

AG_ZIVILGERICHT ZSU.2023.61 vom 28. Juni 2023

Ag Zivilgericht, 2023-06-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZSU.2023.61

FR: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2023.61 du 28 juin 2023

IT: AG_ZIVILGERICHT ZSU.2023.61 del 28 giugno 2023

Erwägungen

E. 1.1

Die Klägerin beantragte mit Gesuch vom 24. Januar 2023 beim Bezirksge- richt Aarau: "Das Grundbuchamt Z. sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks in der Gemeinde Y., Liegenschaft Nr. 001, [...], zugunsten von der gesuchstellenden Partei ein Handwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von CHF 6.893,35 nebst 5 % Zins seit 28.12.2022 vorläufig als Vormerkung einzutragen." Sinngemäss verlangte die Klägerin darüber hinaus, das Grundbuchamt sei vorab ohne Anhörung der Beklagten mittels superprovisorischer Verfügung zur vorläufigen Eintragung des beantragten Bauhandwerkerpfandrechts anzuweisen.

E. 1.2

Am 25. Januar 2023 verfügte die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau u.a.: "1. Der Gesuchstellerin wird die superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 839 ZGB als Vormerkung einer vorläufigen Eintragung im Sinne von Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB i.V.m. Abs. 2 und 3 sowie Art. 265 ZPO auf dem Grund- stück der Gesuchsgegnerin, Liegenschaft Y. / 001, für den Betrag von Fr. 6'893.35 nebst Zins zu 5 % seit 28. Dezember 2022 bewilligt. Das Grundbuchamt Z. wird ersucht, die Vormerkung sofort einzutragen. [...]"

E. 1.3

Mit Eingabe vom 25. Januar 2023 reichte die Klägerin eine Verbesserung ihres Gesuchs vom 24. Januar 2023 ein.

E. 1.4

Mit Stellungnahme vom 30. Januar 2023 beantragte die Beklagte: "1. Ziffer 1 der Präsidialverfügung vom 25. Januar 2023 sei aufzuheben und das superprovi- sorisch verfügte Bauhandwerkerpfandrecht auf der Liegenschaft Parzelle 001, Y., für den Betrag von CHF 6'893.35 nebst Zins zu 5 % seit 28. Dezember 2022 sei zu löschen.

E. 2

Die Gesuchstellerin sei zu verpflichten, der Gesuchsgegnerin für deren Aufwand und Kos- ten im Rahmen dieses Summarverfahrens eine ausseramtliche Entschädigung in Höhe von CHF 1'000.- zu leisten.

- 3 -

E. 2.1

Die obergerichtliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.00 festgesetzt und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet.

E. 2.2

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

E. 2.3

Über die Verteilung der obergerichtlichen Entscheidunggebühren gemäss vorstehender Ziffer 2.1 hat die Vorinstanz im neuen Entscheid zu befinden. Zustellung an: [...]

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

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann innert 30 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand

- 11 - an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. 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. 93, 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. 6'893.35. Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG) Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann innert 30 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. Die Subsidiäre Verfassungsbeschwerde kann nur erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 93, 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 Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungs-

beschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

- 12 - Aarau, 28. Juni 2023 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 3. Kammer Die Präsidentin: Die Gerichtsschreiberin: Massari Gilliéron

E. 3

Die Gerichtskosten, bestehend aus einer Entscheidgebühr von Fr. 1'150.00, werden der Gesuchstellerin auferlegt und mit ihrem Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

E. 3.1

Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB können Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, für ihre Forderungen an diesem Grundstück ein gesetzliches Grundpfandrecht errichten lassen, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechtigte Person zum Schuldner haben. Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB).

E. 3.2

Das Gericht bewilligt die Vormerkung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, nachdem der Ansprecher seine Berechtigung glaubhaft gemacht hat (Art. 961 Abs. 3 ZGB). Für die Angelegenheit gilt

- 6 - das summarische Verfahren (Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO). An die Glaubhaftmachung, wie sie Art. 961 Abs. 3 ZGB verlangt, werden nach konstanter Rechtsprechung weniger strenge Anforderungen gestellt, als es diesem Beweismass sonst entspricht. Aufgrund der besonderen Interessenlage darf die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nur verwiegert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen erscheint oder höchst unwahrscheinlich ist; im Zweifelsfall, bei unklarer oder unsicherer Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung dem ordentlichen Richter zu überlassen (BGE 137 III 563 E. 3.3 mit Hinweis auf BGE 86 I 265 E. 3; zuletzt im Urteil des Bundesgerichts 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.2).

E. 3.3

Im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung eines Pfandrechts gemäss Art. 837 ZGB gilt der Verhandlungsgrundsatz (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Unter der Geltung der Verhandlungsmaxime haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen darzulegen, auf die sie ihre Begehren stützen, und die Beweismittel anzugeben. Welche Tatsachen wie weit zu behaupten und zu substantiieren sind, damit sie unter die massgeblichen Bestimmungen des materiellen Rechts subsumiert werden können, bestimmt das materielle Bundesrecht. Mit anderen Worten hat die ein Recht in Anspruch nehmende Partei im Prozess jene (anspruchsbegründenden) Tatsachen zu behaupten, die unter die massgeblichen Normen zu subsumieren sind. Der Behauptungslast ist genüge getan, wenn der (behauptete) Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die verlangte Rechtsfolge zulässt. Diese Anforderung gilt unabhängig von der Art des Verfahrens, in welchem ein Anspruch geltend gemacht wird, namentlich auch im Summarverfahren. Begehrt ein Unternehmer nach Beendigung der Arbeiten die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts, ist er beweisbelastet für jene Tatsachen, die den

Rechtsgrund der pfandberechtigten Forderung konstituieren (Vertragsschluss; geleistete Arbeiten); die den Umfang der Forderung bestimmen; aus denen sich die Inhaberschaft an der pfandberechtigten Forderung ergibt; aus denen folgt, dass und wie sich die Bauarbeiten auf ein Grundstück ausgewirkt haben; die die Bauarbeiten ihrer Art als baupfandberechtigt ausweisen («Material und Arbeit oder Arbeit allein») und aus denen sich der Zeitpunkt der Arbeitsvollendung ergibt. Beweisbelastet ist er ausserdem in Bezug auf das Grundstück, zugunsten dessen die Bauarbeiten erfolgt sind sowie das Eigentum der beklagten Partei am Grundstück. Entsprechend trägt der Unternehmer betreffend die Tatsachen, für die er die Beweislast trägt, auch die Behauptungslast (Urteil des Bundesgerichts 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.3 m.w.H.). Eine von der Behauptungslast als solcher zu unterscheidende Frage ist, wie detailliert die Tatsachenbehauptungen bzw. Beweismittel vorzutragen

- 7 - sind. Im ordentlichen Verfahren (Art. 219 ff. ZPO) ergeben sich die Substantiierungsanforderungen einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei. Eine Tatsachenbehauptung braucht nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Der Behauptungslast ist Genüge getan, wenn die Parteien die Tatsachen, die unter die massgeblichen Normen zu subsumieren sind, in allgemeiner, den Gewohnheiten des Lebens entsprechender Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen benennen. Bestreitet der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast. Diesfalls sind die Vorbringen nicht nur in ihren Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann. Anders liegt die Sache im Summarverfahren. In jenen Verfahren soll nur in Ausnahmefällen ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet werden. Daher genügt es nicht, im Gesuch die relevanten Tatsachen in allgemeiner, den Gewohnheiten des Lebens entsprechender Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen zu benennen, um abzuwarten, welche der behaupteten Tatsachen der Prozessgegner bestreitet. Vielmehr muss die gesuchstellende Partei ihren Tatsachenvortrag in Erwartung der gegnerischen Bestreitungen schon in ihrer ersten Eingabe hinreichend substantiieren. Sieht das Gericht den Sachvortrag einer solchen Partei als nicht hinreichend substantiiert an, so gilt der Tatsachenvortrag der Gegenseite als anerkannt, und zwar in der Regel ohne dass ein Beweisverfahren durchgeführt wird (Urteil des Bundesgerichts 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.4 m.w.H.).

E. 4

Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 50.00 zu bezahlen." 3.

E. 4.1

Im Gesuch vom 24. Januar 2023 führte die Klägerin bezüglich der hier streitgegenständlichen Frage, auf welchem Grundstück die Bauarbeiten erfolgen sollen, aus, dass bei den beiden Objekten in Y. (MFH und EFH) und dem Objekt in W. mündliche Vereinbarungen betreffend diverser Arbeiten getroffen worden seien. Dem Gesuch legte sie den Grundbuchauszug der Liegenschaft Y. / 001 sowie zwei Rechnungen mit den Nummern 150-22 bzw. 151-22 bei. Diese Rechnungen beziehen sich auf ein Projekt in Y. «EFH» bzw. «Einfamilienhaus». Des Weiteren stellte sie ausdrücklich den Antrag, dass das

Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück Liegenschaft Y. Nr. 001 einzutragen sei. Mit Stellungnahme vom 30. Januar 2023 bestritt die Beklagte unter anderem, dass die geltend gemachten Arbeiten die Liegenschaft Y. / 001 betreffen. Gesuchsbeilage 1 (Stundenrapport) beschreibe lediglich die Örtlichkeit Y. als Leistungserbringung, spezifiziere jedoch nicht die Liegenschaft auf der Parzelle 001. Auf der Baustelle Y. würden 10 Wohneinheiten mit verschiedenen Besitzern auf verschiedenen Parzellen errichtet. Dies ergebe sich aus dem «Auszug Protokoll des Gemeinderates Y.» (Beilage 2 zur Stellungnahme).

- 8 - Die Bestreitung der Beklagten vermag die Darlegung der Klägerin, die behaupteten Arbeiten auf dem Grundstück der Beklagten verrichtet zu haben, nicht zu entkräften. Aus dem Protokollauszug des Gemeinderates Y. vom tt.mm.jjjj ergibt sich, dass eine Baubewilligung für eine Arealüberbauung mit Neubau Mehrfamilienhaus auf der Parzelle 002 und Neubau Einfamilienhaus auf der Parzelle 001 erteilt wurde. Die möglichen Leistungsorte der geltend gemachten Arbeiten lassen sich somit selbst bzw. gerade gestützt auf die Bestreitung der Beklagten auf das Mehrfamilienhaus und das Einfamilienhaus in Y. eingrenzen. Wie die Klägerin mit Beschwerde zutreffend ausführt, ergibt sich aus dem Grundbuchauszug der Liegenschaft Y. / 001 (Gesuchsbeilage 2), dass sich darauf ein Einfamilienhaus befindet. Ebenso ergibt sich aus den beiden Rechnungen, welche die behauptete Forderung belegen sollen (Gesuchsbeilage 3), dass sich diese auf das Einfamilienhaus in Y. beziehen, wie die Klägerin mit Beschwerde ebenfalls zu Recht geltend macht. Nachdem die Beklagte den Leistungsort lediglich damit bestritt, dass in Y. sowohl ein Mehr- als auch ein Einfamilienhaus gebaut wurde, sich nach dem Gesagten aus dem Gesuch im Zusammenhang mit den beiden Rechnungen und dem Grundbuchauszug aber hinreichend ergibt, dass die Klägerin behauptet, auf dem Grundstück «Liegenschaft Y. Nr. 001», auf welchem sich das Einfamilienhaus befindet, die in Rechnung gestellten Arbeiten verrichtet zu haben, hat sie das Grundstück, zugunsten dessen Bauarbeiten erfolgt sein sollen sowie das Eigentum der Beklagten an diesem Grundstück, genügend substantiiert dargelegt und im Sinne von Art. 961 Abs. 3 ZGB auch glaubhaft gemacht. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach sich gestützt auf die Ausführungen der Klägerin sowie der zwei ins Recht gelegten Rechnungen in keiner Weise ergebe, dass damit das sich in Y. befindliche Grundstück (Liegenschaft Y. / 001) gemeint sei, trifft folglich nicht zu. Soweit die Vorinstanz das Gesuch der Klägerin im Weiteren damit, dass aus dem Gesuch nicht klar hervorgehe, dass und weshalb die Klägerin davon ausgehe, dass die nichtbezahlten Rechnungen der C. mit dem ins Recht gefassten Grundstück der Beklagten im Zusammenhang stünden, abwies, ist unklar, was sie damit meint. Wie dargelegt hat die Klägerin glaubhaft dargelegt, dass die von ihr behaupteten Arbeiten das Grundstück der Beklagten betreffen. Die Beschwerde erweist sich insoweit als begründet.

E. 4.2

Zu bemerken bleibt abschliessend Folgendes: Die Feststellungen der Vorinstanz, wonach es sich bei der Klägerin um eine Laiin im Sinne einer unbeholfenen Person handle, weil sie bereits seit mehr als zwei Jahren mit Dienstleistungen aller Art im Baugewerbe tätig sei, kann, soweit sie sich hierfür auf den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau ZSU.2022.228 vom 23. Februar 2023 bezieht, nicht gefolgt werden. Im dortigen Entscheid ging es um die rechtlichen Kenntnisse einer Liegen-

- 9 - schaftsverwaltung und wurde festgehalten, dass aufgrund ihrer einschlägigen und derart langen (seit 1961) Zweckbestimmung (Treuhandschäfte, insbesondere

Liegenschaftsverwaltung, Führung von Kunden- buchhaltungen, Steuerberatungen, Gründungen, Sanierungen, Liquidatio- nen, Liegenschaftsvermittlungen, Bautreuhänderschaft) erwartet werden dürfe, dass sie zumindest rudimentäre Tatsachenbehauptungen für die Ein- tragung eines Pfandrechts aufstellen könne. Bei der Klägerin handelt es sich indes nicht um eine im kaufmännischen Bereich tätige Unternehmung. Die prozessualen Fähigkeiten einer langjährigen, professionellen Liegen- schaftsverwaltung sind zudem nicht mit einer erst seit 2020 im Baubereich tätigen Einpersonenunternehmung zu vergleichen.

E. 4.3

Soweit die Rechtsmittelinstanz die Beschwerde gutheisst, hebt sie den Ent- scheid auf und weist die Sache an die Vorinstanz zurück (Art. 327 Abs. 3 lit. a ZPO) oder entscheidet neu, wenn die Sache spruchreif ist (Art. 327 Abs. 3 lit. b ZPO). Eine Rückweisung erfolgt, soweit noch etwas zu ent- scheiden ist (SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kom- mentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 8 zu Art. 327 ZPO), also wenn ein wesentlicher Teil der Klage nicht beurteilt worden oder der Sachverhalt in wesentlichen Teilen zu vervollständigen ist (STERCHI, Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privat- recht, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, 2012, N. 8a f. zu Art. 327 ZPO). Wie dargelegt erweist sich der vorinstanzliche Entscheid in- soweit als unrichtig, als darin festgestellt wurde, dass die geltend gemach- ten Bauarbeiten nicht dem Grundstück der Beklagten zugeordnet werden könnten. Eine andere, von der Vorinstanz aber nicht geklärte Frage ist in- dessen, ob die Klägerin auch die übrigen Voraussetzungen für die vorläu- fige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (vgl. E. 3.3 hievore) mit ihrem Gesuch substantiiert hat vorbringen und glaubhaft machen können. Die Sache ist folglich nicht spruchreif. Der angefochtene Entscheid ist da- her aufzuheben und die Sache ist an die Vorinstanz zum neuen Entscheid zurückzuweisen.

E. 5

In einem Rückweisungsentscheid kann die obere Instanz die Verteilung der Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens der Vorinstanz überlassen (Art. 104 Abs. 4 ZPO; vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_614/2022 vom

E. 7

Februar 2023 E. 1.2.3. m.w.H.). In einem solchen Fall ist aber die Höhe der Gerichtskosten des Rechtsmittelverfahrens festzusetzen (Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau ZOR.2022.12 vom 22. Dezember 2022 E. 4 m.w.H.). Die (reduzierten) Gerichtskosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens sind auf Fr. 750.00 festzusetzen (§§ 8 und 13 VKD) und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 zu verrechnen. Da

- 10 - die Sache zur Prüfung der übrigen Voraussetzungen für die vorläufige Ein- tragung eines Bauhandwerkerpfandrechts an die Vorinstanz zurückgewie- sen wird, erscheint es angezeigt, ihr auch die Verteilung der obergerichtli- chen Gerichtskosten zu überlassen. Eine Parteientschädigung für das vorliegende Beschwerdeverfahren ist weder der Klägerin noch der Beklagten zuzusprechen, da sie keine beson- deren Gründe, welche eine Umtriebsentschädigung rechtfertigen, darlegen (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO). Das Obergericht erkennt: 1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Präsi- dentin des Bezirksgerichts Aarau vom 7. März 2023 aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorin- stanz zurückgewiesen. Im Übrigen

wird die Beschwerde abgewiesen. 2.

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