

Tribunal fédéral – 5A\_454/2025  
II<sup>e</sup> Cour de droit civil  
Arrêt du 27 novembre 2025

Droit du voisinage  
*Nachbarrecht*



Bundesgericht – 5A\_454/2025  
II. zivilrechtliche Abteilung  
Urteil vom 27. November 2025

Atteintes excessives ;  
action en responsabilité  
*Übermässige  
Einwirkungen ;  
Verantwortlichkeitsklage*

Art. 679, 684 CC  
Art. 679, 684 ZGB

**Atteintes excessives, action en responsabilité** (art. 679, 684 CC) – Rappel des principes (consid. 3.2). Pour que la responsabilité soit établie, il ne suffit pas que l'incendie ait pris naissance sur le bien voisin. Il est nécessaire, à tout le moins, que l'incendie soit dû à un comportement humain lié à l'utilisation ou à la gestion de la propriété. En matière d'incendie, le niveau de preuve exigé est la vraisemblance prépondérante (consid. 3.5.2). En l'espèce, l'expertise n'est pas parvenue à déterminer la cause de l'incendie, de sorte que la responsabilité du voisin au sens des art. 679 et 684 CC ne peut être retenue (consid. 3.5).

**Übermässige Einwirkungen, Verantwortlichkeitsklage** (Art. 679, 684 ZGB) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.2). Für die Begründung der Haftung genügt es nicht, dass der Brand auf dem Nachbargrundstück entstanden ist. Es ist zumindest erforderlich, dass der Brand auf ein menschliches Verhalten im Zusammenhang mit der Nutzung oder Bewirtschaftung des Eigentums zurückzuführen ist. Bei Bränden wird als Beweismass die überwiegende Wahrscheinlichkeit verlangt (E. 3.5.2). Im vorliegenden Fall konnte das Gutachten die Brandursache nicht ermitteln, sodass die Haftung des Nachbarn gemäss Art. 679 und 684 ZGB nicht bejaht werden kann (E. 3.5).

Besetzung  
Bundesrichter Bovey, Präsident,  
Bundesrichterin De Rossa, Bundesrichter Josi,  
Gerichtsschreiberin Lang.

Verfahrensbeteiligte  
A. GmbH,  
vertreten durch Rechtsanwalt Florian Bommer,  
Beschwerdeführerin,

*gegen*

B. AG,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger König,  
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand  
Grundeigentümerhaftpflicht,

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts des Kantons Aargau, 1. Kammer, vom 7. Mai 2025 (HOR.2024.43).

**Sachverhalt:**

**A.**

Die B. AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. www an der C.strasse xxx und yyy im Industriequartier "D." in U. (AG). Die A. GmbH hatte an der C.strasse yyy, wo sie bis 30. April 2024 ihren Sitz hatte, einen Gewerberaum im ersten und einen Lagerraum im zweiten Obergeschoss gemietet. Dort produzierte und vertrieb sie Hanfprodukte aller Art.

Am 29. Mai 2022 kam es an der C.strasse zzz, xxx und yyy zu einem Grossbrand. Das Feuer brach an der C.strasse xxx aus und griff auf die anderen beiden Liegenschaften über. Es zerstörte die Hanfplantage der A. GmbH, ihr Lager sowie das gesamte Inventar. Der Schaden betrug geschätzt rund Fr. 1,5 Mio.

**B.**

Nach erfolglosen aussergerichtlichen Verhandlungen beantragte die A. GmbH mit Klage vom 6. August 2024 dem Handelsgericht des Kantons Aargau, die B. AG sei zu verpflichten, ihr Fr. 54'221.89 zuzüglich Zinsen von 5% seit dem 29. Mai 2022 zu bezahlen. Sie behielt sich zudem eine Nachklage vor. Mit Entscheid vom 7. Mai 2025 (der A. GmbH eröffnet am 8. Mai 2025) wies das Handelsgericht die Klage ab und auferlegte der A. GmbH die Prozesskosten.

**C.**

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 6. Juni 2025 gelangt die A. GmbH (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt unter Kosten- und Entschädigungsfolge, das Urteil des Handelsgerichts sei aufzuheben und die Haftung der B. AG (Beschwerdegegnerin) sei zu bejahen. Das Verfahren sei zur Weiterführung und neuer Entscheidung an das Handelsgericht zurückzuweisen.

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

**Erwägungen:**

**1.**

**1.1.** Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG) und richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das in Anwendung von Art. 6 ZPO als einzige kantonale Instanz entschieden hat (Art. 75 Abs. 2 lit. b BGG). Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen unterlegen (Art. 76 Abs. 1 BGG), ein Streitwert ist nicht verlangt (Art. 74 Abs. 2 lit. b BGG; **BGE 139 III 67** E. 1.2) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG).

**1.2.** Die Beschwerdeschrift hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Da die Beschwerde in Zivilsachen ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), darf sich die Beschwerdeführerin grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu beantragen, sondern muss einen Antrag in der Sache stellen. Ein blosser Rückweisungsantrag reicht ausnahmsweise aus, wenn das Bundesgericht im Falle der Gutheissung ohnehin nicht reformatorisch entscheiden könnte (**BGE 136 V 131** E. 1.2; **134 III 379** E. 1.3; **133 III 489** E. 3.1; je mit Hinweisen). Wie die Beschwerdeführerin zu Recht vorbringt, trifft dies hier zu, da das Handelsgericht die Klage allein aufgrund der fehlenden Haftungsgrundlage abgewiesen hat, ohne den Schadenersatzanspruch der Höhe nach zu beurteilen. Das Bundesgericht könnte daher in der Sache selbst nicht urteilen. Auf die Beschwerde ist unter dem Vorbehalt hinreichender Begründung (vgl. unten E. 2) einzutreten.

**2.**

**2.1.** Mit der Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich von Amtes wegen an (Art.

106 Abs. 1 BGG) und prüft mit freier Kognition, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Es befasst sich aber grundsätzlich nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden. In der Beschwerde ist deshalb in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG), was eine Auseinandersetzung mit dessen Begründung erfordert (**BGE 143 II 283** E. 1.2.2; **140 III 86** E. 2). Erhöhte Anforderungen gelten, wenn verfassungsmässige Rechte als verletzt gerügt werden. Das Bundesgericht prüft deren Verletzung nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; Rügeprinzip). Es prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen (**BGE 142 III 364** E. 2.4).

**2.2.** Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (Art. 9 BV; **BGE 147 I 73** E. 2.2 mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Bundesrechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen. In der Beschwerde ist überdies darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; **BGE 137 III 226** E. 4.2; **135 I 19** E. 2.2.2). Für die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (**BGE 144 V 50** E. 4.1).

### 3.

**3.1.** Das Handelsgericht hat die Haftung der Beschwerdegegnerin zusammengefasst bereits deshalb verneint, weil es die Brandursache als nicht erstellt bzw. ungeklärt beurteilte. Die Beschwerdeführerin macht in diesem Zusammenhang eine falsche Verteilung der Beweislast (Art. 679 i.V.m. Art. 8 ZGB), die Anwendung eines falschen Beweismasses sowie eine unvollständige Feststellung des Sachverhalts (Art. 9 BV) geltend.

**3.2.** Gemäss Art. 684 ZGB hat sich jedermann bei der Ausübung seines Grundeigentums, namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten (Abs. 1); verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung (Abs. 2). Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen (Art. 679 ZGB). In den Anwendungsbereich der übermässigen Einwirkungen gemäss Art. 684 ZGB fällt alles, was sich als eine nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge unwillkürliche Folge eines mit der Benutzung oder Bewirtschaftung eines andern Grundstücks adäquat kausal zusammenhängenden menschlichen Verhaltens auf dem betroffenen Grundstück auswirkt, sei es in materieller, sei es in ideeller Weise (**BGE 143 III 242** E. 3.2; **93 II 230** E. 3b; Urteile 5A\_98/2024 vom 25. August 2025 E. 3.1; 5A\_16/2020 vom 18. August 2020 E. 5.1.1). Die Ansprüche aus Art. 679 ZGB stehen nicht nur dem Grundeigentümer zu, sondern jedem, der an der Sache Besitz hat, also insbesondere auch dem Mieter (**BGE 109 II 304** E. 2 mit Hinweisen).

**3.3.** Das Handelsgericht liess zunächst offen, ob die Haftung gemäss Art. 679 ZGB voraussetzt, dass die Störung von einem anderen als dem davon betroffenen Grundstück ausging. Vielmehr stellte es darauf ab, dass die Brandursache gemäss Bericht des Kriminaltechnischen Dienstes (im Folgenden: Fachbericht) nicht abschliessend habe geklärt werden können. Für die Haftung genüge es nicht, dass das Feuer von der Nachbarliegenschaft ausgegangen sei. Erforderlich sei zumindest, dass es auf menschliches Verhalten zurückzuführen sei. Eine Vorsatzhandlung habe zwar nicht komplett ausgeschlossen werden können. Ebenso sei nicht auszuschliessen, dass ein Defekt am Ladegerät eines Staplers im Gebäude C.strasse xxx oder oder beim zuführenden Stromkabel zu einem

Kurzschluss geführt habe. Das Spurenbild lasse mutmassen, dass sich der Brand während des Ladevorgangs in diesem Bereich entfacht habe. Dass gemäss Fachbericht eine technische Ursache nicht ausgeschlossen sei, bedeute hingegen nicht, dass eine solche als erstellt angenommen werden dürfe; vielmehr handle es sich dabei um eine Vermutung, wie dies auch der Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft zu entnehmen sei. Zwar seien Kabelrückstände des zuführenden Stromkabels im Bereich des Staplers gefunden worden. Diese hätten massive Perlungen aufgewiesen, die auf einen Defekt am Ladegerät hinwiesen. Jedoch habe nicht abschliessend eruiert werden können, ob diese primär oder sekundär entstanden seien. Letztlich sei damit unbewiesen, dass ein Defekt am Ladekabel zum Brandausbruch geführt habe. Weitere Beweise bringe die beweisbelastete Beschwerdeführerin nicht vor.

**3.4.** Aus Sicht der Beschwerdeführerin hat das Handelsgericht die Beweislast falsch verteilt und damit Art. 679 Abs. 1 sowie Art. 8 ZGB verletzt. Sie habe allein Schaden, Kausalzusammenhang und Widerrechtlichkeit zu beweisen. Ein Verschulden sei nicht notwendig. Der Haftpflichtige könne sich entlasten, indem er höhere Gewalt, Selbst- oder Drittverschulden beweise. Wenn das Handelsgericht das Verhalten eines beliebigen Dritten als Schadensursache nicht ausschliesse, so handle es sich dabei um einen derartigen Entlastungsgrund, der von der Beschwerdegegnerin zu beweisen sei. Ein solcher sei aber gerade nicht bewiesen. Sodann habe das Handelsgericht den Sachverhalt unvollständig festgestellt und das falsche Beweismass angewandt. Der Fachbericht habe unter dem Titel "Brandursache" die natürliche Einwirkung, eine chemisch-biologische Ursache, den Defekt an Fahrzeugen, menschliches Fehlverhalten, Brandstiftung sowie eine technische Ursache diskutiert. Sämtliche genannten Ursachen mit Ausnahme der technischen Ursache seien ausgeschlossen worden. Der Fachbericht schliesse die Brandstiftung zwar "nicht komplett" aus, führe aber überwiegende Indizien an, die für einen Kurzschluss als Brandursache sprächen, wie z.B. den Ort des Brandausbruchs. Der Bericht komme zum Schluss, dass zwar der Sachbeweis aufgrund der massiven Zerstörung nicht abschliessend erbracht werden könne, allerdings keine Spuren oder Hinweise vorlägen, die für eine andere Ursache sprächen. Zum gleichen Schluss sei auch die Staatsanwaltschaft in ihrer Einstellungsverfügung gelangt. Indem das Handelsgericht davon spreche, dass unbewiesen geblieben sei, ob ein Defekt am Ladekabel vorhanden gewesen sei und ob dieser zum Brandausbruch geführt habe, übersehe es, dass für den Kausalzusammenhang das Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit gelte. Dieser Beweis könne gerade bei Beweisnot, die hier vorliege, auch mit Indizien geführt werden. Indem der Fachbericht andere Ursachen ausschliesse, sei das Beweismass erreicht.

### **3.5.**

**3.5.1.** Fehl geht zunächst der Vorwurf, das Handelsgericht habe die Beweislast falsch verteilt. Die allgemeine bundesrechtliche Beweisvorschrift von Art. 8 ZGB regelt die Folgen der Beweislosigkeit. Ist eine rechtserhebliche Tatsache weder bewiesen noch widerlegt, so ist Art. 8 ZGB verletzt, wenn die Beweislast falsch verteilt wird (vgl. **BGE 134 III 224** E. 7.2; **133 III 507** E. 5.2; **128 III 271** E. 2a/aa; Urteil 5A\_933/2022 vom 25. Oktober 2023 E. 5.3.1.2.1). Die Beweislast für die Tatsachen, aus denen sich eine Haftung nach Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB ergibt, trägt die geschädigte Person. Sie hat insbesondere zu beweisen, dass die Störung - hier der Brand - auf einem mit der Benutzung oder Bewirtschaftung des Grundstücks zusammenhängenden menschlichen Verhalten beruht. Korrekt hält die Vorinstanz dazu fest, dass für diesen Beweis der Umstand allein nicht genüge, dass das schädigende Feuer von dem Nachbargrundstück ausgeht. Menschliches Verhalten, das nicht mit der Benutzung oder Bewirtschaftung im Zusammenhang steht, fällt als Haftungsgrundlage ausser Betracht. Als Beispiele solchen nicht haftungsauslösenden Verhaltens werden in der Literatur etwa das Werfen mit Steinen oder das Schiessen vom Grundstück aus genannt, sofern sich solches Verhalten nicht gerade aus der Art der Benutzung des Grundstücks (z.B. als Steinbruch oder Schiessplatz) ergibt (MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1964, N. 79 zu Art. 679 ZGB; HAAB, in: Zürcher Kommentar, 1933/77, N. 6 zu Art. 679 ZGB; STEINAUER, Les droits réels, Bd. II, 5. Aufl. 2020,

Rz. 2784 f.). Allein um diese Grundsätze zu verdeutlichen, weist das Handelsgericht als weiteres Beispiel auf die Möglichkeit eines unbekannten Brandstifters hin. Soweit die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen andeuten wollte, das Handelsgericht habe ihr den Beweis aufgebürdet, dass das Feuer nicht auf Brandstiftung zurückzuführen sei, trifft ihr Vorwurf demnach nicht zu.

**3.5.2.** Ebenso wenig kann dem Handelsgericht vorgeworfen werden, ein falsches Beweismass angewandt zu haben. Nach dem bundesrechtlichen Regelbeweismass gilt ein Beweis als erbracht, wenn das Gericht nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachbehauptung überzeugt ist. Ausnahmen von diesem Regelbeweismass der vollen Überzeugung ergeben sich einerseits aus dem Gesetz; andererseits wurden sie durch Rechtsprechung und Lehre herausgearbeitet. Danach wird insbesondere eine überwiegende Wahrscheinlichkeit als ausreichend betrachtet, wo ein strikter Beweis nicht nur im Einzelfall, sondern der Natur der Sache nach nicht möglich oder nicht zumutbar ist und insofern eine "Beweisnot" besteht (**BGE 140 III 610** E. 4.1 mit Hinweisen). Nach dem Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit gilt ein Beweis als erbracht, wenn für die Richtigkeit der Sachbehauptung nach objektiven Gesichtspunkten derart gewichtige Gründe sprechen, dass andere denkbare Möglichkeiten vernünftigerweise nicht massgeblich in Betracht fallen. Das Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit ist wiederum von der Glaubhaftmachung abzugrenzen. Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache schon dann, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (zit. BGE a.a.O.). Geht es darum, eine Brandursache zu beweisen, liegt typischerweise Beweisnot vor, da der Brand häufig auch die Hinweise, die auf seine Ursache schliessen lassen, unwiederbringlich zerstört (vgl. Urteile 2C\_489/2023 vom 21. Januar 2025 E. 7.1.5; 4A\_431/2010 vom 17. November 2010 E. 2.4 und 2.6). Der Beschwerdeführerin ist somit zuzustimmen, dass vorliegend das Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit zur Anwendung kommt. Allerdings ist das Handelsgericht zu seinem Beweisergebnis gekommen, ohne sich explizit zum Beweismass zu äussern. Die Beschwerdeführerin zeigt aber nicht konkret auf, inwiefern das Handelsgericht seine Erwägungen auf das Regelbeweismass abgestützt haben sollte. Allein aus einem missliebigen Beweisergebnis kann die Beschwerdeführerin jedenfalls nicht herleiten, das Handelsgericht habe seiner Beurteilung das falsche Beweismass zugrunde gelegt. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet.

**3.5.3.** Demnach kann die Beschwerdeführerin das Beweisergebnis nur noch umstossen, wenn sie aufzeigt, dass das Handelsgericht die Beweise willkürlich gewürdigt hat, wobei der Beurteilung das Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit zugrunde zu legen ist.

**3.5.3.1.** Die Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich (Art. 9 BV), wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidwesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Person übereinstimmen, belegt keine Willkür (**BGE 140 III 264** E. 2.3 mit Hinweisen).

**3.5.3.2.** Nicht zutreffend ist zunächst der Vorwurf der unvollständigen Feststellung des Sachverhalts. Bei der Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft handelt es sich nicht um ein Beweismittel, sondern um einen behördlichen Entscheid, der die vorhandenen Beweise würdigte. Inwiefern das Handelsgericht an diese Beurteilung gebunden wäre, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass das Handelsgericht auf die Einstellungsverfügung nicht ausführlich einging. Massgebend waren allein der Fachbericht und die darin aufgeführten Indizien. Es mag sein, dass der Fachbericht auch andere Ursachen als einen Kurzschluss im Ladekabel des Gabelstaplers diskutiert und verworfen hat. Dies kommt im Ergebnis aber in der Beurteilung des Handelsgerichts zum Ausdruck, welche darauf hinwies, dass die Brandursache nicht abschliessend habe geklärt

werden können. Inwiefern es dann noch darauf ankäme, dass es die einzelnen in Frage kommenden Ursachen diskutiert hätte, ist nicht ersichtlich; dem Handelsgericht kann daher diesbezüglich keine unvollständige Sachverhaltsfeststellung vorgeworfen werden. Im Übrigen beschränkt sich die Beschwerdeführerin weitgehend darauf, unter Zugrundelegung des Beweismasses der überwiegenden Wahrscheinlichkeit der Sachverhaltsfeststellung des Handelsgerichts ihre eigene Sicht der Dinge entgegenzusetzen, was für eine hinreichende Willkürüge grundsätzlich nicht genügt (vgl. oben E. 2.2). So oder anders ist eine willkürliche Beweiswürdigung nicht zu erkennen. Es trifft zwar zu, dass der Fachbericht eine technische Ursache in den Vordergrund stellt. Allerdings spricht er von einer "These" und davon, dass man "mutmassen" könne, dass sich der Brand in diesem Bereich entfacht habe. Das ändert aber nichts daran, dass "aufgrund der massiven Zerstörung" der Sachbeweis nicht abschliessend erbracht werden konnte. Mit dem Hinweis auf die massive Zerstörung wird zum Ausdruck gebracht, dass allfällige weitere Spuren durch den Brand zerstört worden sind. Dies erklärt auch den Befund, wonach "weitere Hinweise oder Spuren, welche für eine andere als [die] beschriebene These der technischen Ursache sprechen" sich nicht finden liessen. Das heisst aber nicht, dass der Fachbericht die anderen Ursachen geradezu ausgeschlossen hätte. Einzig Blitzschlag und Unwetter fielen aufgrund des Wetters ausser Betracht. Nicht auszuschliessen war hingegen, dass menschliches Fehlverhalten, z.B. eine weggeworfene Zigarettenkippe, zu dem Brand hätte führen können. Ebenso wenig war Brandstiftung ausgeschlossen, wenn dies auch aufgrund des Zeitpunkts des Brandausbruchs weniger wahrscheinlich erschien. Dass ferner für eine chemische oder biologische Ursache die Spuren fehlten, schloss eine solche ebenso wenig aus. Was schliesslich die im Vordergrund stehende These der technischen Ursache betrifft, so wiesen die Ladekabel zwar typische "Perlungen" auf; es blieb aber unklar, ob diese primär (als Folge des Entstehungsbrands) oder sekundär (weil der Entstehungsbrand darauf übergriff) verursacht worden waren. Darauf stellte die Vorinstanz zu Recht entscheidend ab. Eine willkürliche Beweiswürdigung kann dem Handelsgericht bei dieser Ausgangslage nicht vorgeworfen werden.

**3.5.4.** Steht demnach nicht fest, dass der Brand auf menschliches Verhalten im Zusammenhang mit der Nutzung oder Bewirtschaftung des Grundstücks zurückzuführen ist, entfällt auch eine Haftung gemäss Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB. Die Vorinstanz hat die Klage daher zu Recht abgewiesen.

#### **4.**

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist hingegen nicht geschuldet, da die Beschwerdegegnerin nicht zur Vernehmung eingeladen wurde, sodass ihr kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

#### **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

##### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

##### **2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

##### **3.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Handelsgericht des Kantons Aargau, 1. Kammer, mitgeteilt.

Lausanne, 27. November 2025

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Die Gerichtsschreiberin: Lang