

Tribunal fédéral – 5A_819/2025
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 2 avril 2026

Propriété / possession
Eigentum / Besitz

Suspension d'une
procédure en rectification
du registre foncier
*Sistierung des
Grundbuchberichtigungsver
fahrens*

*Bundesgericht – 5A_819/2025
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 2. April 2026*

art. 975 CC ; 126 CPC
Art. 975 ZGB ; 126 ZPO



Suspension d'une procédure en rectification du registre foncier (art. 126 CPC) – Rappel des principes (consid. 3.1). En l'espèce, un contrat de vente immobilière a été annulé en raison du caractère agricole de la parcelle vendue ; cette vente était expressément liée au rachat de la société exploitant le fonds et titulaire d'un droit de superficie sur celui-ci. L'annulation de la vente immobilière a donné lieu à une procédure arbitrale portant sur la résolution du contrat de vente d'actions, les deux contrats étant expressément liés. Dans ce contexte, il n'était pas arbitraire de suspendre une procédure parallèle en rectification du registre foncier (art. 975 CC) visant à la réinscription d'un droit de superficie qui avait été radié en vue de la vente. Cette procédure pouvait devenir sans objet selon le sort de la procédure arbitrale (consid. 3.3.3).

Sistierung des Grundbuchberichtigungsverfahrens (Art. 126 ZPO) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1). Im vorliegenden Fall wurde ein Grundstückkaufvertrag wegen des landwirtschaftlichen Charakters der verkauften Parzelle aufgehoben ; dieser Kauf war ausdrücklich mit dem Aktienkauf an der Gesellschaft, die das Grundstück nutzte und Inhaberin eines selbständigen Baurechts daran war, verbunden. Die Aufhebung des Grundstückkaufvertrags hat zu einem Schiedsverfahren über die Auflösung des Aktienkaufvertrags Anlass gegeben, da die beiden Verträge ausdrücklich miteinander verknüpft waren. In diesem Kontext war es nicht willkürlich, ein paralleles Grundbuchberichtigungsverfahren (Art. 975 ZGB) zu sistieren, das auf die Wiedereintragung eines im Hinblick auf den Verkauf gelöschten Baurechts gerichtet war. Dieses Verfahren konnte je nach Ausgang des Schiedsverfahrens gegenstandslos werden (E. 3.3.3).

Besetzung

Bundesrichter Bovey, Präsident,
Bundesrichter Hartmann, Josi,
Gerichtsschreiber Sieber.

Verfahrensbeteiligte

A. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Peter Schatz,
Beschwerdeführerin,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Stefan Meichssner,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Grundbuchberichtigung (Sistierung des Verfahrens),

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Aargau, Zivilgericht, 3. Kammer,
vom 8. August 2025 (ZOR.2025.21).

Sachverhalt:

A.

A.a. B. war Eigentümer des Grundstücks U. Nr. xxx. Dieses war zugunsten der A. AG mit einem selbständigen Baurecht belastet (Grundstück U. Nr. xxx-yyy). Auf den im Baurecht erstellten Gebäuden führte die A. AG ein Tierheim.

A.b. Am 22. Dezember 2014 erwarb die C. AG von B. sämtliche Aktien der A. AG. Am gleichen Tag verkaufte B. der A. AG das genannte Grundstück. Aufgrund der Vorgaben der finanzierenden Bank wurde daraufhin das selbständige Baurecht auf dem Grundstück gelöscht.

A.c. Später stellte sich heraus, dass die Liegenschaft Nr. xxx als landwirtschaftliches Grundstück nur an Landwirte und nur zum Ertragswert hätte verkauft werden dürfen. Infolgedessen bewilligte das zuständige Amt den Kaufvertrag nicht und ordnete an, dass B. wieder als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werde. Dagegen führte die A. AG erfolglos Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau.

A.d. Im Zuge eines vorsorglichen Massnahmeverfahrens erwirkte die A. AG die Vormerkung eines selbständigen und dauernden Baurechts auf dem Grundstück U. Nr. xxx. Am 12. August 2024 erhob sie gegen B. beim Bezirksgericht Laufenburg Grundbuchberichtigungsklage, damit das gelöschte selbständige Baurecht Nr. xxx-yyy wieder im Grundbuch eingetragen werde.

A.e. B. seinerseits leitete ein Schiedsverfahren gegen die C. AG ein, in dem es um die Rückabwicklung des Kaufvertrags über die Aktien der A. AG geht. Am 24. Oktober 2024 stellte er dem Bezirksgericht den Antrag, das Verfahren betreffend Grundbuchberichtigung sei bis zum rechtskräftigen Abschluss des Schiedsverfahrens zu sistieren. Diesen Antrag hiess das Bezirksgericht mit Beschluss vom 15. April 2025 gut.

B.

Gegen diesen Beschluss erhob die A. AG am 10. Mai 2025 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde. Sie beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolge die Aufhebung der Sistierung. Mit Entscheid vom 8. August 2025 (eröffnet am 20. August 2025) wies das Obergericht die Beschwerde ab und auferlegte der A. AG die Prozesskosten.

C.

Mit Beschwerde vom 19. September 2025 gelangt die A. AG (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt unter Kosten- und Entschädigungsfolge, der "Beschluss" des Obergerichts sei aufzuheben, das Sistierungsgesuch sei abzuweisen und B. (Beschwerdegegner) sei eine letzte kurze Frist von nicht mehr als 10 Tagen zur Beantwortung der Grundbuchberichtigungsklage anzusetzen.

Das Bundesgericht hat die Akten des kantonalen Verfahrens, indes keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Die innert Frist (Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereichte Beschwerde richtet sich gegen den Entscheid eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz kantonal letztinstanzlich über die Sistierung eines erstinstanzlichen Verfahrens betreffend Grundbuchberichtigung entschieden hat (Art. 75 BGG). Das ist ein selbständig eröffneter Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG ([BGE 138 III 190](#) E. 6; Urteile 5A_320/2025 vom 29. April 2025 E. 1; 5A_276/2010 vom 10. August 2010 E. 1.2).

1.2. Bei Beschwerden gegen einen Zwischenentscheid über die Sistierung des Verfahrens muss die Zulässigkeitsvoraussetzung eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils im Sinn von Art. 93 Abs. 1 Bst. a BGG nicht erfüllt sein, wenn die beschwerdeführende Partei mit hinreichender Begründung rügt, die Sistierung verletze das Beschleunigungsgebot. Dies ist der Fall, wenn die Sistierung dazu führt, dass in Anbetracht der Natur des betroffenen Prozesses nicht innerhalb angemessener Frist mit einem Urteil gerechnet werden kann ([BGE 138 III 190](#) E. 6). Die Beschwerde genügt diesen Voraussetzungen, womit das Erfordernis eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils entfällt.

1.3. Bei Zwischenentscheiden folgt der Rechtsweg jenem der Hauptsache ([BGE 147 III 451](#) E. 1.3). Dort geht es um eine Grundbuchberichtigungsklage, somit um eine vermögensrechtliche Angelegenheit, für welche die Beschwerde in Zivilsachen nur zur Verfügung steht, wenn der Streitwert mindestens Fr. 30'000.-- beträgt (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG). Die Vorinstanz macht keine Angaben zum Streitwert. Die Beschwerdeführerin schätzt diesen anhand der monatlichen Mieteinnahmen von Fr. 4'000.--, die sich mit dem strittigen Baurecht angeblich erzielen lassen. Wie es sich damit verhält, braucht indes nicht festgestellt zu werden. Der Entscheid über die Sistierung eines Verfahrens gemäss Art. 126 ZPO ist ein Entscheid über eine vorsorgliche Massnahme nach Art. 98 BGG (Urteile 4A_608/2023 vom 8. März 2024 E. 2.2; 5A_873/2015 vom 22. April 2016 E. 5.2.1), weshalb mit der Beschwerde an das Bundesgericht ohnehin nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden kann (dazu sogleich). Es kommt vorliegend somit nicht darauf an, ob die Beschwerde in Zivilsachen oder die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 BGG) das zutreffende Rechtsmittel ist.

1.4. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist somit einzutreten, soweit sie hinreichend begründete Rügen enthält (vgl. unten E. 2).

1.5. Nicht einzutreten ist hingegen auf das Begehren, dem Beschwerdegegner sei eine Klageantwortfrist anzusetzen. Neue Begehren sind vor Bundesgericht nicht zulässig (Art. 99 Abs. 2 BGG). Aus den Tatsachenfeststellungen des Obergerichts geht nicht hervor, dass die Beschwerdeführerin dieses Begehren bereits im vorinstanzlichen Verfahren gestellt hätte.

2.

2.1. Mit der Beschwerde gegen vorsorgliche Massnahmen kann nach Art. 98 BGG nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden. Auch eine Berichtigung oder Ergänzung der Sachverhaltsfeststellungen kommt nur in Frage, wenn die kantonale Instanz solche Rechte verletzt hat ([BGE 133 III 585](#) E. 4.1). Die Rüge der Verletzung verfassungsmässiger Rechte muss gemäss dem strengen Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG in der Beschwerde vorgebracht und begründet werden. Die rechtsuchende Partei muss dabei präzise angeben, welches verfassungsmässige Recht durch den angefochtenen Entscheid verletzt wurde, und im Einzelnen darlegen, worin die Verletzung besteht. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen. Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein ([BGE 141 I 36](#) E. 1.3; [140 III 264](#) E. 2.3).

Diesen Anforderungen wird die Beschwerdeführerin nicht gerecht, wenn sie ihren rechtlichen Ausführungen eine eigene Sachverhaltsfeststellung voranstellt, ohne darin anzugeben, inwiefern die Sachverhaltsfeststellungen des Obergerichts Verfassungsrecht verletzen. Dies trifft insbesondere auch

auf die unbelegten und polemischen Vorwürfe an die Vorinstanzen zu, ihnen gehe es nur darum, dem von einem Richterkollegen vertretenen Beschwerdegegner eine Niederlage zu ersparen. Darauf ist im Folgenden nicht weiter einzugehen.

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Das Vorbringen von Tatsachen, die sich erst nach dem angefochtenen Entscheid ereigneten oder entstanden (echte Noven), ist vor Bundesgericht unzulässig (Art. 99 Abs. 1 BGG; [BGE 143 V 19](#) E. 1.2 mit Hinweisen). Bei der Verfügung des Schiedsgerichts vom 25. August 2025, welche die Beschwerdeführerin eingereicht hat, handelt es sich um ein solches echtes Novum, weshalb sie nicht zu beachten ist.

3.

In der Sache geht es um die Frage, ob der Entscheid des Obergerichts, das Verfahren auf Grundbuchberichtigung aufgrund des vom Beschwerdegegner eingeleiteten Schiedsverfahrens zu sistieren, gegen die Verfassung verstösst.

3.1. Gemäss Art. 126 Abs. 1 ZPO kann das Gericht das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt. Das trifft namentlich zu, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist. Die Sistierung eines Verfahrens soll grundsätzlich die Ausnahme bleiben; im Zweifelsfall ist dem Beschleunigungsgebot (Art. 29 Abs. 1 BV; Art. 124 Abs. 1 Satz 2 ZPO) der Vorrang einzuräumen (vgl. [BGE 135 III 127](#) E. 3.4; Urteil 4A_608/2023 vom 8. März 2024 E. 3.2). Es ist eine Interessenabwägung vorzunehmen, mit der die mit der Sistierung verbundenen Vorteile einerseits und die voraussichtliche Sistierungsdauer andererseits gegeneinander abgewogen werden (vgl. [BGE 135 III 127](#) E. 3.4.2), wobei das sistierte Verfahren nicht unverhältnismässig verzögert werden darf (zum Ganzen: Urteil 4A_651/2024 vom 11. Februar 2025 E. 2). Bei dieser Beurteilung steht dem Gericht ein erhebliches Ermessen zu (Urteil 5A_470/2025 vom 25. September 2025 E. 2.2).

3.2. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die beiden am 22. Dezember 2014 geschlossenen Verträge (Aktienkaufvertrag und Grundstückkaufvertrag) hingen eng zusammen. Daran ändere nichts, dass sich unterschiedliche Parteien gegenüberstünden, zumal wirtschaftlich sowohl hinter der Beschwerdeführerin als auch hinter der C. AG die gleichen natürlichen Personen stünden. Der Aktienkaufvertrag räume der Käuferin, d.h. der C. AG, ein Rücktrittsrecht für den Fall ein, dass der Grundstückkaufvertrag nicht vollzogen werden könne. Dieses Rücktrittsrecht habe die C. AG am 20. August 2020 ausgeübt. Ob die Rücktrittserklärung unwirksam sei, wie geltend gemacht werde, sei im Schiedsverfahren zu klären, welches der Beschwerdegegner inzwischen eingeleitet habe. Dasselbe gelte für die Behauptung der Beschwerdeführerin, es sei ausgeschlossen, dass der Beschwerdegegner die Aktien zurückerhalte. Sollte das Schiedsgericht die Rückabwicklung des Aktienkaufvertrags anordnen, käme der Beschwerdegegner wieder in den Besitz der Aktien der Beschwerdeführerin. Dies hätte zur Folge, dass das Verfahren auf Grundbuchberichtigung obsolet würde. Zwischen der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner als deren Aktionär würde dann nämlich faktisch Identität bestehen. Der Beschwerdegegner habe bekräftigt, dass er kein Interesse mehr an der erneuten Eintragung eines Baurechts habe. Damit präjudiziere der Ausgang des Schiedsverfahrens zwar nicht den Grundbuchberichtigungsprozess, da sich die Streitgegenstände der beiden Verfahren unterschieden. Präjudiziert seien aber zumindest die Parteien des Grundbuchberichtigungsverfahrens. Indem der Ausgang des Schiedsverfahrens abgewartet werde, könne somit unnötiger Prozessaufwand vermieden werden. Da das Baurecht im Grundbuch vorgemerkt sei, erleide die Beschwerdeführerin auch keinerlei Nachteile. Das gelte auch hinsichtlich der angeblich vorenthaltenen Mietzinse, zumal die Beschwerdeführerin selbst angekündigt habe, diese zurückfordern zu wollen. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, der Beschwerdegegner könne den Preis für die Aktien nicht aufbringen, sei zudem unbelegt. Auch die angebliche Weiterveräusserung der Aktien lasse den Ausgang des Schiedsverfahrens offen, da sich damit die Frage der Gültigkeit dieses angeblichen Weiterverkaufs sowie des Rechtsmissbrauchs stelle, zumal die C. AG vorgängig vom Aktienkaufvertrag zurückgetreten

sei. Schliesslich habe das Bezirksgericht zu erkennen gegeben, die Sistierung nicht unbesehen des Verfahrensfortschritts aufrechterhalten zu wollen, indem sie den Beschwerdegegner aufgefordert habe, bis am 30. September 2025 über den Stand des Schiedsverfahrens zu informieren.

3.3. Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des Beschleunigungsgebots geltend (Art. 29 Abs. 1 BV) und rügt in diesem Zusammenhang eine willkürliche Interessenabwägung (Art. 9 BV).

3.3.1. Sie bringt vor, fremde Prozesse könnten in aller Regel nur zu einer Sistierung führen, wenn sie auf das eigene Verfahren präjudizielle Wirkung hätten, also zu einem Urteil führen würden, das den eigenen Prozess obsolet mache. Davon könne vorliegend keine Rede sein. Während die Grundbuchberichtigungsklage "klar ausgewiesen" sei, werde das Schiedsverfahren mindestens eineinhalb Jahre dauern und damit länger als das Grundbuchberichtigungsverfahren. Keineswegs sicher sei, dass der Beschwerdegegner im Schiedsverfahren obsiege und wieder in den Besitz der Aktien komme. In der Beschwerde habe die Beschwerdeführerin im Detail dargelegt, dass der Beschwerdegegner den für die Rückabwicklung erforderlichen Betrag nicht werde aufbringen und die C. AG ihm die Aktien ohnehin nicht werde zurückübertragen können. Wenn das Obergericht ausführe, es sei ausreichend, dass das Scheitern der Inbesitznahme der Aktien durch den Beschwerdegegner "nicht ins Auge springe", widerspreche es dem Grundsatz der beförderlichen Prozesserledigung. Solange der Eintritt dieser Ereignisse nicht sicher bzw. zumindest höchst wahrscheinlich sei, würde es diese Art von Rechtfertigungen nicht erlauben, deswegen ein Gerichtsverfahren zu sistieren. Dazu komme eine völlig willkürliche Interessenabwägung. Der Beschwerdegegner könnte die ausgewiesene Grundbuchberichtigungsklage anerkennen und das Baurecht, wenn er die Aktien tatsächlich zurückerlange, danach wieder löschen. Da nicht einmal Grundbuchgebühren anfielen, sei ihm dies ohne Weiteres zumutbar. Schon gar nicht vermöge das angebliche private Interesse das öffentliche Interesse an der raschen Bereinigung des Grundbuchs zu überwiegen. Die Publizitätswirkung des Grundbuchs verlange, dass das erst vorläufig vorgemerkte Baurecht so rasch wie möglich bestätigt oder verworfen werde. Indem die Beschwerdeführerin bei einer Sistierung der Grundbuchberichtigungsklage die zu Unrecht bezogenen Mietzinse wieder zurückfordern müsse, werde zusätzlich das öffentliche Interesse an der Vermeidung weiterer Prozesse verletzt.

3.3.2. Die Rügen der Beschwerdeführerin scheitern bereits daran, dass sie in weiten Teilen auf Tatsachen beruhen, welche das Obergericht nicht festgestellt hat. Dies trifft vorab auf die (im Übrigen nicht näher begründete) Behauptung zu, das Schiedsverfahren werde mindestens eineinhalb Jahre in Anspruch nehmen. Sodann ist das Obergericht zwar auf verschiedene Behauptungen der Beschwerdeführerin eingegangen, hat diese aber nicht als erwiesen beurteilt. Dies gilt namentlich für ihre Darstellung, wonach die Aktien bereits weiterverkauft worden seien, der Beschwerdegegner ohnehin nicht in der Lage wäre, den Kaufpreis zurückzuerstatten, sowie dass der Beschwerdegegner unrechtmässig Mietzinse einnehme. Eine taugliche Sachverhaltsrüge erhebt die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang nicht; sie beschwert sich zwar darüber, dass die Vorinstanz ihre Argumente nicht gehört habe, rügt aber weder eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung noch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV). Bei dieser Ausgangslage ist der Argumentation der Beschwerdeführerin weitgehend die tatsächliche Grundlage entzogen. Dies gilt vorab für die angeblich überwiegenden eigenen Interessen, welche sie gegen die Sistierung vorbringt.

3.3.3. Entscheidend hat die Vorinstanz darauf abgestellt, dass die beiden Verträge eng miteinander verbunden sind, weil sie gleichzeitig abgeschlossen wurden, an ihnen dieselben wirtschaftlich berechtigten Personen beteiligt sind und die fehlende Vollstreckbarkeit des Grundstückkaufvertrags das Recht begründet, vom Aktienkaufvertrag zurückzutreten. Der Einwand der Beschwerdeführerin, eine Rücktrittsoption sei weder eine Pflicht noch ein Automatismus, vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern, zumal sie einräumt, dass die Parteien den einen Vertrag nicht ohne den anderen unterzeichnen wollten, und sie nicht bestreitet, dass das Rücktrittsrecht ausgeübt worden ist. Sodann gelingt es der Beschwerdeführerin nicht, die Beurteilung des Obergerichts zu entkräften,

dass das Schiedsverfahren dazu führen kann, dass das Grundbuchberichtigungsverfahren hinfällig wird. Ferner setzt sich die Beschwerdeführerin nicht mit der Beurteilung des Obergerichts auseinander, ein öffentliches Interesse an einer raschen Bereinigung des Grundbuchs sei angesichts der Vormerkung des Baurechts nicht gegeben, sondern bekräftigt allein ihren schon im vorinstanzlichen Verfahren eingenommenen Standpunkt. Vor diesem Hintergrund ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, dass das Obergericht aufgrund des Zusammenhangs der beiden Verträge zum Schluss kommt, eine Sistierung sei grundsätzlich zweckmässig und stehe weder privaten Interessen der Beschwerdeführerin noch öffentlichen Interessen entgegen. Dass auch eine andere Beurteilung möglich oder gar vorzuziehen gewesen wäre, bedeutet noch keine willkürliche Auslegung von Art. 126 Abs. 1 ZPO (vgl. [BGE 144 II 281](#) E. 3.6.2; [144 III 368](#) E. 3.1). In zeitlicher Hinsicht hat das Obergericht zudem festgehalten, dass sich das Bezirksgericht je nach Fortschritt des Schiedsverfahrens eine Neuurteilung der Sistierung vorbehält. Diese Beurteilung greift die Beschwerdeführerin nicht an. Im Ergebnis kann dem Obergericht im Zusammenhang mit der Anwendung von Art. 126 Abs. 1 ZPO keine Verfassungsverletzung vorgeworfen werden.

4.

Aus diesen Gründen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Damit bleibt es dabei, dass der Beschwerdeführerin im kantonalen Verfahren keine Parteientschädigung auszurichten ist. Auf die Vorbringen zu deren Bemessung ist daher nicht mehr einzugehen.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist hingegen nicht geschuldet, da dem Beschwerdegegner, der nicht zur Vernehmlassung aufgefordert wurde, kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 3. Kammer, mitgeteilt.

Lausanne, 2. April 2026

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Sieber