 29. Juni 2024
- Auf STW Q.____/fff (Anteil 97/1000), Miteigentum je ½ des Beklagten 8 und der Beklagten 9
für den Betrag von Fr. 1'093.50, nebst Zins zu 6 % auf
- Fr. 283.90 seit dem 14. Mai 2024
 - Fr. 28.40 seit dem 1. Juni 2024
 - Fr. 781.20 seit dem 29. Juni 2024
- STW Q.____/ggg (Anteil 123/1000), Alleineigentum des Beklagten 10
für den Betrag von Fr. 1'386.55, nebst Zins zu 6 % auf
- Fr. 360.00 seit dem 14. Mai 2024
 - Fr. 36.00 seit dem 1. Juni 2024
 - Fr. 990.60 seit dem 29. Juni 2024
- STW Q.____/hhh (Anteil 113/1000), Alleineigentum der Beklagten 3
für den Betrag von Fr. 1'273.85, nebst Zins zu 6 % auf
- Fr. 330.75 seit dem 14. Mai 2024
 - Fr. 33.10 seit dem 1. Juni 2024
 - Fr. 910.05 seit dem 29. Juni 2024
- STW Q.____/iii (Anteil 196/1000), Miteigentum je ½ der Beklagten 11 und des Beklagten 12
für den Betrag von Fr. 2'209.50, nebst Zins zu 6 % auf
- Fr. 573.65 seit dem 14. Mai 2024
 - Fr. 57.35 seit dem 1. Juni 2024
 - Fr. 1'578.50 seit dem 29. Juni 2024

1.2.

Das Grundbuchamt Laufenburg wird nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids angewiesen, die in Ziff. 1.1 hiervoor erwähnten Eintragungen vorzunehmen.

3.

Über die Tragung der Gerichtskosten und über die Verlegung der Parteikosten des erstinstanzlichen Verfahrens wird im Prozess auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts oder in einem separaten Kostenentscheid befunden.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird den Beklagten auferlegt und mit dem Kostenvorschuss der Klägerin in derselben Höhe verrechnet, so dass die Beklagten der Klägerin Fr. 500.00 unter solidarischer Haftung direkt zu ersetzen haben.

3.

Die Beklagten werden verpflichtet, der Klägerin unter solidarischer Haftung eine Parteientschädigung in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 900.00 (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. 3'219.50**.

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, 20. Mai 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Massari

Hungerbühler