

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

5A 1015/2019

Urteil vom 10. Juni 2020

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter Marazzi, Schöbi,  
Gerichtsschreiber Monn.

Verfahrensbeteiligte  
A. \_\_\_\_\_ AG,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Bernhard Peter,  
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B. \_\_\_\_\_ AG,  
vertreten durch Rechtsanwalt Ralph van den Bergh,  
2. C.D. \_\_\_\_\_ und 3. D.D. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand  
Definitive Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten,

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Aargau, 2. Kammer, vom 26. November 2019 (HOR.2019.6).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die A. \_\_\_\_\_ AG mit Sitz in U. \_\_\_\_\_ (SH) bezweckt im Wesentlichen den Betrieb von Kieswerken, die Produktion und den Handel mit Baustoffen sowie die Ausführung von Gütertransporten.

A.b. Die B. \_\_\_\_\_ AG ist in V. \_\_\_\_\_ (ZG) ansässig. Sie bezweckt hauptsächlich das Halten, die Überbauung, die Vermittlung und die Verwaltung von Grundstücken sowie das Halten von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im In- und Ausland. Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Grundstücke GB W. \_\_\_\_\_ Nr. kkk und III. Das Grundstück GB W. \_\_\_\_\_ Nr. hhh veräusserte sie am 13. Februar 2019 an C.D. \_\_\_\_\_ und D.D. \_\_\_\_\_. Die drei erwähnten Grundstücke waren ursprünglich Teil des Grundstücks GB W. \_\_\_\_\_ Nr. ddd, das der B. \_\_\_\_\_ AG gehört. Im Hinblick auf die Realisierung eines Wohnbauprojekts am X. \_\_\_\_\_ berg in W. \_\_\_\_\_ hatte die B. \_\_\_\_\_ AG neun Bauparzellen abgetrennt (Grundstücke GB W. \_\_\_\_\_ Nrn. fff-nnn). Auf dem Rest des Grundstücks GB W. \_\_\_\_\_ Nr. ddd liess sie die gemeinsame Tiefgarage und auf dem abgetrennten Grundstück GB W. \_\_\_\_\_ Nr. eee die Erschliessungsanlagen erstellen. Das Grundstück GB W. \_\_\_\_\_ Nr. fff überbaute sie mit einem Einfamilienhaus, die Grundstücke GB W. \_\_\_\_\_ Nrn. hhh-mmm je mit einer Doppelfamilienhaushälfte.

A.c. Am 28. Juni 2017 schloss die O. \_\_\_\_\_ AG als Generalunternehmerin einen Werkvertrag mit der P. \_\_\_\_\_ AG ab. Letztere verpflichtete sich darin zur Erbringung von Aushub-, Baumeister- und Gartenarbeiten im Rahmen des besagten Wohnbauprojekts (Bst. A.b). Zur Erfüllung dieser Verpflichtungen hatte die P. \_\_\_\_\_ AG bereits am 24. Mai 2017 einen Vertrag mit der A. \_\_\_\_\_ AG über die Lieferung von Beton, Mörtel und Kies abgeschlossen.

B.

Mit einem Gesuch um Erlass superprovisorischer Massnahmen beantragte die A. \_\_\_\_\_ AG dem Handelsgericht des Kantons Aargau am 12. Oktober 2018, auf den Grundstücken GB W. \_\_\_\_\_ Nrn. hhh, kkk und III für eine Pfandsumme von Fr. 21'185.40 (Nr. hhh) bzw. je Fr. 20'859.47 (Nr. kkk und III) die vorläufige Eintragung je eines Bauhandwerkerpfandrechts vorzumerken. Der Vizepräsident des Handelsgerichts hiess das Gesuch gut (Verfügung vom 15. Oktober 2018), das Grundbuchamt Baden merkte die vorläufigen Eintragungen am 15. Oktober 2018 im Tagebuch vor. Mit Entscheidung vom 1. November 2018 bestätigte das Handelsgericht die superprovisorisch angeordneten Vormerkungen vorsorglich. Der A. \_\_\_\_\_ AG wurde Frist bis zum 4. Februar 2019 angesetzt, um im ordentlichen Verfahren Klage auf definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte anzuheben.

C.

C.a. Am 31. Januar 2019 reichte die A. \_\_\_\_\_ AG beim Handelsgericht des Kantons Aargau gegen die B. \_\_\_\_\_ AG und die Q. \_\_\_\_\_ AG Klage ein. Sie beantragte, die Bauhandwerkerpfandrechte zulasten der Grundstücke der B. \_\_\_\_\_ AG (GB W. \_\_\_\_\_ Nrn. hhh, kkk und III) und der Q. \_\_\_\_\_ AG (GB W. \_\_\_\_\_ Nrn. iii und jii) definitiv einzutragen. Als Pfandsummen nannte sie - was die Grundstücke der B. \_\_\_\_\_ AG angeht - die oben erwähnten Beträge (s. Bst. B).

C.b. In der Folge wurde die Klage gegen die Q. \_\_\_\_\_ AG in ein separates Verfahren abgetrennt (vgl. Urteil 5A 1036/2019 vom 10. Juni 2020). Vor dem Handelsgericht fand ein zweifacher Schriftenwechsel statt. Auf eine Hauptverhandlung erklärten die Parteien zu verzichten.

C.c. Mit Schreiben vom 11. Oktober 2019 teilten C.D. \_\_\_\_\_ und D.D. \_\_\_\_\_, die neuen Eigentümer des Grundstücks GB W. \_\_\_\_\_ Nr. hhh (s. Bst. A.b), dem Handelsgericht mit, dass sie anstelle der B. \_\_\_\_\_ AG in den Prozess eintreten. Gleichzeitig verkündeten sie der B. \_\_\_\_\_ AG den Streit und erklärten sich damit einverstanden, dass Letztere ihren Prozess übernehme. Nachdem sich die B. \_\_\_\_\_ AG mit dem Vorgehen einverstanden erklärt hatte, stellte der Vizepräsident des Handelsgerichts mit Verfügung vom 21. Oktober 2019 fest, dass die B. \_\_\_\_\_ AG den Prozess fortan (auch) für C.D. \_\_\_\_\_ und D.D. \_\_\_\_\_ führt.

C.d. Mit Urteil vom 26. November 2019 wies das Handelsgericht die Klage ab. Das Grundbuchamt Baden wurde angewiesen, die superprovisorisch angeordneten Vormerkungen sowie die vorsorglichen Bestätigungen betreffend die Bauhandwerkerpfandrechte auf den Grundstücken GB W. \_\_\_\_\_ Nrn. hhh, kkk und III (s. Bst. B) zu löschen.

D.

Mit Beschwerde vom 12. Dezember 2019 wendet sich die A. \_\_\_\_\_ AG (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt, das Urteil des Handelsgerichts aufzuheben und die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dem Begehren, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen, entsprach das präsidiierende Mitglied der II. zivilrechtlichen Abteilung mit Verfügung vom 17. Januar 2020. Das Bundesgericht hat sich die kantonalen Akten überweisen lassen, in der Sache aber keinen Schriftenwechsel angeordnet.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen den Entscheid, mit dem das Handelsgericht ihre Klage auf definitive Eintragung von drei Bauhandwerkerpfandrechten abweist. Das ist eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) vermögensrechtlicher Natur. Die Beschwerde ist deshalb nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 30'000.-- beträgt (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG). Bei Beschwerden gegen Endentscheide bestimmt sich der Streitwert nach den Begehren, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren (Art. 51 Abs. 1 Bst. a BGG); Zinsen fallen bei der Bestimmung des Streitwertes nicht in Betracht (Art. 51 Abs. 3 BGG). Mehrere von der gleichen Partei geltend gemachte Begehren werden zusammengerechnet, sofern sie sich nicht gegenseitig ausschliessen (Art. 52 BGG). Streitig war vor der Vorinstanz die definitive Eintragung von drei Bauhandwerkerpfandrechten mit einer Pfandsumme von Fr. 62'904.34 (Fr. 21'185.40 + Fr. 20'859.47 + Fr. 20'859.47; s. Sachverhalt Bst. C.a und B). Dieser Betrag ist für die Bestimmung des Streitwertes grundsätzlich massgebend (BGE 106 II 22 E. 1 S. 24 mit Hinweis). Dass zwei der betroffenen Grundstücke der Beschwerdegegnerin 1 und eines den Beschwerdegegnern 2 und 3 gehören, steht der Zusammenrechnung der Pfandsummen

nicht entgegen, zumal die Beschwerdegegnerin 1 im kantonalen Verfahren den Streit für die Beschwerdegegner 2 und 3 führte und die Vorinstanz über alle Pfandansprüche einen einzigen Entscheid fällte (vgl. Urteil 4A 530/2012 vom 17. Dezember 2012 E. 1 mit Hinweisen). Schliesslich ist die gesetzliche Streitwertgrenze auch dann erreicht, wenn von den erwähnten Pfandsummen der Verzugszins von insgesamt Fr. 2'434.12 (Fr. 807.17 + Fr. 807.17 + Fr. 819.78) abgezogen wird, von dem in der Beschwerde die Rede ist.

1.2. Gegen Entscheide des Handelsgerichts als einziger kantonalen Vorinstanz steht die Beschwerde in Zivilsachen nach Massgabe von Art. 75 Abs. 2 Bst. b BGG offen (s. zur handelsrechtlichen Natur von Streitigkeiten um Bauhandwerkerpfandrechte BGE 138 III 471 E. 4 S. 479 f.). Die weiteren Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Erörterungen Anlass. Auf die rechtzeitig (Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Die Beschwerde an das Bundesgericht ist ein reformatorisches Rechtsmittel (Art. 107 Abs. 2 BGG). Die Beschwerdeführerin muss grundsätzlich einen Antrag in der Sache stellen (BGE 137 II 313 E. 1.3 S. 317), also angeben, welche Punkte des kantonalen Entscheids sie anfecht und inwiefern der angefochtene Entscheid abgeändert werden soll (BGE 133 III 489 E. 3.1 S. 489; Urteil 5A 346/2016 vom 29. Juni 2017 E. 2.1, nicht publ. in: BGE 143 III 361). Ausnahmsweise reicht ein Rückweisungsantrag aus, wenn das Bundesgericht im Falle einer Gutheissung in der Sache naturgemäss nicht selbst entscheiden könnte (BGE 134 III 379 E. 1.3 S. 383). Eine solche Situation ist hier gegeben: Die Beschwerdeführerin wirft dem Handelsgericht unter anderem vor, ihr das rechtliche Gehör verweigert, ihren Beweisführungsanspruch vereitelt und als Folge davon den Sachverhalt unvollständig festgestellt zu haben. Sollte sie mit diesen Rügen durchdringen, müsste das Bundesgericht, das in aller Regel nicht zu eigenen Sachverhaltsfeststellungen schreitet (Art. 105 BGG), die Sache an die Vorinstanz zurückweisen. In diesem Sinn erweist sich das vor Bundesgericht gestellte blosse Rückweisungsbegehren als zulässig.

3.

3.1. Im ordentlichen Beschwerdeverfahren sind in rechtlicher Hinsicht alle Rügen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig. Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und urteilt mit freier Kognition. Es ist allerdings nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen von sich aus zu untersuchen, wenn die Beschwerdeführerin diese nicht mehr thematisiert (BGE 137 III 580 E. 1.3 S. 584). Deshalb ist in der Beschwerde in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 ff. mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin muss auf den angefochtenen Entscheid eingehen und aufzeigen, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt; sie soll im Schriftsatz mit ihrer Kritik an den Erwägungen der Vorinstanz ansetzen, die sie als rechtsfehlerhaft erachtet (BGE 143 II 283 E. 1.2.2 S. 286; 140 III 115 E. 2 S. 116). Allgemein gehaltene Einwände, die ohne aufgezeigten oder erkennbaren Zusammenhang mit bestimmten Entscheidungsgründen vorgebracht werden, genügen nicht. Für Vorbringen betreffend die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt ausserdem das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 143 II 283 E.

1.2.2 S. 286).

3.2. Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die Feststellungen der Vorinstanz zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG; E. 2). Zum vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt gehören nicht nur die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, sondern auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f.), zu denen insbesondere die Feststellungen über die Parteivorbringen gehören (Urteil 4A 247/2013 vom 14. Oktober 2013 E. 1.1). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG), das heisst willkürlich (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266; 135 III 127 E. 1.5 S. 130 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen (Urteil 5A 374/2010 vom 9. Juli 2010 E. 1). In der Beschwerde ist auch darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 135 I 19 E. 2.2.2 S. 22).

4.

Der Streit dreht sich um die Pfandsummen, für welche die Beschwerdeführerin die drei Grundstücke als Grundpfänder in Anspruch nehmen will.

4.1. Laut Vorinstanz teilte die Beschwerdeführerin den angeblichen Vergütungsanspruch aus Werkvertrag anhand der Gebäudegrundflächen auf die drei Grundstücke auf. Das Handelsgericht findet, aus den klägerischen Behauptungen ergebe sich nicht, wie die Beschwerdeführerin bei einer behaupteten Gesamtforderung von Fr. 148'512.35 und einer behaupteten Gesamtgrundfläche von 474m<sup>2</sup> für das Grundstück GB W. \_\_\_\_\_ Nr. hhh mit der behaupteten Fläche von 65m<sup>2</sup> eine Pfandsumme von Fr. 21'185.40 und für die Grundstücke GB W. \_\_\_\_\_ Nr. kkk und III mit den behaupteten Flächen von je 64m<sup>2</sup> Pfandsummen von je Fr. 20'859.47 errechne. Die Rechnungen Fr. 148'512.35 : 474m<sup>2</sup> x 65m<sup>2</sup> bzw. Fr. 148'512.35 : 474m<sup>2</sup> x 64m<sup>2</sup> ergäben nicht die behaupteten Pfandsummen von Fr. 21'185.40 bzw. Fr. 20'859.47. Ihre Behauptung, dass die Aufteilung nach dem für die einzelnen Grundstücke geschaffenen Mehrwert erfolge, vermöge die Beschwerdeführerin weder zu substantiieren noch zu beweisen. Ihr Tatsachenvortrag sei nicht nachvollziehbar und daher nicht schlüssig; bereits aus diesem Grund sei die Klage abzuweisen.

4.2. In der Folge hält die Vorinstanz der Beschwerdeführerin entgegen, dass sie ihren Vergütungsanspruch nicht nach dem Mehrwertprinzip auf die einzelnen Grundstücke der Gesamtüberbauung verteilt habe. Eine parzellengenaue Aufteilung des Vergütungsanspruchs auf die einzelnen Grundstücke ergebe sich weder aus den vorgelegten Lieferscheinen und Rechnungen noch aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin. Ihr Vorgehen, die Teilpfandsummen im Verhältnis der Grundflächen der erstellten Gebäude aufzuteilen, weil die Gebäude der Gesamtüberbauung identisch seien und der von ihr gelieferte Beton allen Häusern gleichermassen zugute gekommen sei, lässt das Handelsgericht nicht gelten. Wegen des für das Bauhandwerkerpfandrecht geltenden Mehrwertprinzips habe die Beschwerdeführerin nachzuweisen, dass ihre Abrechnung im Ergebnis einer parzellengenauen Abrechnung entspricht, namentlich dass die Gebäude tatsächlich identisch sind und sich die effektiv verbaute Betonmenge folglich anhand der Grundflächen errechnen lässt. Gestützt auf die von der Beschwerdegegnerin 1 eingereichten Baueingabepläne und den Schnitt der Gebäudeüberbauung konstatiert die Vorinstanz, dass sich die Untergeschosse der Doppelfamilienhäuser hinsichtlich Grösse und Raumaufteilung unterscheiden. Entsprechend könne die Beschwerdeführerin das Gericht nicht ohne ernsthafte Zweifel davon überzeugen, dass die Gebäude tatsächlich identisch sind und entsprechend dieselbe Betonmenge verbaut wurde.

Selbst wenn die Häuser identisch wären, erschliesse sich aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht, weshalb gerade die Grundfläche als Indikator für den Betonbedarf heranzuziehen wäre, so die weitere Erkenntnis der Vorinstanz. Dieser Nachweis gelinge weder mit der Tatsache, dass die Häuser gestützt auf dieselbe Baubewilligung, dasselbe Bauprojekt und denselben Werkvertrag mit der Beschwerdeführerin erstellt wurden, noch mit dem Hinweis auf die Verkaufspreise der Häuser. Die Behauptung, nicht über die notwendigen Informationen oder Dokumente verfügt zu haben, lässt das Handelsgericht nicht gelten, da der Beweis der korrekten Aufteilung der Pfandsummen der Beschwerdeführerin obliege. Sodann sei es kaum nachvollziehbar, wenn die Beschwerdeführerin behauptete, die Grundstücke GB W. \_\_\_\_\_ Nrn. ddd und eee seien bereits abgerechnet, und gleichzeitig darauf bestehe, dass eine parzellenweise Abrechnung unmöglich sei. Weshalb die Beschwerdeführerin bezüglich dieser beiden Grundstücke eine Ausscheidung der Leistungen vornehmen könne, in Bezug auf die übrigen Grundstücke dazu aber nicht in der Lage sei, begründe sie nicht und sei nicht nachvollziehbar.

4.3. Die Erwägungen des Handelsgerichts zeigen, dass der angefochtene Entscheid auf verschiedenen (Eventual-) Begründungen beruht, die je für sich den Rechtsstreit vor der Vorinstanz hätten beenden können: Zunächst lässt die Vorinstanz die Klage daran scheitern, dass es hinsichtlich der Pfandsummen an einem schlüssigen Tatsachenvortrag fehle. Weiter erachtet das Handelsgericht die Klage als unbegründet, weil die Teilpfandsummen nicht nach dem Mehrwertprinzip auf die einzelnen Grundstücke verteilt seien: Erstens fehle es am Nachweis, dass die Gebäude tatsächlich identisch sind, und selbst wenn dies zuträfe, sei (zweitens) nicht dargetan, weshalb für den Betonbedarf gerade die Grundflächen als Massstab heranzuziehen wären. Angesichts einer solch mehrfachen Begründung muss in der Beschwerde an das Bundesgericht dargelegt werden, dass jede von ihnen Recht verletzt (BGE 133 IV 119 E. 6.3 S. 120 f.; Urteil 5A 624/2019 vom 5. November 2019 E. 3.1.4). Erweist sich auch nur eine der vorinstanzlichen Begründungen als bundesrechtskonform, so ist es der angefochtene Entscheid selbst (BGE 133 III 221 E. 7 S. 228; 130 III 321 E. 6 S. 328).

5.

Mit Bezug auf den Vorhalt, dass sich ihre Klage nicht an die Vorgaben des Mehrwertprinzips halte (E. 4.2), rügt die Beschwerdeführerin eine Verweigerung ihres rechtlichen Gehörs, eine

Beweisvereitelung, eine unterlassene Sachverhaltsabklärung sowie Rechtsmissbrauch.

## 5.1.

5.1.1. Was die Gehörsrüge angeht, verweist die Beschwerdeführerin auf ihre Vorbringen vor der Vorinstanz. Dort habe sie darauf hingewiesen, dass der Beschwerdegegnerin 1 wegen des pauschalen Entgelts von Fr. 1.35 Mio. (inkl. MWST) gleichgültig gewesen sei, wie viel die Bauleistungen der P.\_\_\_\_\_ AG und von ihr, der Beschwerdeführerin, pro Parzelle kosteten, und dass es rechtsmissbräuchlich sei, von ihr die Aufteilung der Pfandsummen nach Massgabe der auf die einzelnen Parzellen entfallenden Leistungen zu verlangen. Indem sich die Vorinstanz dazu nicht äussere, verweigere sie ihr das rechtliche Gehör.

5.1.2. Die Beschwerdeführerin verkennt die Anforderungen an die Begründungspflicht, wie sie sich aus Art. 29 Abs. 2 BV ergeben. Aus dem Gehörsanspruch folgt nicht, dass sich die Behörde zu allen Punkten einlässlich äussern und jedes einzelne Vorbringen widerlegen muss (BGE 135 III 670 E. 3.3.1 S. 667). Die Begründung eines behördlichen Entscheides muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über dessen Tragweite Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache anfechten kann (BGE 134 I 83 E. 4.1 S. 88; 133 III 439 E. 3.3 S. 445). Ob diese Anforderungen erfüllt sind, beurteilt sich anhand des Ergebnisses des Entscheides (BGE 145 III 324 E. 6.1 S. 327). Eingedenk dessen ist der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden. Das Handelsgericht lässt hinreichend erkennen (E. 4.1 und 4.2), warum es die Klage abweist. Ist die Beschwerdeführerin mit dieser Entscheidungsfindung nicht einverstanden, so beschlägt dies nicht das rechtliche Gehör, sondern die Feststellung des Sachverhalts oder die Anwendung des Rechts.

## 5.2.

5.2.1. Mit Blick auf die gerügte Vereitelung ihres Beweisführungsanspruchs beteuert die Beschwerdeführerin, lediglich auf telefonische Bestellung hin Baustoffe geliefert zu haben und im Übrigen in keiner Weise in das Bauvorhaben involviert gewesen zu sein. Zur parzellenweisen Aufteilung der Teilpfandsummen sei sie daher auf Auskünfte und Dokumente der Beschwerdegegnerin 1 und allenfalls Dritter (Architekt, Bauamt, Hauskäufer) angewiesen gewesen. Die Beschwerdeführerin verweist auf ihre Replik, in der sie die entsprechenden umfassenden Editionsbegehren und Beweisanträge für alle relevanten Unterlagen (Baugesuch, Baupläne, generell sämtliche Pläne zum Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin 1) gestellt und die Mitwirkungspflicht der Beklagten angemahnt habe. Nachdem sie mit der Klageantwort vom Werkvertrag zwischen der O.\_\_\_\_\_ AG und der P.\_\_\_\_\_ AG und von der pauschalen Werkpreisvereinbarung erfahren habe, habe sie in ihrer Replik und in ihrem Schlussvortrag für die genaue Ermittlung der Pfandsummen auch eine gerichtliche Expertise gefordert und darauf hingewiesen, dass eine genaue Abrechnung pro Parzelle nur mit vollständigen, durch die Beschwerdegegnerin 1 zu edierenden Unterlagen und mittels Expertise möglich sei. Selbst die Beschwerdegegnerin 1 fordere in ihrer Duplik für die parzellengenaue Spezifizierung der Leistungen eine Expertise. Dem Handelsgericht wirft die Beschwerdeführerin vor, keinem einzigen Editionsbegehren stattgegeben und sich auch mit dem Antrag auf Einholung einer Expertise nicht auseinander gesetzt zu haben. Stattdessen werde ihr entgegen gehalten, die Pfandsummen nicht korrekt nach überbauten Grundflächen aufgeteilt zu haben. Verlange man aber von ihr, die Anspruchsvoraussetzungen für die definitive Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte strikt zu beweisen, so müsse sie diesen Beweis auch antreten können. Das Handelsgericht verweigere ihr das Recht, ihren Pfandanspruch mittels der geforderten Dokumente und der Expertise darzutun. Dadurch verletze es Art. 8 ZGB i.V.m. Art. 152 ZPO.

5.2.2. Das Recht auf Beweis ist in Art. 152 ZPO gesetzlich vorgesehen und wurde früher aus Art. 8 ZGB abgeleitet. Danach hat die beweispflichtige Partei einen bundesrechtlichen Anspruch darauf, für rechtserhebliche bestrittene Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden, wenn ihr Beweisantrag nach Form und Inhalt den Vorschriften des anwendbaren Prozessrechts entspricht (BGE 143 III 297 E. 9.3.2 S. 332 mit Hinweisen). Dieser Anspruch schliesst eine vorweggenommene (antizipierte) Würdigung von Beweisen nicht aus. Es bleibt dem Sachgericht unbenommen, von der Abnahme form- und fristgerecht beantragter und an sich tauglicher Beweise abzusehen, weil es sie von vornherein nicht für geeignet hält, die behaupteten Tatsachen zu beweisen, oder weil es seine Überzeugung bereits aus anderen Beweisen gewonnen hat und davon ausgeht, dass weitere Abklärungen am massgeblichen Beweisergebnis nichts mehr zu ändern vermöchten (BGE 140 I 285 E. 6.3.1 S. 299; 138 III 374 E. 4.3.2 S. 376; 122 III 219 E. 3c S. 223 f. mit weiteren Hinweisen). Ist die Beschwerdeführerin mit einer solchen Beweiswürdigung nicht einverstanden, muss sie in einem

ersten Schritt dartun, dass die Vorinstanz den Sachverhalt unvollständig und damit offensichtlich unrichtig (Art.

97 Abs. 1 BGG; s. E. 3.2) festgestellt hat (Urteil 5A 658/2014 vom 6. Mai 2015 E. 5.2 mit Hinweis). Keine vorweggenommene Beweiswürdigung, sondern eine Verletzung des Rechts auf Beweis liegt demgegenüber vor, wenn der Richter objektiv taugliche und formgültig beantragte Beweise zu rechtserheblichen Tatsachen nicht abnimmt, obwohl er die Sachvorbringen dazu weder als erstellt noch als widerlegt erachtet (BGE 143 III 297 E. 9.3.2 S. 332 f.; 114 II 289 E. 2a S. 291).

5.2.3. Im konkreten Fall gelangt das Handelsgericht zum (negativen) Beweisergebnis, die Beschwerdeführerin habe nicht nachgewiesen, dass die von ihr als Teilpfandsummen genannten Beträge im Ergebnis tatsächlich einer parzellengenauen Abrechnung entsprechen (E. 4.2). Indem es die Klage an diesem Nachweis scheitern lässt, auferlegt es der Beschwerdeführerin also die Folgen der Beweislosigkeit (vgl. Urteil 5A 182/2017 vom 2. Februar 2018 E. 5.2 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin stellt zu Recht nicht in Abrede, dass sie - entsprechend dem für das Bauhandwerkerpfandrecht geltenden Mehrwertprinzip - für jedes der streitigen Grundstücke gesondert darzutun hat, in welchem Umfang sie mit ihren Baustofflieferungen zur Wertsteigerung beitrug (s. dazu BGE 146 III 7 E. 2.1 S. 9 f. mit Hinweisen), noch bestreitet sie, dass diese rechtserhebliche Tatsache im konkreten Fall streitig ist (Art. 150 ZPO) und sie deshalb grundsätzlich die Folgen der Beweislosigkeit treffen (Art. 8 ZGB). Sie argumentiert jedoch, die "Forderung nach frankengenaue Bezifferung der Pfandsummen pro Grundstück" sei im konkreten Fall sachlich nicht gerechtfertigt, sondern "vielmehr rechtsmissbräuchlich". Sie verweist auf den Werkvertrag zwischen der O.\_\_\_\_\_ AG und

der P.\_\_\_\_\_ AG (s. Sachverhalt Bst. A.c), der eine Pauschalvergütung von Fr. 1.35 Mio. (inkl. MWST) vorsehe. Wie viel die Bauleistungen der P.\_\_\_\_\_ AG pro Parzelle kosteten, sei somit ohne Relevanz und der Beschwerdegegnerin 1 auch gleichgültig gewesen; die unterschiedlichen Kaufpreise der Grundstücke würden sich allein durch die verschiedenen Grundstücksflächen erklären. Bei alledem übersieht die Beschwerdeführerin, dass hier nicht das schuldrechtliche Vertragsverhältnis zur Diskussion steht, an dem sie (indirekt) als Subunternehmerin der P.\_\_\_\_\_ AG beteiligt war, sondern die sachenrechtliche Pfandhaftung der Grundstücke, auf denen sie Leistungen im Sinne von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB erbrachte. Weshalb die Vertragsleistungen der P.\_\_\_\_\_ AG pauschal entgolten wurden, kann letztlich offenbleiben. Auch wenn es der O.\_\_\_\_\_ AG für die Zwecke ihres Geschäfts nicht auf eine parzellenweise Aufteilung der Bauleistungen der P.\_\_\_\_\_ AG und der Beschwerdeführerin ankam und sie mit der P.\_\_\_\_\_ AG einen Pauschalpreis vereinbarte, kann allein daraus nicht gefolgert werden, dass die drei Grundstücke, mit deren Eigentümern sich die Beschwerdeführerin im vorliegenden Prozess auseinandersetzt, auch ohne konkreten Nachweis der tatsächlich darauf erbrachten Bauleistungen gestützt auf die zitierte Norm als Grundpfänder in Anspruch genommen werden können (BGE 146 III 7 E. 2.1.2 S. 9 f.). Daran ändert auch der Einwand der Beschwerdeführerin nichts, wonach die Beschwerdegegner 2 und 3 das Grundstück GB W.\_\_\_\_\_ Nr. hhh ungeachtet der parzellengenauen Aufteilung des klägerischen Vergütungsanspruchs erworben hätten und davon auszugehen sei, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Beschwerdegegner 2 und 3 im Zusammenhang mit Bauhandwerkerpfandrechten schadlos halte. Mit derlei Mutmassungen ist nichts gewonnen. Von einem Rechtsmissbrauch kann nicht die Rede sein.

Was nun die vorinstanzliche Beweiswürdigung angeht, überrascht insbesondere die Überlegung des Handelsgerichts, dass es der Beschwerdeführerin wegen des ihr obliegenden Beweises der korrekten Aufteilung der Pfandsummen nicht helfe zu behaupten, dass sie nicht über die notwendigen Informationen oder Dokumente verfügt habe (E. 4.2). Welche Partei eine rechtserhebliche streitige Tatsache nachweisen muss, regelt das Gesetz in Art. 8 ZGB (BGE 141 III 241 E. 3.1 S. 242). Ob die beweispflichtige Partei die erforderlichen Beweismittel zur Hand hat oder bei der Beweiserhebung auf die Unterstützung des Gerichts bzw. die Mitwirkung der Gegenpartei oder Dritter angewiesen ist (vgl. Art. 160 ZPO), ist eine Frage des Prozessrechts und hat mit der (materiell-rechtlichen) Beweislast nichts zu tun. Entgegen der Meinung des Handelsgerichts kann allein daraus, dass eine Partei für eine bestimmte Tatsache beweispflichtig ist, also nicht gefolgert werden, dass es derselben Partei versagt ist, sich auf das Fehlen der erforderlichen Beweismittel zu berufen. Ob sich das Handelsgericht mit seiner unzutreffenden Überlegung auch bundesrechtswidrig über die Beweisofferten und Editionsbegehren hinwegsetzt, auf die sich die Beschwerdeführerin beruft (s. E. 5.2.1), kann jedoch dahingestellt bleiben. Denn zur vorinstanzlichen Erkenntnis, dass sie nicht begründe, weshalb sie in Bezug auf die Grundstücke GB W.\_\_\_\_\_ Nrn. ddd und eee eine Ausscheidung ihrer Bauleistungen vornehmen könne, ihr dies in Bezug auf die übrigen Grundstücke jedoch nicht möglich sei, äussert sich die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht nicht. Insbesondere macht sie auch nicht geltend, dass sich das Handelsgericht über ihre diesbezüglichen Erklärungen grundlos hinwegsetzen würde. Dasselbe gilt sinngemäss für die Feststellung der Vorinstanz, wonach

die Beschwerdeführerin sich darüber ausschweige, weshalb gerade die Grundfläche der Grundstücke als Indikator für den Betonbedarf heranzuziehen wären. Zwar besteht die Beschwerdeführerin darauf, dass sich die "unwesentlich unterschiedlichen Kaufpreise" der von der Q. \_\_\_\_\_ AG erworbenen Grundstücke allein durch die unterschiedlichen Grundstücksflächen erklären würden. Weshalb daraus zwingend der Schluss folge, dass auch ihre Bauleistungen von ihrem Wert her gerade im Verhältnis der (Gebäude-) Grundflächen auf die streitigen Grundstücke aufzuteilen sind, ist der Beschwerde nicht zu entnehmen. Schliesslich äussert sich die Beschwerdeführerin auch nicht zur Feststellung des Handelsgerichts, wonach sich die Untergeschosse der Doppeleinfamilienhäuser bezüglich Grösse und Raumaufteilung unterscheiden, weshalb ernsthafte Zweifel daran bestehen blieben, dass die Beschwerdeführerin in allen Gebäuden dieselbe Betonmenge verbaute. Um die Beweiswürdigung einer kantonalen Instanz vor Bundesgericht zu Fall zu bringen, genügt es jedoch nicht, bloss einzelnen Punkte daraus zu beanstanden und andere Elemente unangefochten stehen zu lassen.

5.3. Nach alledem bleibt es dabei, dass die Beschwerdeführerin ihren Vergütungsanspruch nicht nach dem Mehrwertprinzip auf die einzelnen Grundstücke der Gesamtüberbauung verteilt hat (E. 4.2). Entsprechend erübrigen sich Erörterungen zur (Eventual-) Begründung der Vorinstanz, wonach der Tatsachenvortrag der Beschwerdeführerin nicht nachvollziehbar und daher nicht schlüssig und die Klage auch aus diesem Grund abzuweisen sei (E. 4.1).

6.

Die Beschwerde ist also unbegründet. Sie ist abzuweisen. Die Beschwerdeführerin unterliegt. Sie hat deshalb für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 und 2 BGG). Den Beschwerdegegnern, die sich lediglich zum Gesuch um aufschiebende Wirkung zu vernehmen hatten, mit ihrem dort gestellten Antrag aber nicht durchdrangen, ist keine Entschädigung geschuldet.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Handelsgericht des Kantons Aargau, 2. Kammer, und dem Grundbuchamt Baden schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 10. Juni 2020

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: Monn