

ZSU.2023.204
(SZ.2023.19)
Art. 75

Entscheid vom 20. November 2023

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Brunner
 Oberrichter Holliger
 Gerichtsschreiber Sulser

Kläger **A.**_____,
 [...]

Beklagter **B.**_____,
 [...]

Gegenstand Vorsorgliche Massnahmen

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Der Kläger ist im Grundbuch als Eigentümer der Grundstücke GB Q. _____ Nr. [...] und [...] eingetragen. Diese bilden den landwirtschaftlichen Betrieb "Hof X. _____". Die Grundstücke wurden am 21. April 2023 zwangsversteigert. Die Beschwerden gegen den Zuschlag wurden vom Präsidium des Bezirksgericht Laufenburg und vom Obergericht des Kantons Aargau abgewiesen. Das Verfahren ist derzeit vor Bundesgericht hängig.

2.

2.1.

Mit Gesuch vom 16. Mai 2023 stellte der Kläger beim Bezirksgericht Laufenburg folgende Begehren:

" 1.

Es sei B. _____ anzuweisen, den anderen Angestellten auf dem Hof X. _____ den Zutritt zu ihrem Hausteil und zu ihren Zimmern zu gewähren, sowie diesen die Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Teile wie Bad, Küche und Aussenterrasse ebenso zu gewähren; beziehungsweise, es sei B. _____ zu untersagen, den anderen Angestellten auf dem Hof X. _____ den Zugang zu ihrem Hausteil, zu ihren Zimmern, und zu den gemeinschaftlichen Teilen zu versperren.

2.

Es sei B. _____ anzuweisen, auch dem Bewirtschafter des Hofes X. _____ den Zugang zum Hausteil der Angestellten auf dem Hof X. _____ zu gewähren, beziehungsweise, es sei B. _____ zu untersagen, dem Bewirtschafter den Zugang zum Hausteil der Angestellten zu versperren.

3.

Der Beschluss des Gerichts über die Punkte 1. und 2. sei B. _____ vom Gericht schriftlich mitzuteilen.

4.

Die Punkte 1. bis 3. seien superprovisorisch, ohne Anhörung der anderen Parteien, durch das Gericht zu beschliessen.

5.

Allfällige Kosten und Entschädigungen seien den Gesuchsgegnern aufzuerlegen."

2.2.

Mit Verfügung vom 19. Mai 2023 wies der Gerichtspräsident des Bezirksgerichts Laufenburg den Antrag um superprovisorische Verfügung der Massnahmen ab.

2.3.

Mit Eingabe vom 9. Juni 2023 beantragte der Beklagte sinngemäss die Abweisung des Gesuchs.

2.4.

Mit Verfügung vom 12. Juni 2023 ordnete der Gerichtspräsident des Bezirksgerichts Laufenburg einen zweiten Schriftenwechsel an.

2.5.

Mit Replik vom 3. Juli 2023 hielt der Kläger an seinen Begehren fest. Gleichentags reichte der Kläger ein weiteres Gesuch ein und stellte folgende Begehren:

- " 1.
B._____ sei mit sofortiger Wirkung von dem landwirtschaftlichen Gewerbe 'Hof X._____' ([...] LIG Q._____/[...]) auszuweisen.
2.
Die Polizei sei anzuweisen, die Ausweisung umgehend zu vollstrecken.
3.
Die Punkte 1. und 2. seien superprovisorisch, ohne Anhörung der Gegenpartei, zu beschliessen.
4.
Alle Kosten seien der Gegenpartei aufzuerlegen."

Das Gesuch um superprovisorische Verfügung der Massnahmen wies der Gerichtspräsident des Bezirksgerichts Laufenburg mit Verfügung vom 5. Juli 2023 ab.

2.6.

Der Beklagte hielt mit Duplik vom 17. Juli 2023 sinngemäss an seinen Begehren fest.

2.7.

Mit Eingabe vom 14. August 2023 reichte der Kläger eine weitere Stellungnahme ein.

2.8.

Mit Entscheid vom 4. September 2023 erkannte der Präsident des Bezirksgerichts Laufenburg:

- " 1.
Auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen wird nicht eingetreten.
2.
Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird dem Gesuchsteller auferlegt und mit dem geleisteten Vorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet.
3.
Jede Partei hat ihre eigenen Parteikosten selber zu tragen."

3.

Gegen diesen ihm am 9. September 2023 zugestellten Entscheid erhob der Kläger mit Eingabe vom 15. September 2023 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau und stellte folgende Anträge:

" 1.

Der Entscheid vom 4. September 2023 sei aufzuheben.

2.

Den Gesuchen vom 14. Mai 2023 und vom 2. Juni 2023 sei stattzugeben.

3.

Es sei die sofortige (oder innert einer vom Gericht zu bestimmender Frist) Ausweisung B. _____ aus der Liegenschaft (Hof X. _____) anzuordnen und die Zwangsvollstreckung anzudrohen, beziehungsweise, für den Fall der Widerhandlung, anzuordnen.

4.

B. _____ sei zu verpflichten, für die Zeit vom 13. Mai 2023 bis zum 7. Juni 2023 dem Gesuchsteller eine Entschädigung von 100 Franken pro Tag für den Entzug der Nutzung der Betriebsunterkunft zu bezahlen.

5.

B. _____ sei zu verpflichten, für die Zeit ab dem 8. Juni 2023 dem Gesuchsteller eine Entschädigung von 150 Franken pro Tag für den Entzug der Nutzung der Betriebsunterkunft zu bezahlen.

6.

Alle Verfahrenskosten und Parteientschädigungen seien zulasten von B. _____ zu sprechen."

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Vorinstanz beurteilte die Gesuche des Klägers im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen. Gegen diesen Entscheid ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von mindestens Fr. 10'000.00 aus, was seitens der Parteien grundsätzlich nicht bestritten wurde bzw. wird. Die Berufung ist demnach zulässig.

1.2.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) 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), wofür die Partei, die

solche Noven geltend macht, die Substanziierungs- und Behauptungslast trifft (Urteil des Bundesgerichts 5A_266/2015 vom 24. Juni 2015 E. 3.2.2).

2.

Die Vorinstanz erwog, der Kläger habe ein Gesuch um Erlass einer supervisorischen Verfügung betreffend Betriebsunterkünfte sowie betreffend Ausweisung eingereicht. Die Gesuche seien sinngemäss als Gesuche um Rechtsschutz in klaren Fällen entgegenzunehmen, zumal der Kläger konkret beantrage, dass dem Beklagten Verhaltensanweisungen zu geben seien bzw. der Beklagte aus der Liegenschaft auszuweisen sei und er sich sinngemäss der Eigentumsklage gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB bediene. Die Rechtslage in einem Verfahren betreffend Eigentumsklage sei klar und damit dem summarischen Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen zugänglich (angefochtener Entscheid E. 1.2.2). Im Zusammenhang mit der Zwangsverwertung des Hofs X.____ habe der Kläger u.a. Beschwerde gegen den Zuschlag bei der Versteigerung geführt (BE.2023.4). Mit (nicht rechtskräftigem) Entscheid vom 23. August 2023 habe die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts des Kantons Aargau die Beschwerde des Klägers gegen den Zuschlag bei der Versteigerung abgewiesen (KBE.2023.10). Da gemäss Art. 656 Abs. 2 ZGB das Eigentum bei der Zwangsvollstreckung im Moment des Zuschlags auf den Ersteigerer übergehe, erwerbe dieser das Eigentum an der versteigerten Sache unmittelbar und originär kraft rechtsgestaltender amtlicher Verfügung. Ab diesem Zeitpunkt könne der Erwerber alle Rechte ausüben, die ohne grundbuchliche Eintragung denkbar seien. Da die Beschwerde im Verfahren KBE.2023.10 abgewiesen worden sei, könne nicht davon ausgegangen werden, dass der Kläger weiterhin Eigentümer des Hofs X.____ und somit zur Eigentumsklage berechtigt sei. Die Eigentümerstellung des Klägers werde vom Beklagten denn auch glaubhaft bestritten. Es liege mithin kein liquider Sachverhalt vor, weshalb auf die Gesuche nicht einzutreten sei (angefochtener Entscheid E. 1.4, v.a. E. 1.4.3 f.). Zum gleichen Schluss gelange man, wenn man das Gesuch nicht als Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen entgegennehmen würde. Nach dem Obergerichtsentscheid sei davon auszugehen, dass die prozessualen Chancen des Klägers, weiterhin Eigentümer der Liegenschaft zu bleiben, deutlich geringer als die Wahrscheinlichkeit sei, dass das Bundesgericht den Zuschlag bestätigen sollte. Der Kläger könne nicht glaubhaft machen, dass zum Schutze seines Eigentums vor dem Beklagten vorsorgliche Massnahmen auszusprechen seien (angefochtener Entscheid E. 1.5).

3.

3.1.

Prozessual bringt der Kläger sinngemäss vor, dass die Vorinstanz seine Gesuche zu Unrecht als solche um Rechtsschutz in klaren Fällen entgegengenommen habe. Dies sei so vom Kläger nie beantragt worden, son-

dern die Vorinstanz sei ohne Rückfrage so verfahren. Angesichts des Verfahrensergebnisses erscheine dieser Beschluss fragwürdig, weil zirkulär und zum Nachteil des Klägers. Zuerst beschliesse die Vorinstanz, nach Art. 257 Abs. 1 ZPO vorzugehen, um dann in ihrem Entscheid festzustellen, dass die Voraussetzungen für Art. 257 Abs. 1 ZPO gar nicht erfüllt seien, und auf die Gesuche nicht einzutreten (Berufung Rz. 130 ff.).

3.2.

Rechtsbegehren sind nach Treu und Glauben und insbesondere im Lichte der dazu gegebenen Begründung auszulegen (statt vieler Urteil des Bundesgerichts 4A_462/2017 vom 12. März 2018 E. 3.2). Dies setzt aber vorab voraus, dass die Begehren überhaupt unklar sind. Zwar wird für Exmissionen regelmässig das Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gewählt, da dieses dem Gesuchsteller ein rasches Verfahren auf einen Endentscheid bietet. Der Kläger beantragte aber explizit (super-) provisorische Massnahmen. Der Begründung der Gesuche lässt sich nicht entnehmen, dass es dem Kläger um Rechtsschutz im Verfahren in klaren Fällen gegangen wäre, dessen Zulässigkeit, wenn auch ebenfalls dem summarischen Verfahren unterliegend, besonders strengen Voraussetzungen unterliegt (Art. 257 Abs. 1 ZPO).

Von einer Aufhebung des angefochtenen Entscheids und einer Rückweisung an die Vorinstanz ist dennoch abzusehen, da, wie auch die Vorinstanz im Ergebnis in ihrer Eventualbegründung summarisch festhielt, die Gesuche um provisorische Massnahmen unbegründet sind.

4.

4.1.

Die Anordnung vorsorglicher Massnahmen setzt voraus, dass der Ansprecher glaubhaft macht, dass ein ihm zustehender Anspruch verletzt ist oder eine Verletzung zu befürchten ist (sog. Verfügungsanspruch) und ihm aus der Verletzung ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht (sog. Verfügungsgrund; Art. 261 Abs. ZPO). Weiter müssen die angebehrten Massnahmen dringlich und notwendig sein. Demgegenüber ist nach neuerer Rechtsprechung grundsätzlich keine Interessenabwägung vorzunehmen. Ist glaubhaft gemacht, dass ein Anspruch verletzt ist oder verletzt zu werden droht und dass ein Nachteil im Sinne von Art. 261 Abs. 1 lit. b ZPO zu befürchten ist, sind Massnahmen zu treffen. Es ist nicht erforderlich, dass der zu befürchtende Nachteil gewichtiger oder wahrscheinlicher ist als jener Nachteil, welcher der Gesuchsgegnerin im Falle der Anordnung der vorsorglichen Massnahmen droht. Den Interessen der Gesuchsgegnerin ist allenfalls mit einer Sicherheitsleistung im Sinne von Art. 264 Abs. 1 ZPO Rechnung zu tragen (Urteil des Bundesgerichts 4A_427/2021 vom 20. Dezember 2021 E. 5.1).

Wohl sind die Anspruchsvoraussetzungen nach Art. 261 Abs. 1 ZPO lediglich mit dem (reduzierten) Beweismass des Glaubhaftmachens nachzuweisen. Es genügt mithin im Allgemeinen, wenn für das Vorhandensein der behaupteten Tatsachen gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnten; die Rechtslage ist grundsätzlich nur summarisch zu prüfen und vorläufig zu beurteilen, ohne die sich stellenden rechtlichen Fragen endgültig zu klären. Stehen aber vorsorgliche Massnahmen zur Diskussion, die einer Vollstreckung des Hauptsacheanspruchs gleichkommen und endgültige Wirkung haben – der Streit mithin keine über die Anordnung der vorsorglichen Massnahmen hinausgehende Bedeutung hat –, ist nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung dem Umstand Rechnung zu tragen, dass derartige Massnahmen besonders schwer in die Rechtsstellung der Gegenpartei eingreifen. Entsprechend werden sie nur restriktiv bewilligt und unterstehen sie erhöhten Anforderungen. Diese Anforderungen beziehen sich sowohl auf das Vorhandensein der rechtserheblichen Tatsachen wie auch auf sämtliche Voraussetzungen für die Anordnung einer vorsorglichen Massnahme. Insbesondere ist (vorsorglicher) Rechtsschutz in diesen Fällen nur zu gewähren, wenn der Anspruch relativ klar begründet erscheint (Urteil des Bundesgerichts 4A_427/2021 vom 20. Dezember 2021 E. 5.2, m.w.H.).

4.2.

4.2.1.

Der Kläger macht im Wesentlichen geltend, aufgrund seiner Beschwerde gegen den Zuschlag vom 21. April 2023 könne er weiterhin als Eigentümer über die Liegenschaft und das landwirtschaftliche Gewerbe verfügen, bis über die Beschwerde definitiv entschieden sei. Der Beklagte – ein landwirtschaftlicher Mitarbeiter des Klägers – habe in der Zwischenzeit kein Recht, gegen den Willen des Klägers in der Betriebsunterkunft weiterzuverweilen. Auch die Ersteigerer könnten nicht über die Liegenschaft und das landwirtschaftliche Gewerbe verfügen und dem Beklagten ein Recht zum Weiterverweilen in der Betriebsunterkunft erteilen (Berufung Rz. 26 f.). Der Kläger stellt sich zusammengefasst auf den Standpunkt, dass die Auslegung der Vorinstanz falsch sei, wonach sich die aufschiebende Wirkung (vgl. Art. 66 Abs. 1 VZG) auf die Eintragung ins Grundbuch beschränke und die Erwerber nach Erteilung des Zuschlags trotz hängigen Beschwerdeverfahrens gegen den Zuschlag jene Rechte ausüben könnten, die ihnen als Eigentümer auch ohne Grundbucheintrag zukommen (vgl. ausführlich Berufung Rz. 28 ff., 33 ff., 43 ff., 52 ff., 60 ff., 64 f., 66 ff.). Weiter sei das Eigentumsverhältnis vom Bewirtschaftungsverhältnis im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe zu unterscheiden. Es sei nicht anzunehmen, dass mit der zwangweisen Übertragung des Eigentumsverhältnisses eine unmittelbare Auswirkung von Rechtes wegen auf das Bewirtschaftungsverhältnis gegeben sei (unter Hinweis auf Art. 14 f. LPG [„Kauf bricht Pacht nicht“]). Das bestehende Bewirtschaftungsverhältnis bleibe zunächst weiter

bestehen, sofern kein Zuschlag mit Doppelaufwurf stattgefunden habe. Es kämen hinsichtlich des Bewirtschaftungsverhältnisses die Fristen und Bedingungen von Art. 15 Abs. 2 und 3 LPG lückenfüllend zur Anwendung (Berufung Rz. 83 ff.).

4.2.2.

Gemäss Art. 656 Abs. 2 ZGB erlangt der Erwerber im Falle der Zwangsvollstreckung schon vor der Eintragung das Eigentum, kann aber im Grundbuch erst dann über das Grundstück verfügen, wenn die Eintragung erfolgt ist. Der Steigerungszuschlag bewirkt unmittelbar den Eigentumsübergang (BGE 117 III 39 E. 4b). Der grundbuchliche Nachvollzug des bereits ausserbuchlich erfolgten Eigentumsüberganges hat lediglich deklaratorischen Charakter (sog. relatives Eintragungsprinzip; vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_811/2017 vom 6. November 2017 E. 3). Bis zur Eintragung im Grundbuch darf der Erwerber jedoch nicht über das Grundstück verfügen. Dieses Verfügungsverbot betrifft nur grundbuchliche Verfügungen. Demgegenüber kann der Ersteigerer sofort alle Rechte ausüben, die ohne grundbuchliche Eintragung denkbar sind (BGE 128 III 82 E. 1a; Urteil des Bundesgerichts 5A_811/2017 vom 6. November 2017 E. 3).

4.2.3.

4.2.3.1.

STREBEL spezifiziert den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs dahingehend, dass dieser mit dem "Wirksamwerden" des Zuschlags erfolge, wobei nicht näher ausgeführt wird, wann dies der Fall ist (STREBEL, in: Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, N. 44 zu Art. 656 ZGB). LORANDI vertritt die Meinung, dass der Zuschlag noch vor Eintritt der formellen Rechtskraft Rechtswirkungen entfalte – anders als bei Gestaltungsurteilen, die erst nach Eintritt der Rechtskraft Wirkung entfalten (vgl. MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, N. 97 zu Art. 656 ZGB). Dies hauptsächlich aus Praktikabilitätsbetrachtungen, da nicht nur der Kreis der zur Beschwerde Legitimierten gross sei, sondern auch für jeden die Beschwerdefrist individuell laufe und die absolute Befristung nach Art. 132a Abs. 3 SchKG immerhin ein Jahr seit der Verwertung betrage (LORANDI, der Freihandverkauf im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Diss., 1994, S. 115). Gemäss DEILLON-SCHIEGG müsse man, schliesse man sich dieser Auffassung an, gleichzeitig einräumen, dass mit der Gutheissung einer betreibungsrechtlichen Beschwerde die bereits eingetretene Wirksamkeit des Zuschlags nachträglich wieder beseitigt werde. Die Möglichkeit der Aufhebung des Zuschlags stelle mithin eine Resolutivbedingung für die Wirksamkeit des Zuschlags dar (DEILLON-SCHIEGG, Übergang des Grundeigentums und Untergang von Grundpfandrechten infolge Zwangsversteigerung, ZBGR 81/2000, S. 89 ff., S. 100 f.).

4.2.3.2.

Die Beschwerde nach Art. 17 SchKG hat nur auf besondere Anordnung aufschiebende Wirkung (Art. 36 SchKG). Indes erfolgt die Anmeldung des durch den Zuschlag bewirkten Eigentumsüberganges an dem versteigerten Grundstück zur Eintragung in das Grundbuch durch das Betreibungsamt erst, sobald feststeht, dass der Zuschlag nicht mehr durch Beschwerde angefochten werden kann oder die erhobene Beschwerde endgültig abgewiesen worden ist (Art. 66 Abs. 1 VZG). Einer Beschwerde gegen den Zuschlag kommt insofern von Gesetzes wegen automatisch aufschiebende Wirkung zu (BGE 129 III 100 E. 3; Urteil des Bundesgerichts 5A_1026/2015 vom 8. März 2016 E. 4.2; COMETTA/MÖCKLI, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl. 2021 [BSK SchKG I], N. 9 zu Art. 36 SchKG). Ob mit Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG der Eigentumsübergang aufgeschoben wird, erscheint jedoch fraglich. Art. 66 Abs. 1 VZG kann zumindest wörtlich genommen in Übereinstimmung mit der Vorinstanz dahingehend verstanden werden, dass mit Beschwerde das weitere Verfahren – die Anmeldung des "durch den Zuschlag bewirkten Eigentumsüberganges" zur Eintragung ins Grundbuch durch das Betreibungsamt –, nicht jedoch die zivilrechtlichen Wirkungen des Zuschlags gehemmt werden (vgl. ISAAK, Das Verwaltungsverfahren vor den Schuldbetreibungs- und Konkursbehörden, Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG und Verfahren zum Erlass einer Verfügung, Diss., S. 108). Das Bundesgericht musste sich hiermit soweit ersichtlich noch nicht explizit auseinandersetzen. In BGE 129 III 100 erwog es immerhin, dass in Analogie zum Fall des Konkurses der Zuschlag eines Grundstückes die Wirkungen "ex nunc" von der Eröffnung des bestätigenden Beschwerdeentscheides an entfalte, wenn es sachlich und vernünftigerweise nicht möglich sei, auf alle mit dem Aufschub der Wirkungen gemäss Art. 66 VZG verbundenen Folgen zurückzukommen. In Frage standen dort aber namentlich Handlungen der amtlichen Verwaltung während des Vollstreckungsaufschubs. Ob auch der Zeitpunkt des Eigentumsüberganges aufgeschoben wird, ergibt sich daraus nicht.

4.3.

Folgt man den zitierten Lehrmeinungen, würde der Zuschlag Wirkung entfalten, bis dieser aufgehoben ist. Ob die Beschwerde über den Wortlaut von Art. 66 Abs. 1 VZG hinaus – bzw. diesem entgegen – den Eigentumsübergang aufschiebt, erscheint fraglich. Art. 66 Abs. 1 VZG sieht lediglich den Aufschub der *Anmeldung* des durch den Zuschlag bewirkten Eigentumsüberganges *zur Eintragung im Grundbuch* vor. Die Eintragung im Grundbuch hat hinsichtlich der Frage des Eigentumsübergangs jedoch bloss deklaratorischen Charakter (Art. 656 Abs. 2 ZGB; vorstehend E. 4.2.2). Insofern ist nicht davon auszugehen, dass die Beschwerde gegen den Zuschlag den Eigentumsübergang von Gesetzes wegen aufgeschoben hätte. Wie es sich abschliessend damit verhält, kann vorliegend indes offenbleiben (vgl. E. 4.4 ff. nachfolgend).

Soweit der Kläger neue Behauptungen vorbringt, ist darauf nicht einzugehen, da er nicht darlegt, inwiefern diese nicht bereits vor erster Instanz hätten vorgebracht werden können (vorstehend E. 1.2; so etwa die Behauptung, die Ersteigerer hätten den Steigerungspreis noch nicht bezahlt, und den Inhalt der Steigerungsbedingungen [vgl. Berufung S. 11 f.]).

4.4.

Im einen wie im anderen Fall ist der Schuldner im Zwangsvollstreckungsverfahren nicht frei, über in der Zwangsvollstreckung befindliche Vermögenswerte zu verfügen. Handelt es sich um ein Grundstück, besteht ab Stellung des Verwertungsbegehrens eine umfassende Zwangsverwaltung durch das Betreibungsamt (Art. 155 Abs. 1 i.V.m. Art. 102 Abs. 3 SchKG), es sei denn, dass der betreibende Gläubiger ausdrücklich darauf verzichtet (Art. 101 Abs. 1 VZG). Die Zwangsverwaltung muss nicht verfügt werden, sie tritt von Amtes wegen ein (Urteil des Bundesgerichts 5A_147/2009 vom 8. April 2009 E. 2.2). Die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks umfasst sämtliche Massnahmen, die zu seiner Erhaltung bzw. zur Erhaltung seiner Ertragsfähigkeit sowie zur Gewinnung der Früchte und Erträge nötig sind (BERNHEIM/KÄNZIG/GEIGER, in: BSK SchKG I, a.a.O., N. 22 zu Art. 155 SchKG). Sie umfasst namentlich Kündigungen an Mieter, Ausweisung von Mietern, Neuvermietungen, Bezug der Miet- und Pachtzinse, etc. (Art. 101 Abs. 1 i.V.m. Art. 17 VZG). Das Betreibungsamt kann die Verwaltung und Bewirtschaftung zwar einem Dritten übertragen, dem Schuldner selbst jedoch nur die Bewirtschaftung (Art. 16 Abs. 3 VZG).

Selbst wenn dem Kläger die Bewirtschaftung vom Betreibungsamt übertragen wurde, was dieser nicht glaubhaft dargetan hat, tangieren die gestellten Gesuche die Verwaltung des Grundstücks. Da diese gemäss der gesetzlichen Regelung dem Betreibungsamt obliegt, verfügt der Kläger über kein schützenswertes Interesse an der Durchsetzung seiner – zumindest fraglichen – Eigentumsansprüche.

4.5.

Weiter erscheint die Begründetheit des Ausweisungsbegehrens auch mit Blick auf die behauptete Kündigung des Arbeitsvertrages vom 1. November 2022 (Beilage 3 zum Gesuch vom 16. Mai 2023), gemäss welchem der Beklagte (auch) mit der Logis entlohnt wurde, zweifelhaft. Der Anspruch auf Benützung der Unterkunft beim Arbeitgeber endet zwar mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses (§ 21 Abs. 3 des Normalarbeitsvertrags über das Arbeitsverhältnis in der Landwirtschaft). Wie der Beklagte vor Vorinstanz geltend machte, sei die Kündigung vom 1. Juni 2023, die er am 5. Juni 2023 erhalten habe (Beilage 2 zur Stellungnahme vom 9. Juni 2023), jedoch erfolgt, als er krankgeschrieben gewesen sei (Beilagen 3 und 4 zur Stellungnahme vom 9. Juni 2023; Stellungnahme vom 9. Juni 2023 S. 4; Duplik S. 2). Gemäss den beigelegten Arztzeugnissen war der Beklagte vom 9. Mai 2023 bis und mit am 18. Juni 2023 zu 100 % krankgeschrieben. Dies

würde die Kündigung des Klägers, weil zur Unzeit erfolgt, nichtig machen (Art. 336c Abs. 1 lit. b und Abs. 2 OR), womit der Beklagte nach wie vor Anspruch auf Unterkunft hätte. Ob es sich dabei, wie vom Kläger vor Vorinstanz behauptet, bloss um ein Manöver in Absprache mit den Ersteigern handelte, um den Betrieb zur Stilllegung zu zwingen (Replik S. 3), und der Beklagte in Tat und Wahrheit gar nicht krank war, ist nicht im vorsorglichen Massnahmeverfahren zu klären, da hierzu einlässlichere Beweiserhebungen notwendig wären, die dessen Rahmen sprengen. Dass die Kündigung gültig erfolgte, kann aufgrund der ärztlich bescheinigten Arbeitsunfähigkeit derzeit jedenfalls nicht als glaubhaft erachtet werden, zumal angesichts der Tatsache, dass die Ausweisung praktisch einer Vollstreckung des Hauptsacheanspruchs gleichkäme, besonders hohe Anforderungen an die Glaubhaftmachung zu stellen sind (vorstehend E. 4.1.).

4.6.

Was der Beklagte schliesslich aus seinen Ausführungen zur Unterscheidung zwischen Eigentum und Bewirtschaftungsverhältnis bzw. zur landwirtschaftlichen Pacht (Art. 14 f. LPG) ableiten will, ist nicht ersichtlich. Es liegt kein Pachtverhältnis vor, und es besteht auch keine gesetzliche Lücke, die gefüllt werden müsste. Darauf braucht deshalb nicht näher eingegangen zu werden.

4.7.

Zusammenfassend hat der Kläger den ihm zustehenden zivilrechtlichen Anspruch, welcher Voraussetzung für den Erlass von vorsorglichen Massnahmen bildet (Art. 261 Abs. 1 lit. a ZPO), nicht glaubhaft machen können.

5.

Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass dem Kläger ein nicht leicht wiedergutmachender Nachteil droht und die beantragten Massnahmen zeitlich dringlich wären. Zwar machte der Kläger vor Vorinstanz noch geltend, dass am 13. Mai 2023 ein (wiederangestellter) Arbeitnehmer des Klägers sein Zimmer habe beziehen wollen, das sich im vom Beklagten bewohnten Hausteil befinde, und diesem durch den Beklagten der Zutritt verwehrt worden sei (Gesuch vom 16. Mai 2023 S. 3 und 6). Offenbar konnte der Mitarbeiter aber in der vom Kläger bewohnten 6.5-Zimmer-Wohnung untergebracht werden. Zwischenzeitlich sei dieser wieder nach Deutschland abgereist (Stellungnahme vom 9. Juni 2023 S. 3, vom Kläger unbestritten geblieben).

Der Kläger beteuerte weiter die "unmittelbare Gefährlichkeit" des Beklagten, der ihm am 31. Mai 2023 Gewalt angedroht habe (Gesuch vom 3. Juli 2023 S. 1 f.). Der Beklagte bestreitet die Schilderungen des Klägers. Angesichts der Tatsache, dass der Kläger dem Beklagten in seinem Schreiben betreffend dessen fristlose Kündigung vom Folgetag (Beilage 2 zur

Stellungnahme vom 9. Juni 2023) die Wiederanstellung zumindest in Aussicht stellte, wenn "keine Gewaltandrohung mehr von Dir ausgeht, und die Blockade der Angestelltenunterkunft umgehend aufgegeben wird", erscheint diese Behauptung jedoch nicht glaubhaft. Sähe der Kläger im Beklagten tatsächlich eine ernsthafte Bedrohung, wäre nicht damit zu rechnen, dass dieser auch nur in Erwägung ziehen würde, den Beklagten weiterhin zu beschäftigen. Der Beklagte bringt denn auch vor, dass die Anschuldigung wohl fingiert worden sei, um die fristlose Kündigung zu rechtfertigen, und der Kläger dem Beklagten zudem noch namhafte Lohnzahlungen schulde, die der Beklagte versucht habe einzufordern (Stellungnahme vom 9. Juni 2023 S. 2 und 4; Duplik S. 2; Beilage 4 zur Duplik).

6.

Die Berufung ist somit abzuweisen.

7.

Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten dem Kläger aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die obergerichtliche Entscheidgebühr, welche auf Fr. 800.00 festzusetzen ist (§ 11 Abs. 1 i.V.m. § 8 VKD), wird mit dem vom Beklagten geleisteten Vorschuss in derselben Höhe verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Da auf die Zustellung der Berufung an den Beklagten verzichtet wurde (Art. 312 Abs. 1 ZPO) und ihm somit kein Aufwand entstanden ist, ist keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird dem Kläger aufgelegt. Sie wird mit dem vom ihm geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

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 **weniger als Fr. 30'000.00**.

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 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, 20. November 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Massari

Sulser