

HSU.2025.9 / fn / fn

Entscheid vom 12. Juni 2025

Besetzung Oberrichter Egloff, Vizepräsident
Gerichtsschreiberin Näf

Gesuchstellerin **A._____ GmbH**

Gesuchsgegnerin **B._____ AG**
vertreten durch lic. iur. Felix Weber, Rechtsanwalt,
Hintere Bahnhofstrasse 10, Postfach, 5001 Aarau

prozessführende gesuchs-
gegnerische Nebenintervenientin 1

C._____

prozessführende gesuchs-
gegnerische Nebenintervenientin 2

D._____ AG
vertreten durch die C._____

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung eines
Bauhandwerkerpfandrechts

Der Vizepräsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist laut notorischem¹ Handelsregisterauszug eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Q._____. Sie bezweckt im Wesentlichen [...].

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine privatrechtliche Aktiengesellschaft mit Sitz in R._____. Sie hat insbesondere die [...] zum Zweck.

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grdst. Nr. ccc GB R._____ (E-GRID: bbb; Gesuchsbeilage [GB] 1 [Nummerierung durch das Gericht]).

3.

Mit Gesuch vom 17. Februar 2025 (Postaufgabe: 19. Februar 2025) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

" Das Grundbuchamt S._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks in der Gemeinde R._____, Grundbuch- / Grundbuchblatt-Nr. ccc Kataster-Nr. ccc, zugunsten von der gesuchstellenden Partei ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsomme von CHF 399'970 nebst 5 % Zins seit 28.10.2024 vorläufig als Vormerkung einzutragen.

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

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gegenpartei."

4.

Am 20. Januar 2025 erliess der Vizepräsident die folgende Verfügung:

" 1.
In Gutheissung des Gesuchs um Erlass superprovisorischer Massnahmen vom 17. Februar 2025 wird der Gesuchstellerin die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grundbuch R._____ Nr. ccc (E-GRID: ccc), superprovisorisch für eine Pfandsomme von Fr. 399'970.00 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 16. November 2024 bewilligt.

2.
Das Grundbuchamt S._____ wird angewiesen, die Vormerkung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziff. 1 sofort einzutragen.

¹ vgl. BGer 5C.219/2006 vom 16. April 2007 E. 3.3. m.w.H.

3.
Die Gesuchstellerin hat mit beiliegendem Einzahlungsschein bis zum 13. März 2025 einen Gerichtskostenvorschuss von Fr. 2'025.00 zu leisten.

4.
Zustellung des Doppels des Gesuchs (inkl. Beilagen) vom 17. Februar 2025 an die Gesuchsgegnerin zur Erstattung einer schriftlichen Antwort bis zum 13. März 2025.

5.
Fristerstreckungen werden grundsätzlich nicht gewährt. Ausnahmsweise ist eine Fristerstreckung beim Vorliegen zureichender Gründe möglich (Art.144 Abs. 2 ZPO). Als solche gelten die Zustimmung der Gegenpartei oder von der Partei nicht vorhersehbare oder nicht beeinflussbare Hinderungsgründe.

6.
Die Gesuchsgegnerin wird darauf hingewiesen, dass die Vormerkung im Grundbuch gelöscht wird, wenn sie für die angemeldeten Forderungen hinreichende Sicherheiten leistet.

7.
Der Stillstand der Fristen gemäss Art. 145 Abs.1 ZPO gilt nicht (Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO)."

5.
Das Grundbuchamt S._____ merkte die vorläufige Eintragung am 20. Februar 2025 (Tagebuchnummer aaa/1) im Tagebuch vor.

6.

6.1.

Mit Eingabe vom 4. März 2025 (Postaufgabe: gleichentags) stellte die Gesuchsgegnerin den Antrag, es sei der C._____ und der D._____ AG der Streit zu verkünden. Gleichzeitig beantragte die Gesuchsgegnerin, es sei ihr die Frist zur Erstattung der Gesuchsantwort einstweilen abzunehmen.

6.2.

Mit Verfügung vom 6. März 2025 nahm der Vizepräsident der Gesuchsgegnerin die Frist zur Erstattung einer schriftlichen Antwort einstweilen ab und setzte den Streitberufenen Frist, um sich zur Streitverkündung nach Art. 79 ZPO zu erklären.

6.3.

Mit Eingabe vom 14. März 2025 stellten die gesuchsgegnerische Nebenintervenientinnen 1 und 2 die folgenden Anträge:

" 1.
Es sei die C._____ und die D._____ AG als Prozessstandschafterinnen für die Gesuchsgegnerin zum vorliegenden Verfahren zuzulassen.

2.

Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Nebenintervenientinnen 1 und 2 der E._____ GmbH und F._____ AG den Streit verkünden.

3.

Es sei den Nebenintervenientinnen 3 und 4 eine angemessene Frist anzusetzen, sich zur Streitverkündung zu äussern.

4.

Es sei den Nebenintervenientinnen 1 und 2 nach Eingang der Stellungnahmen der Nebenintervenientin (recte: Nebenintervenientinnen) 3 und 4 zur Streitberufung eine angemessene Frist zur inhaltlichen Stellungnahme anzusetzen.

5.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. MWST auf der Parteientschädigung, zulasten der Gesuchstellerin (zzgl. MwSt.)."

6.4.

Mit Verfügung vom 24. März 2025 stellte der Vizepräsident fest, dass die C._____ und die D._____ AG dem Verfahren beitreten und fortan den Prozess für die Gesuchsgegnerin i.S.v. Art. 79 Abs.1 lit. b ZPO führen. Sodann setzte er der E._____ GmbH und der F._____ AG Frist, um sich zur Streitverkündung zu erklären. Die Verfügung wurde dem damaligen Rechtsvertreter der E._____ GmbH und der F._____ AG zugestellt. Da dem Gericht keine verfahrensspezifische Vollmacht des Rechtsvertreters vorlag und dieser verlauten liess, er werde die Streitberufenen in diesem Verfahren nicht vertreten, wurde die Streitverkündung mit Verfügung vom 8. April 2025 der E._____ GmbH und der F._____ AG zugestellt und es wurde ihnen eine Frist angesetzt, sich zur Streitverkündung zu erklären.

6.5.

Die E._____ GmbH und die F._____ AG liessen sich innert Frist nicht vernehmen, weshalb das Verfahren ohne Rücksicht auf sie fortgesetzt wurde. Mit Verfügung vom 5. Mai 2025 setzte der Vizepräsident die Frist zur Erstattung der Antwort neu an.

7.

Mit Gesuchsantwort vom 21. Mai 2025 (Postaufgabe: gleichentags) stellten die prozessführenden gesuchsgegnerischen Nebenintervenientinnen 1 und 2 die folgenden Rechtsbegehren:

"

1.

Das Gesuch der Gesuchstellerin um provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts sei vollumfänglich abzuweisen.

2.

Das Grundbuchamt S._____ sei anzuweisen, das auf der Liegenschaft Grundbuch R._____ Nr. ccc (E-GRID: ccc) zugunsten der Gesuchstellerin einstweilen superprovisorisch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsumme von

CHF 399'970.00 nebst Zins zu 5 % seit dem 16. November 2024 unverzüglich und vollumfänglich zu löschen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. MwSt. auf der Parteientschädigung, zu Lasten der Gesuchstellerin."

8.

Mit Verfügung vom 22. Mai 2022 stellte der Vizepräsident der Gesuchstellerin die Gesuchsantwort zu und setzte den Parteien eine Frist von 10 Tagen zur allfälligen Ausübung des Noven- und Replikrechts.

9.

Bis zum Entscheidzeitpunkt gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

Der Vizepräsident zieht in Erwägung:

1. Zuständigkeit

Der Einzelrichter am Handelsgericht ist örtlich, sachlich und funktionell zur Beurteilung der im summarischen Verfahren zu behandelnden Streitigkeit zuständig (vgl. dazu E. 4 der Verfügung vom 20. Februar 2025).

2. Allgemeine Voraussetzungen der vorläufigen Eintragung

2.1.

Die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts setzt im Wesentlichen die Forderung eines Bauhandwerkers oder Unternehmers für die Leistung von Arbeit und allenfalls von Material zugunsten des zu belastenden Grundstücks sowie die Wahrung der viermonatigen Eintragsfrist voraus (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und 839 Abs. 2 ZGB).

2.2.

Die Eintragungsvoraussetzungen sind im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts lediglich glaubhaft zu machen. An diese Glaubhaftmachung werden zudem weniger strenge Anforderungen gestellt, als es diesem Beweismass für vorsorgliche Massnahmen (Art. 261 ff. ZPO) sonst entspricht.² Die vorläufige Eintragung darf nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheint. Im Zweifelsfall, bei unklarer Beweis- oder Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung dem Richter im ordentlichen Verfahren zu überlassen.³ Letztlich läuft es darauf hinaus, dass der gesuchstellende Unternehmer nur die

² BGE 137 III 563 E. 3.3, 86 I 265 E. 3; vgl. auch SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, N. 1533 ff.; BSK ZGB II-THURNHERR, 7. Aufl. 2023, Art. 839/840 N. 37.

³ BGE 86 I 265 E. 3, 102 Ia 81 E. 2b.bb; BGer 5A_426/2015 vom 8. Oktober 2015 E. 3.4, 5A_924/2014 vom 7. Mai 2015 E. 4.1.2; SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1533.

blosse Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.⁴

3. Eintragungsfrist

3.1. Parteibehauptungen

Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe die Arbeiten am 24. Oktober 2024 fertiggestellt, wobei sie "Spachtelarbeiten Q4 im Stockwerk 8" durchgeführt habe (Gesuch Ziff. 6 d) und e)).

Die gesuchgegnerischen Nebenintervenientinnen bestreiten, dass die Gesuchstellerin weniger als vier Monate vor Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ihre letzten Arbeiten ausgeführt hat. Sie führen aus, die Subunternehmerin der Nebenintervenientinnen, die G._____, habe den Nebenintervenientinnen ihre Schlussrechnung bereits am 25. Oktober 2024 geschickt. Es sei merkwürdig, wenn die Auftraggeberin, die G._____ den Nebenintervenientinnen eine Schlussrechnung schicke, bevor ihre angebliche Subunternehmerin, die Gesuchstellerin, die letzten Arbeiten auf der Baustelle erbracht habe und bevor sie deren Schlussrechnung erhalten habe (Antwort Rz. 15).

Zudem sei nachweislich falsch, dass die letzten Gipserarbeiten am 24. Oktober 2024 erbracht worden seien. Die letzten massgeblichen Gipserarbeiten seien in der ersten Hälfte Oktober 2024 ausgeführt worden. Der Gesellschafter und Geschäftsführer der Gesuchstellerin sei letztmals am 23. Oktober 2025 auf der Baustelle gewesen, jedoch einzig, um seine Arbeitsmaterialien einzusammeln und kleine Ausbesserungen vorzunehmen. Es seien keine Ausführungsarbeiten mehr vorgenommen worden. Die letzten Ausführungsarbeiten lägen mehr als vier Monate zurück (Antwort Rz. 16). Zudem habe es die Gesuchstellerin versäumt, Arbeitsrapport, Baujournal oder Tagesrapport ins Recht zu legen, welche ihre unfundierte Behauptung belegen würden. Solche Nachweise existierten auch nicht. Die Schlussrechnung sage nichts über die Durchführung allfälliger Fertigstellungsarbeiten aus (Antwort Rz. 17).

3.2. Rechtliches

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts muss bis spätestens vier Monate nach der Arbeitsvollendung erfolgen, andernfalls verwirkt der Anspruch (Art. 839 Abs. 2 ZGB).⁵ Die Eintragungsfrist berechnet sich nach Art. 7 ZGB i.V.m. Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Abs. 2 OR. Sie endet somit an demjenigen Tag des letzten Monats, der durch seine Zahl dem Tag der Arbeitsvollendung entspricht.⁶ Bei der Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB handelt es sich um eine Spätestensfrist. Der Anspruch der

⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 719; VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N. 51 f.

⁵ BGE 126 III 462 E. 4c.aa; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 2), Art. 839/840 N. 29.

⁶ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 2), Art. 839/840 N. 31a.

Gesuchstellerin auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts entsteht bereits ab dem Zeitpunkt, in dem sich die Handwerker und Unternehmer zur Arbeitsleistung verpflichtet haben.⁷

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 839 Abs. 2 ZGB gelten Bauarbeiten grundsätzlich dann als vollendet, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel. Geringfügige Arbeiten gelten aber dann als Vollendungsarbeiten, wenn sie unerlässlich sind; insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt.⁸

3.3. Würdigung

Das vorliegende Bauhandwerkerpfandrecht wurde am 20. Februar 2025 im Grundbuch vorgemerkt. Folglich durfte die Arbeitsvollendung der Gesuchstellerin am 20. Oktober 2024 noch nicht eingetreten sein.

Die Gesuchstellerin behauptet zwar, die letzten Arbeiten am 24. Oktober 2024 ausgeführt zu haben. Diese Darstellung wurde jedoch bestritten und mittels schriftlicher Aussage des zuständigen Koordinators der gesuchgegnerischen Nebenintervenientin 1 auf der streitgegenständlichen Baustelle in Frage gestellt. Gemäss dessen Ausführungen seien die letzten Ausführungsarbeiten der Trockenbauer in der ersten Hälfte Oktober 2024 abgeschlossen worden. Am 23. Oktober 2023 habe die Gesuchstellerin lediglich ihr Arbeitsmaterial eingesammelt und kleine Ausbesserungen vorgenommen (Antwortbeilage [AB] 4). Die Gesuchstellerin hat mit ihrem Gesuch als Beweismittel lediglich den Grundbuchauszug, die zwei Werkverträge mit der A. _____ GmbH und die Schlussrechnung Nr. 2024-10-30 vom 30. Oktober 2024 eingereicht. Keine dieser Urkunden ist geeignet, die Ausführung der letzten Arbeiten am 24. Oktober 2024 glaubhaft zu machen. Die Schlussrechnung enthält lediglich eine stichwortartige Aufzählung der ausgeführten Arbeiten ("*1. Fugen Ausfüllen und Netz einbetten; 2. Fugen Spachteln; 3. Trockenbauwände Voll flächig Spachteln Q4*") und sowie den pauschalen Gesamtpreis von Fr. 370'000.00 (exkl. MwSt.), ohne Angaben zu Ort, Zeitpunkt oder den ausführenden Personen der Arbeiten. Arbeitsrapporte oder vergleichbare Dokumente, welche eine einfache und nachvollziehbare Überprüfung der behaupteten Fristwahrung ermöglicht hätten,⁹ liegen dem Gesuch keine bei. Damit vermag die Gesuchstellerin nicht glaubhaft darzulegen, dass sie nach dem 20. Oktober 2024 noch Vollendungsarbeiten auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin ausgeführt hat.

⁷ SCHUMACHER/REY (Fn. 2), N. 1048 ff.

⁸ BGer 5A_613/2015 vom 22. Januar 2016 E. 4 m.w.N.

⁹ VETTER/CARBONARA (Fn. 4), 2023, N. 87.

4. Ergebnis

Mangels Glaubhaftmachung der Einhaltung der Viermonatsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB ist der Anspruch der Gesuchstellerin auf die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts verwirkt. Das Gesuch ist dementsprechend abzuweisen. Die mit Verfügung vom 20. Februar 2025 angeordnete Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsomme von Fr. 399'970.00 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 16. November 2024 ist daher zu löschen.

5. Prozesskosten

5.1. Verteilung

Die Prozesskosten, bestehend aus Gerichtskosten und Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss sind sie von der Gesuchstellerin zu tragen.

5.2. Gerichtskosten

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 4'050.00 festgesetzt (§ 8 Gebühd; SAR 662.110). Gestützt auf Art. 111 Abs. 1 ZPO werden sie mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'025.00 verrechnet. Der Fehlbetrag von Fr. 2'025.00 wird von der Gesuchstellerin nachgefordert.

5.3. Parteientschädigung

5.3.1. Gesuchsgegnerin

Die Gesuchsgegnerin ist anwaltlich vertreten, womit ihr bis zur Prozessübernahme durch die Nebenintervenientinnen 1 und 2 eine Parteientschädigung zusteht. Diese wird nach dem Streitwert – vorliegend Fr. 399'970.00 – bemessen (vgl. § 3 AnwT; SAR 291.150). Ausgehend von einer Grundentschädigung von rund Fr. 27'499.00 (§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 9 AnwT) resultiert nach Vornahme eines Summarabzugs von 75 % (§ 3 Abs. 2 AnwT) ein Betrag von rund Fr. 6'874.75. Damit sind die Instruktion, Aktenstudium, rechtliche Abklärung, Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (vgl. § 6 Abs. 1 AnwT). Da die Nebenintervenientin 1 die Gesuchsantwort erstattete und keine Verhandlung stattfand, ist die Entschädigung um die entsprechende Minderleistung des gesuchsgegnerischen Anwalts zu reduzieren (§ 6 Abs. 2 AnwT). Ermessensweise ist die Entschädigung für Instruktion, Aktenstudium, rechtliche Abklärungen sowie die Eingabe vom 4. März 2025 mit 25 %, d.h. Fr. 1'718.70, zu berücksichtigen. Nach Hinzurechnung einer Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von praxisgemäss 3 % resultiert ein Betrag in Höhe von gerundet Fr. 1'770.25. Diesen hat die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin zu bezahlen.

Ein Mehrwertsteuerzuschlag auf die Parteientschädigung ist nicht geschuldet. Die Gesuchstellerin ist gemäss UID-Register selber mehrwertsteuerpflichtig. Sie kann die ihrem Anwalt bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 MWSTG).¹⁰ Die Mehrwertsteuer stellt somit keinen zusätzlichen Kostenfaktor dar und ist bei der Bemessung der Parteientschädigung deshalb nicht zu berücksichtigen.

5.3.2. Prozessführende Nebenintervenientin

Der Nebenpartei stehen im Grundsatz keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zu, da sie mit ihrer Teilnahme am Prozess Interessen wahrt, die sich aus ihrem Rechtsverhältnis zur unterstützten Hauptpartei und nicht zum Prozessgegner ergeben. Die Zusprechung einer Partei- bzw. Umtriebsentschädigung ist daher nur im Einzelfall und aus Billigkeitsgründen gerechtfertigt.¹¹

Vorliegend erscheint es aufgrund ihres Prozesseintritts als prozessführende Nebenintervenientinnen gerechtfertigt, den Nebenintervenientinnen eine Parteientschädigung zuzusprechen.¹² Diese sind nicht anwaltlich vertreten. Die Nebenintervenientin 1 führt jedoch aus, dass sie einen Anspruch auf eine Umtriebsentschädigung habe, da sie das Verfahren durch den internen Rechtsdienst führen lasse. Dabei hat sie die Umtriebe durch den Einsatz der von ihr ohnehin angestellten Anwälte nicht im Einzelnen dargelegt. Gleichwohl erscheint es sachgerecht, ihr für den auf der Hand liegenden Aufwand ihrer Anwälte für die Erstellung der Gesuchsantwort vom 21. Mai 2025 eine Umtriebsentschädigung von ermessensweise Fr. 500.00 zuzusprechen.¹³ Hingegen ist dem Antrag der Nebenintervenientin 1 auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags nicht zu entsprechen. Die Nebenintervenientin 1 ist gemäss UID-Register selber mehrwertsteuerpflichtig. Es wird auf obige Ausführungen verwiesen (E. 5.3.1).

Der Vizepräsident erkennt:

1.

Das Gesuch vom 17. Februar 2025 **wird abgewiesen.**

¹⁰ Vgl. Merkblatt zur Frage der Berücksichtigung der Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung der Gerichte des Kantons Aargau vom 11. Januar 2016: <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/jb/dokumente/obergericht/handelsgericht/merkblatt-mwst.pdf> (zuletzt besucht am 26. März 2025).

¹¹ BGE 130 III 571 E. 6; BSK ZPO-GRABER, 4. Aufl. 2024, Art. 77 N. 3; SK ZPO-MABILLARD, 4. Aufl. 2025, Art. 80 N. 14.

¹² Vgl. auch HGer ZH HE230082 vom 13. September 2023 E. 8.

¹³ So auch BGer 4A_192/2016 vom 22. Juni 2016 E. 8.2; HGer ZH HE 210094 vom 26. Juli 2021 E. 8.

2.

Das **Grundbuchamt S._____** wird angewiesen, die zu Gunsten der Gesuchstellerin vorgenommene Vormerkung einer vorläufigen Eintragung Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 837/839 i.V.m. Art. 961 ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grundbuch R._____ Nr. ccc (E-GRID: ccc), für die Pfandsumme von Fr. 399'970.00 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 16. November 2024 **zu löschen**.

3.

3.1.

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 4'050.00 sind von der Gesuchstellerin zu tragen und werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'025.00 verrechnet.

3.2.

Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung in richterlich festgesetzter Höhe von Fr. 1'971.00 und der prozessführenden gesuchsgegnerischen Nebenintervenientin 1 eine Umtriebsentschädigung von Fr. 500.00 zu bezahlen.

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (mit Abrechnung)
- die Gesuchsgegnerin (Vertreter; zweifach)
- die gesuchsgegnerischen Nebenintervenientinnen 1 und 2 (zweifach an die gesuchsgegnerische Nebenintervenientin 1)

Zustellung an:

- das Grundbuchamt S._____ (nach Ablauf der Rechtsmittelfrist)

Mitteilung an:

- die Obergerichtskasse

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

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheids an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden.

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen. Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form

darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 98 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Aarau, 12. Juni 2025

Handelsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Egloff

Näf