

# **AG\_ZIVILGERICHT ZSU.2023.150 vom 30. Oktober 2023**

Ag Zivilgericht, 2023-10-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_zivilgericht\\_ZSU.2023.150](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZSU.2023.150)

FR: AG\_ZIVILGERICHT ZSU.2023.150 du 30 octobre 2023

IT: AG\_ZIVILGERICHT ZSU.2023.150 del 30 ottobre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Mit Gesuch vom 23. März 2023 beantragte der Kläger beim Gerichtspräsidium Bremgarten die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Forderung von Fr. 27'300.35 zu Lasten der Beklagten. Mit Verfügung vom 23. März 2023 verfügte der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten: " Dem Gesuchsteller wird eine Frist von 10 Tagen seit Zustellung dieser Verfügung zur Verbesserung des Gesuchs im Sinne der Erwägungen angesetzt. Das verbesserte Gesuch muss insbesondere enthalten: - Rechtsbegehren - Tatsachenbehauptungen - Bezeichnung des jeweiligen Beweismittels zur behaupteten Tatsache - Beweismittel, insbesondere aktueller Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks [...] " Mit ergänztem Gesuch vom 13. April 2023 beantragte der Kläger: " 1. Das Grundbuchamt Q.\_\_\_\_\_ (R-Strasse, Q.\_\_\_\_\_ ) sei richterlich anzuweisen, auf dem jeweiligen Miteigentumsanteil von einem Zweitel am Grundstück der Beklagten, Grundbuch S.\_\_\_\_\_, Grundstück-Nr. [...], E- GRID CH [...] je ein Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsumme von je Fr. 13'650.15, total Fr. 27'300.30, nebst Zins zu 5% seit dem 10. März 2023 zugunsten des Gesuchstellers/Klägers vorläufig einzutragen.

### **E. 2**

Mittels einer superprovisorischen Anordnung nach Art. 265 ZPO sei das Grundbuchamt Q.\_\_\_\_\_ anzuweisen, das in Ziffer 1. hiervor beantragte Bauhandwerkerpfandrecht bzw. die beantragten Bauhandwerkerpfandrechte sofort vorläufig im Grundbuch einzutragen.

### **E. 3**

Dem Gesuchsteller/Kläger sei eine angemessene Frist anzusetzen, um Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts / der Bauhandwerkerpfandrechte gemäss Ziffer 1 hiervor zulasten des Grundstückes der Beklagten einzureichen.

### **E. 4**

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

- 3 - Am 19. April 2023 verfügte der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten: " 1. Als superprovisorische Massnahme wird das Grundbuchamt des Bezirks T.\_\_\_\_\_ angewiesen, zu Gunsten des Gesuchstellers auf dem jeweiligen Miteigentumsanteil von einem Zweitel am Grundstück der Gesuchsgegner 1 und 2, Grundbuch S.\_\_\_\_\_, Grundstück-Nr. [...], Plan-Nr. [...], E-GRID CH [...], gemäss Art. 961 ZGB die vorläufige Eintragung eines Pfandrechts i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB für je Fr. 13'650.15, total Fr. 27'300.30, nebst 5% Zins seit 10.03.2023 vorzumerken. 2. Die Fristansetzung zur Wahrung des Anspruchs auf das rechtliche Gehör erfolgt mit separater Verfügung." Mit Stellungnahme vom 5. Juni 2023 beantragten die Beklagten, die Verfügung vom 19. April 2023 sei aufzuheben und

das Grundbuchamt des Bezirks T.\_\_\_\_\_ sei anzuweisen, das vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht zu löschen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers. Mit Entscheid vom 20. Juni 2023 erkannte der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten: " 1. Die Verfügung vom 19.04.2023 wird vollumfänglich bestätigt und das Grundbuchamt des Bezirks T.\_\_\_\_\_ angewiesen, zu Gunsten des Gesuchstellers auf dem jeweiligen Miteigentumsanteil von einem Zweitel am Grundstück der Gesuchsgegner 1 und 2, Grundbuch S.\_\_\_\_\_, Grundstück-Nr. [...], Plan-Nr. [...], E-GRID CH [...], gemäss Art. 961 ZGB die vorläufige Eintragung eines Pfandrechts i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB für je Fr. 13'650.15, total Fr. 27'300.30, nebst 5% Zins seit 10.03.2023 vorzumerken. Der Gesuchsteller hat sich umgehend beim Grundbuchamt zu melden, um die gemäss Grundbuchverordnung nötigen Anmeldungsbelege einzureichen ([...]). 2. Zur Anhebung der Klage auf definitiven Eintrag des obigen Pfandrechts wird dem Gesuchsteller Frist bis 20.10.2023 angesetzt. Wird die Frist nicht genutzt, erfolgt die Löschung der Eintragung. Die Fristwahrung ist dem Gerichtspräsidium sofort zur Kenntnis zu bringen. 3. Über die Tragung der Entscheidgebühr von Fr. 1'350.00 und über die Zusprechung von Parteikosten wird entweder im Urteil des Hauptprozesses (ordentliche Klage auf definitive Eintragung), in einem Vergleich der

- 4 - Parteien oder in einem separaten Kostenentscheid zu diesem Verfahren entschieden."

2. Gegen diesen ihnen am 28. Juni 2023 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten am 10. Juli 2023 fristgerecht Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau mit folgenden Anträgen: " 1. Ziff. 1. bis 3. des Entscheids des Präsidiums des Zivilgerichts Bremgarten vom 20.06.2023 seien aufzuheben und es sei stattdessen wie folgt zu entscheiden: 1. Die Verfügung des Gerichtspräsidiums Bremgarten vom 19.04.2023 wird aufgehoben und das Grundbuchamt des Bezirks T.\_\_\_\_\_ angewiesen, das auf dem Grundstück der Gesuchsgegner 1 und 2, Grundbuch S.\_\_\_\_\_, Grundstück-Nr. [...], Plan-Nr. [...], E-GRID CH [...], zugunsten des Gesuchstellers vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht mit einer Pfandsomme von je CHF 13'650.15, total CHF 27'300.30, nebst Zins zu 5 % seit 10.03.2023 zu löschen. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten des Gesuchstellers. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) zu Lasten des Gesuchstellers. Eventualiter: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) zu Lasten der Staatskasse." Mit Eingabe vom 10. August 2023 erstattete der Kläger die Berufungswort und beantragte die Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

- 5 - Das Obergericht zieht in Erwägung: 1. Erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen sind mit Berufung anfechtbar, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der angefochtene Entscheid ist damit berufungsfähig. Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel können im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). 2. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen (angefochtener Entscheid, S. 2 f.), die Beklagten hätten in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass bei mangelhaften Eingaben nur formale Mängel, nicht aber inhaltliche Mängel behoben werden könnten, weshalb die Ausführungen und Beilagen des ergänzten Gesuchs unbeachtet zu bleiben hätten, und dass die behaupteten

Arbeiten des Klägers bereits viel früher beendet und nicht bewiesen bzw. eine Vielzahl davon nicht vereinbart worden seien. Im vorläufigen Eintragungsverfahren sei das Beweismass der Glaubhaftmachung besonders stark herabgesetzt. Die Pfandberechtigung erscheine vorliegend gestützt auf die eingereichten Unterlagen weder als ausgeschlossen noch als höchst unwahrscheinlich, zumal auch dem ursprünglichen Gesuch eine Schlussrechnung über einen Betrag von Fr. 20'622.40 sowie eine Schlussrechnung über den Betrag von Fr. 6'677.95 beigelegt worden sei, weshalb die superprovisorisch angeordnete vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zu bestätigen sei. Die Beklagten bringen in ihrer Berufung zusammenfassend vor, der Kläger sei in seinem ursprünglichen Gesuch vom 23. März 2023 seiner Behauptungs- und Substanziierungslast nicht nachgekommen, womit das Gesuch ohne Weiteres abzuweisen gewesen wäre. Die Vorinstanz hätte nicht auf die mit dem ursprünglichen Gesuch eingereichten Schlussrechnungen abstellen dürfen, da der Kläger diese Beweismittel seinen Behauptungen nicht zugeordnet habe. In seinem ergänzten Gesuch vom 13. April 2023 habe er seine Rechtsbegehren geändert sowie inhaltliche Ausführungen

- 6 - und Beweismittel ergänzt, was weder nach Art. 132 ZPO noch aus novenrechtlicher Sicht zulässig sei (Berufung, S. 4 ff.). Die Vorinstanz habe Art. 132 ZPO und die Verhandlungsmaxime verletzt, indem sie eine inhaltliche Ergänzung des Gesuchs zugelassen und die ergänzten Ausführungen und Beweismittel berücksichtigt habe (Berufung, S. 6). Ausserdem sei der Kläger auch im ergänzten Gesuch seiner Behauptungs- und Substanziierungslast nicht nachgekommen. Die Vorinstanz scheine die Frage des Beweismasses mit jener der Behauptungs- und Substanziierungslast zu verwechseln (Berufung, S. 6). Die Vorinstanz habe sich im Übrigen in ihrer "Dass-Begründung" nicht mit der Stellungnahme der Beklagten auseinandergesetzt, womit sie ihre Begründungspflicht verletzt habe (Berufung, S. 5 ff.). Die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass der Kläger allfällige pfandberechtigte Arbeiten bereits viel früher beendet habe und andere oder mehr Arbeiten verrechnet habe, als aus der Auftragsbestätigung hervorgingen. Die in Rechnung gestellten Arbeiten seien weder vereinbart noch geleistet worden. Die Vorinstanz stelle in ihrem Entscheid somit auf Rechnungen ab, die widersprüchlich seien, nicht der eingereichten Offerte entsprächen und Mängelbeseitigungsarbeiten enthielten, die klarerweise nicht pfandberechtigt seien, womit sie die Voraussetzungen nach Art. 837 ZGB missachte und gegen die Verhandlungsmaxime verstosse (Berufung, S. 5, 7 ff.). Der Kläger habe ausserdem die Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB verpasst, da die Schlussrechnung bereits am 21. November 2022 ausgestellt, das Pfandrecht aber erst am 19. April 2023 zur Eintragung angewiesen worden sei (Berufung, S. 7). Der Kläger entgegnet in seiner Berufungsantwort, die Ausführungen der Beklagten gingen an der Sache vorbei, da es im vorläufigen Eintragungsverfahren nur darum gehe, dass der Handwerker glaubhaft machen könne, dass er auf dem fraglichen Grundstück Bauhandwerkerarbeiten geleistet habe. Die von den Beklagten vorgebrachten Argumente seien erst im definitiven Eintragungsverfahren von Bedeutung, wo die geltend gemachte Forderung und die Pfandrechtsberechtigung zu beweisen seien (Berufungsantwort, S. 4). Entgegen den Vorbringen der Beklagten sei es ausserdem zulässig, im Rahmen einer (gerichtlich aufgeforderten) Verbesserung neue Ausführungen und Beweismittel vorzubringen, weshalb die Vorinstanz das ergänzte Gesuch berücksichtigen dürfen (Berufungsantwort, S. 4 f.). Der Kläger sei seiner Behauptungs- und Substanziierungslast vollumfänglich nachgekommen. Er habe im ergänzten Gesuch detailliert dargelegt, welche Arbeiten er ausgeführt und welche Beträge er dafür ver-

rechnet habe und habe die entsprechenden Rechnungen und Beweismittel eingereicht. Die Schlussrechnungen seien nicht widersprüchlich. Es spiele auch keine Rolle, dass die Offerte und Schlussrechnungen nicht deckungs- gleich seien, da der Inhalt der Vereinbarungen im ordentlichen Verfahren zu ermitteln sei (Berufungsantwort, S. 5 ff.). Die Beklagten hätten nie be- stritten, dass der Kläger die Bauhandwerkerarbeiten im aufgezeigten Sinne

- 7 - ausgeführt habe. Sie machten einzig geltend, dass sie zufolge Baumängeln Gegenforderungen hätten. Es treffe auch nicht zu, dass der Kläger reine Mängelbehebungsarbeiten verrichtet hätte (Berufungsantwort, S. 8 f.). Der Kläger habe ausserdem die Viermonatsfrist eingehalten, da am 24. Februar 2023 noch diverse Arbeiten ausgeführt worden seien, was von den Beklag- ten nie bestritten worden sei (Berufungsantwort, S. 8 f.). 3. Vorab ist zu prüfen, ob die Vorinstanz ihre Begründungspflicht verletzte. Das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 53 Abs. 1 ZPO) verlangt, dass das Gericht die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich hört, ernsthaft prüft und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung des Gerichts, seinen Entscheid zu begründen. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten ein- lässig auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich wi- derlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn sachgerecht anfechten kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich der Entscheid stützt (BGE 134 I 83 E. 4.1; 142 II 49 E. 9.2). Die Vorinstanz fasste in ihrem Entscheid die Einwände der Beklagten (un- zulässige Verbesserung; Nichtberücksichtigung des verbesserten Ge- suchs; Viermonatsfrist sei verpasst worden; Arbeiten seien nicht bewiesen bzw. nicht vereinbart worden) in zwei Abschnitten zusammen. Mit diesen Einwänden setzte sie sich zwar nicht konkret auseinander. Sie erwog aller- dings, dass im vorläufigen Eintragungsverfahren ein besonders stark her- abgesetztes Beweismass der Glaubhaftmachung gelte und dass die Pfandberechtigung gestützt auf die eingereichten Unterlagen weder aus- geschlossen noch höchst unwahrscheinlich sei. Die Begründung ist zwar tatsächlich knapp ausgefallen, dennoch ist nachvollziehbar, von welchen Überlegungen sich die Vorinstanz hat leiten lassen (vgl. auch E. 2.1 hier- vor). Die Begründung erscheint vorliegend auch deshalb ausreichend, weil die Beklagten die klägerische Forderung in ihrer Stellungnahme vom

## **E. 5**

Die Beklagten machen geltend, der Kläger sei seiner Behauptungs- und Substanziierungslast nicht nachgekommen und die Vorinstanz habe die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) sowie Art. 132 ZPO verletzt, indem sie dem Kläger eine Frist zur Verbesserung seines ursprünglichen Gesuchs ansetzte und die Ausführungen und Beweismittel im ergänzten Gesuch berücksichtigte (E. 2.2. hiavor). 5.2.1. Im vorliegenden Verfahren oblag es grundsätzlich dem Kläger, mit seinem Gesuch die Tatsachenbehauptungen zu den Voraussetzungen für die vor- läufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Art. 961 ZGB, aufzustellen (E. 4.3 hiavor). Im ursprünglichen Gesuch vom 23. März 2023 (act. 1) brachte der Kläger vor, er habe um- fangreiche Bauarbeiten im Wintergarten der Beklagten am U-weg 6 in S.\_\_\_\_\_ ausgeführt. Es habe sich dann aber herausgestellt, dass der Be- klagte 2 nicht ordnungsgemäss habe zahlen wollen. Es sei entsprechend für den offenen Betrag von Fr.

27'300.35 im Grundbuch ein Bauhandwerkerpfandrecht einzutragen. Als Beweismittel reichte er u.a. eine Rechnung vom 18. März 2023 für einen Betrag von Fr. 6'677.95 für einen Auftrag zum Erdaustausch, eine Rechnung vom 26. Februar 2023 für einen Restbetrag von Fr. 20'622.40 für den Umbau des Wintergartens, eine Rechnung vom 26. Februar 2023 für den Betrag von Fr. 14'539.50 für den Einbau einer Wasserzisterne und eine Rechnung vom 21. November 2022 für den Betrag von Fr. 25'629.35 für den Einbau einer Wasserzisterne, zwei Auftragsbestätigungen für die Reparaturarbeiten des Wintergartens sowie diverse Korrespondenz mit den Beklagten ein. Damit ist der Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zwar in seinen Grundzügen individualisiert, jedoch fehlen im ursprünglichen Gesuch nähere Angaben zu den erforderlichen Tatbestandselementen, mithin zum genauen Umfang der getätigten Arbeiten. Die Tatsachenbehauptungen sind weder in Einzeltatsachen zergliedert noch hinreichend konkret. Auf die Beilagen wird lediglich pauschal verwiesen. Somit ist der Kläger in seinem ursprünglichen Gesuch seiner Behauptungs- und Substanziierungslast nicht ausreichend nachgekommen. 5.2.2. Den Beklagten ist insoweit Recht zu geben, als eine inhaltliche Nachbesserung des Gesuchs gestützt auf Art. 132 ZPO unzulässig ist, dient Art. 132 ZPO doch nur dazu, formale Mängel zu berichtigen, nicht aber inhaltliche Verbesserungen vorzunehmen (E. 4.5 hiervor). Hiervon zu unterscheiden ist aber die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO.

- 13 - Dabei ist zunächst zu prüfen, ob die Vorinstanz einen Anlass zur Ausübung der gerichtlichen Fragepflicht nach Art. 56 ZPO hatte. Das ursprüngliche Gesuch vom 23. März 2023 enthält einen ausdrücklichen Antrag auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für die Forderung von Fr. 27'300.35 (act. 1). Der Kläger brachte die wesentlichen Tatbestandselemente auch immerhin andeutungsweise vor, namentlich die Besteller (die Beklagten), das mit dem Bauhandwerkerpfandrecht zu belastende Grundstück, die offene Forderung und die grobe Natur seiner Arbeiten ("umfangreiche Bauarbeiten im Wintergarten"; act. 1) und verwies (pauschal) auf die beigelegten Schlussrechnungen und Auftragsbestätigungen, die weitere Angaben zu den Arbeiten enthalten (Beilagen zum ursprünglichen Gesuch). Da der Kläger damit seiner Behauptungs- und Substanziierungslast nicht nachgekommen ist (E. 5.1 hiervor), sind seine Vorbringen als mangelhafte Vorbringen i.S.v. Art. 56 ZPO zu würdigen. Diese Mangelhaftigkeit ist nicht etwa auf eine prozessuale Unsorgfalt des Klägers, der im Zeitpunkt der Einreichung des ursprünglichen Gesuchs nicht anwaltlich vertreten war, zurückzuführen, sondern auf seine Unbeholfenheit als juristischer Laie. Die Vorinstanz war daher verpflichtet, dem Kläger eine Nachfrist zur Verbesserung seines Gesuchs anzusetzen (E. 4.4 hiervor). 5.2.3. Weiter ist zu prüfen, ob sich die Vorinstanz mit ihren Hinweisen in der Verfügung vom 23. März 2023 (act. 4 ff.) innerhalb der Grenzen, d.h. des vorgegebenen Verfahrensrahmens (vgl. BGE 146 III 413 E. 4.2 [= Pra 2022 Nr. 5] mit Hinweis auf BGE 142 III 462 E. 4.3 [= Pra 2017 Nr. 70]), der gerichtlichen Fragepflicht von Art. 56 ZPO bewegte. Der Umfang der gerichtlichen Fragepflicht hängt, wie erwähnt (E. 4.4 hiervor), vor allem von der Unbeholfenheit der Partei ab. Das Verfahren betreffend Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zeichnet sich durch eine besondere zeitliche Dringlichkeit und Komplexität aus, auf die es Rücksicht zu nehmen gilt (E. 4.1 ff. hiervor). Durch den Ablauf der Viermonatsfrist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB verliert der Unternehmer seinen Anspruch auf Pfandrechtseintragung und entsprechend die Aussicht auf pfandrechtliche Sicherung seiner Forderung. Damit erleidet er einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil. Vor diesem Hintergrund drängte sich eine Belehrung über die notwendigen Ergänzungen mit

konkreten Hinweisen auf (vgl. auch E. 4.4 hiervor). Im Dispositiv ihrer Verfügung (act. 6) wies die Vorinstanz den Kläger darauf hin, dass das verbesserte Gesuch Rechtsbegehren, Tatsachenbehauptungen, die Bezeichnung des jeweiligen Beweismittels zur behaupteten Tatsache sowie Beweismittel, insbesondere einen aktuellen Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks, enthalten müsse. Die Vorinstanz erwog dazu, dass zur Begründung des Gesuchs um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts alle massgeblichen Tatsachen vorzubringen seien und auf die eingereichten Beweismittel Bezug genommen werden

- 14 - müsse (act. 5, 2. Abschnitt), womit sie im Grunde nichts anderes als das Gesetz wiedergab (Art. 55 Abs. 1 und Art. 221 Abs. 1 lit. d und e ZPO). Dasselbe gilt für den 4. Absatz (wonach Rechtsbegehren konkret formuliert werden müssten). Diese Erklärungen lagen somit ohne Weiteres im Verfahrensrahmen. Im 3. Abschnitt belehrte die Vorinstanz sodann über die Behauptungs- und Substanziierungslast. Dieser erscheint zwar recht detailliert. Allerdings wäre dem Kläger ohne diese Ausführungen nicht geholfen gewesen, handelt es sich hierbei doch um eine zivilprozessuale Schwierigkeit, welche einem juristischen Laien kaum geläufig sein dürfte, weshalb es einer einlässlicheren Aufklärung bedurfte. Des Weiteren bezogen sich die Ausführungen zwar konkret auf ein Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts, nahmen jedoch keinen direkten Bezug auf das Gesuch des Klägers, so dass sich daraus weder eine Parteivorzugung ergibt, noch dem Kläger prozessuales Handeln abgenommen worden wäre. Aufgrund der besonderen Dringlichkeit des Eintragungsverfahrens scheint es auch gerechtfertigt, dass die Vorinstanz den Kläger auf die Viermonatsfrist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB und auf die Möglichkeit einer superprovisorischen Eintragung hinwies, um zu verhindern, dass der Kläger als unbeholfener juristischer Laie seines Rechts verlustig ging. Vergleichbare Hinweise finden sich ausserdem in der Vorlage des Bundesamts für Justiz für ein Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (siehe <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/publiservice/zivilprozessrecht/parteieingabenformulare.html>), auf welche die Vorinstanz in ihrer Verfügung hinwies (act. 5). Zusammenfassend hat die Vorinstanz weder Art. 132 ZPO noch die Verhandlungsmaxime verletzt, indem sie den Kläger mit Verfügung vom 23. März 2023 auf die erforderlichen Ergänzungen hinwies und ihm die Gelegenheit einräumte, innert Nachfrist sein Gesuch zu verbessern. Vor diesem Hintergrund war die Vorinstanz verpflichtet, die ergänzenden Ausführungen und Beweismittel, die der Kläger mit ergänztem Gesuch vom 13. April 2023 vorbrachte, zu berücksichtigen. Entgegen den Ausführungen der Beklagten (E. 2.2 hiervor) ist deshalb darin auch keine Verletzung des Novenrechts zu erblicken, tritt der Aktenschluss im erstinstanzlichen Summaryverfahren doch erst mit Abschluss des Schriftenwechsels ein, soweit auf die Durchführung einer Verhandlung verzichtet wird, mit dem zeitgleich die Novenschranke fällt (Art. 229 Abs. 2 ZPO; vgl. LEUENBERGER, in: ZPO-Komm., a.a.O., N. 17 zur Art. 229 ZPO; VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N. 79, 81 f.).

## **E. 6**

Die Beklagten rügen ferner, der Kläger habe es auch im ergänzten Gesuch unterlassen, für seine Ausführungen Beweismittel zu nennen und sei seiner Behauptungs- und Substanziierungslast somit nicht nachgekommen.

- 15 - Im ergänzten Gesuch vom 13. April 2023 (act. 12 ff.) führte der Kläger im Wesentlichen aus, das betroffene Grundstück Nr. [...], E-GRID CH [...] werde von den

Beklagten je zur Hälfte im Miteigentum gehalten (act. 14), und reichte den entsprechenden Grundbuchauszug (Beilage 3 zum ergänzten Gesuch) nach. Er präzisierte, mit den Beklagten sei ein Werkvertrag zustande gekommen, als diese am 5. Mai 2022 eine Auftragsbestätigung über Fr. 66'312.90 unterzeichnet hätten (act. 17). Der Kläger umschrieb auch näher, welche Arbeiten er auf dem Grundstück der Beklagten ausgeführt habe (u.a. Baustelleneinrichtung, Erstellung eines Wintergartens, Rückbau des Fussbodens und einer Schiebetür, Erstellen eines Fundaments, Einbau einer Tür zum Wintergarten/Wohnhaus, Einbau von Fliessen, Erstellung einer Wasserzisterne, Verlegung der Gartenbewässerung) und dass es sich dabei um klassische Bauarbeiten aus dem Bereich des Innen- bzw. Gartenbaus handle (act. 15, 17 f.). Er reichte auch Bilder der Bauarbeiten ein (Beilage 9 zum ergänzten Gesuch). Mit Verweis auf die entsprechenden Schlussrechnungen (Beilagen 6, 7 und 8 zum ergänzten Gesuch) bezifferte er die Werklohnforderung auf Fr. 27'300.35 (Gesamtforderung von Fr. 73'987.60, abzüglich dreier Teilzahlungen, zuzüglich der Materialkosten von Fr. 6'677.95). Die Arbeiten seien bis und mit am 24. Februar 2023 ausgeführt worden. Ein Arbeitsrapport existiere nicht, aber der Kläger habe unverzüglich nach Arbeitsende am 26. Februar 2023 die Schlussrechnung ausgestellt (act. 16, 18). Mit diesen Ausführungen kam der Kläger seiner Behauptungs- und Substanziierungslast bezüglich der Voraussetzungen von Art. 837 ZGB gebührend nach (E. 4.3 hiervor), und legte er grundsätzlich glaubhaft dar, dass er die behaupteten Arbeiten, die i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB pfandrechtlich sind, auf dem Grundstück der Beklagten verrichtete.

#### **E. 7**

Die Beklagten werfen der Vorinstanz weiter eine Verletzung der Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) sowie von Art. 837 ZGB vor, weil sie sich nicht mit ihrer Stellungnahme vom 5. Juni 2023 auseinandergesetzt und deshalb zu Unrecht die Voraussetzungen für eine vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts bejaht habe. Sowohl vor Vorinstanz (act. 45 ff.) als auch mit Berufung (S. 7 f.) wenden die Beklagten ein, dass der Kläger allfällige pfandberechtigte Arbeiten bereits viel früher beendet und teilweise andere oder mehr Arbeiten verrechnet habe, als aus der Auftragsbestätigung hervorgingen. Im Übrigen seien die eingereichten Rechnungen für Mängelbeseitigungsarbeiten ausgestellt worden, bei denen es sich nicht um pfandberechtigte Arbeiten handle. Ein

- 16 - Teil der behaupteten Arbeiten sei weder vereinbart noch geleistet worden. Ausserdem habe der Kläger die Viermonatsfrist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB mit Gesuchseinreichung am 23. März 2023 um mindestens zwei Tage verpasst, da die Schlussrechnung bereits am 21. November 2022 ausgestellt worden sei. Die Beklagten verkennen, dass der Handwerker im vorläufigen Eintragsverfahren lediglich glaubhaft machen muss, dass er pfandberechtigte Arbeiten auf dem betroffenen Grundstück geleistet hat und dass die letzten Arbeiten nicht mehr als vier Monate zurückliegen. Eine Prüfung über den genauen Bestand und Umfang der geltend gemachten Forderung erfolgt erst im ordentlichen Verfahren über die definitive Eintragung, weshalb ihre Einwendungen zum Umfang der Arbeiten und Bestand der Forderung im vorläufigen Eintragsverfahren verfrüht sind (E. 4.2 hiervor). Abgesehen davon handelt es sich bei den Arbeiten auch nicht (teilweise) "offenkundig" um Mängelbeseitigungsarbeiten (Berufung, S. 8). Der Ersatz des Silikons (act. 45) soll gemäss Rechnung Nr. 23018029 (Beilage 7 zum ergänzten Gesuch) deshalb erfolgt sein, weil die Farbe Braun, die "mit dem Kunden abgesprochen" gewesen sein soll,

nicht gefallen habe, weshalb Silikon in der Farbe Anthrazit verarbeitet wurde. Es kann sich somit genauso gut um einen neuen Werkvertrag gehandelt haben. Zu prüfen ist jedoch, ob der Kläger die Viermonatsfrist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB wahrte (E. 4.1 hiavor). Der Kläger behauptet diesbezüglich, die letzten Arbeiten seien am 24. Februar 2023 verrichtet worden, worauf er unverzüglich am 26. Februar 2023 eine Schlussrechnung für den Gesamtbetrag von Fr. 73'987.60 ausgestellt habe (E. 2.3 hiavor; act. 16, 18). Die Beklagten machen demgegenüber geltend, die Schlussrechnung sei bereits am 21. November 2022 ausgestellt worden (E. 2.2 hiavor; act. 46). Die Rechnung vom 21. November 2022 (Beilage zum ursprünglichen Gesuch) betrifft allerdings nur die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Einbau einer Wasserzisterne über den Betrag von Fr. 25'629.35 (Beilage zum ursprünglichen Gesuch; Beilage 8 zum ergänzten Gesuch). Am 26. Februar 2023 wurde eine zweite Schlussrechnung für die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Einbau einer Wasserzisterne über den Betrag von Fr. 25'629.35 (Beilage 6 zum ergänzten Gesuch) ausgestellt. Gleichentags wurde eine Schlussrechnung für den Umbau des Wintergartens über den Gesamtbetrag von Fr. 73'987.60 bzw. für die Restforderung von Fr. 27'300.35 (Beilage 6 zum ergänzten Gesuch) ausgestellt. Am 18. März 2023 wurde zudem eine Schlussrechnung für Arbeiten betreffend einen Erdaustausch (Beilage 7 zum ergänzten Gesuch) ausgestellt. Zwar liegen keine Arbeitsrapporte vor, jedoch erscheint glaubhaft, dass die Arbeiten – zumindest jene im Zusammenhang mit dem Umbau des Wintergartens und den Erdaustausch – noch bis im Februar 2023 andauerten. Es ist somit davon auszugehen, dass die letzten Arbeiten, wie vom Kläger behauptet, am 24. Februar 2023 verrichtet wurden, womit die Viermonatsfrist nach

- 17 - Art. 839 Abs. 2 ZGB mit der superprovisorisch angeordneten vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts am 19. April 2023 (act. 24 ff.) gewahrt ist. Selbst wenn am genauen Zeitpunkt der Arbeitsvollendung Zweifel bestünden, wäre die vorläufige Eintragung zu bewilligen (E. 4.2 hiavor). Die Vorinstanz verletzte somit weder die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) noch Art. 837 ZGB, indem sie die superprovisorisch angeordnete vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts bestätigte (angefochtener Entscheid, S. 3). Der Schluss der Vorinstanz, wonach die Pfandberechtigung weder als ausgeschlossen noch als höchst unwahrscheinlich erscheine, ist vielmehr nicht zu beanstanden.

## **E. 8**

Zusammenfassend erweist sich die Berufung als unbegründet und ist abzuweisen.

## **E. 9**

Bei diesem Verfahrensausgang ist die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 (§ 11 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 VKD) solidarisch den Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. a ZPO) und mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Zudem haben die Beklagten dem Kläger eine Entschädigung für seine Anwaltskosten im Berufungsverfahren zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 ZPO). Diese ist, ausgehend von einer Grundentschädigung von Fr. 2'933.00 (Fr. 5'866.00 bei einem Streitwert von Fr. 27'300.30 [§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT], davon 50 % aufgrund des summarischen Verfahrens [§ 3 Abs. 2 AnwT]) und unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % wegen fehlender Verhandlung (§ 6 Abs. 2 AnwT) sowie eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 8 Abs. 1 AnwT), zuzüglich einer Auslagenpauschale von Fr. 30.00 und MwSt. von 7.7 %,

richterlich auf gerundet Fr. 1'928.00 festzusetzen. Das Obergericht erkennt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. 2. Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 ist den Beklagten aufzuerlegen und mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

- 18 - 3. Die Beklagten werden in solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, dem Kläger eine Entschädigung von Fr. 1'928.00 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen. Zustellung an: [...] Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG) Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann innert 30 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG). Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Der Streitwert des kantonalen Verfahrens beträgt Fr. 27'300.30. Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG) Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann innert 30 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 BGG). Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG). Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die

- 19 - Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG). Aarau, 30. Oktober 2023 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 3. Kammer Die Präsidentin: Die Gerichtsschreiberin i.V.: Massari Altwegg

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.