

ZSU.2023.269 / / ft
(SZ.2023.38)
Art. 27

Entscheid vom 21. Mai 2024

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Merkofer
 Gerichtsschreiberin Walker

Klägerin **A.**_____ **AG**,
 [...]

Beklagter 1 **B.**_____,
 [...]

Beklagte 2 **C.**_____,
 [...]

Beklagter 3 **D.**_____,
 [...]
 1, 2 und 3 vertreten durch Rechtsanwalt Christian Munz,
 [...]

Gegenstand Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Mit Gesuch vom 25. August 2023 beantragte die Klägerin beim Gerichtspräsidium Muri:

" 1.

Das Grundbuchamt Q._____ sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks [...] zugunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsomme von CHF 173'966.40 nebst Zins zu 5 % seit 12. Juni 2023 vorläufig einzutragen.

2.

Eventualiter sei das Grundbuchamt Q._____ anzuweisen, zulasten der einzelnen Miteigentumsanteile der Gesuchsgegner (Miteigentum zu je 1/3) des Grundstücks [...] zugunsten der Gesuchstellerin je ein Bauhandwerkerpfandrecht für je die Pfandsomme von CHF 57'988.80 nebst Zins zu 5 % seit 12. Juni 2023 vorläufig einzutragen.

3.

Die Anweisung (gemäss Ziff. 1, eventualiter Ziff. 2 hiervor) sei superprovisorisch (d.h. sofort nach Eingang des Gesuchs ohne Anhörung der Gegenpartei) zu verfügen und dem Grundbuchamt unverzüglich zur vorläufigen Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 7,7 % MwSt.) zu Lasten der Gesuchsgegner 1-3 (unter solidarischer Haftbarkeit)."

1.2.

Mit Verfügung vom 28. August 2023 des Präsidenten des Bezirksgerichts Muri wurde das Grundbuchamt Q._____ superprovisorisch angewiesen, auf dem Grundstück der Beklagten an der [...], zu Gunsten der Klägerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsomme von Fr. 173'966.40 nebst Zins zu 5 % seit 12. Juni 2023 im Grundbuch vorzumerken.

1.3.

Mit Stellungnahme vom 4. Oktober 2023 beantragten die Beklagten:

" 1.

Das Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf [...] für die Pfandsomme von CHF 173'966.40 nebst Zins zu 5% seit 12. Juni 2023 sei abzuweisen.

2.

Das Grundbuchamt sei anzuweisen, das mit Verfügung des Präsidiums des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Muri vom 28. August 2023 vorgezeichnete Bauhandwerkerpfandrecht auf [...] für die Pfandsomme von CHF 173'966.40 nebst Zins zu 5% seit 12. Juni 2023 zu löschen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin."

2.

Mit Entscheid vom 27. November 2023 erkannte der Präsident des Bezirksgerichts Muri:

" 1.

Das Grundbuchamt Q._____ wird angewiesen, auf dem Grundstück der Gesuchsgegner an der [...], zu Gunsten der Gesuchstellerin ein Bauhandwerkerpfandrecht für die Pfandsumme von Fr. 173'966.40 nebst Zins zu 5 % seit 12. Juni 2023 im Grundbuch vorläufig einzutragen.

2.

Der Gesuchstellerin wird eine **Frist von 3 Monaten** seit Rechtskraft dieses Entscheids angesetzt, innert der sie Klage auf Feststellung und definitive Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch einzureichen hat. Für diese Frist gilt kein Fristenstillstand. Lässt die Gesuchstellerin diese Frist unbenützt verstreichen, so fällt die vorsorgliche Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch dahin.

3.

Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 850.00 festgesetzt. Über die Tragung der Entscheidgebühr und über die Verlegung der Parteikosten wird im Prozess betreffend definitive Eintragung des Pfandrechts oder in einem separaten Kostenentscheid befunden."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 29. November 2023 zugestellten Entscheid erhoben die Beklagten am 11. Dezember 2023 fristgerecht Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau mit folgenden Anträgen:

" 1.

Der Entscheid des Präsidiums des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Muri vom 27. November 2023 im Verfahren SZ.2023.38 sei unter Neuregelung der Kosten und Entschädigungsfolgen aufzuheben und das Gesuch vom 25. August 2023 sei abzuweisen, eventualiter sei die Pfandsumme auf CHF 83'699.40 zu reduzieren.

2.

Das Grundbuchamt sei anzuweisen, das mit Verfügung des Präsidiums des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Muri vom 27. November 2023 vorgemerkte Bauhandwerkerpfandrecht auf [...] für die Pfandsumme von CHF 173'966.40 nebst Zins zu 5% seit 12. Juni 2023 zu löschen. Eventualiter sei das Grundbuchamt anzuweisen, die Pfandsumme auf CHF 83'699.40 zu reduzieren.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zu Lasten der Berufungsbeklagten."

3.2.

Die Klägerin reichte keine Berufungsantwort ein.

3.3.

Nachdem gestützt auf den Eintrag im Handelsregister des Kantons Thurgau über die Klägerin am 18. Januar 2024 der Konkurs eröffnet und gemäss telefonischer Auskunft des Bezirksgerichts Dietikon vom 12. Februar 2024 gegen den Konkurs Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich erhoben wurde, hat die obergerichtliche Instruktionsrichterin mit Verfügung vom 1. März 2024 die Klägerin aufgefordert, dem Obergericht des Kantons Aargau den Entscheid des Obergerichts des Kantons Zürich über die Beschwerde gegen die Konkurseröffnung umgehend nach Erhalt einzureichen.

3.4.

Nachdem die Klägerin auf die Verfügung vom 1. März 2024 nicht reagiert hat und gemäss dem elektronischen Auszug des Handelsregisteramts des Kantons Thurgau mit Entscheid des Obergerichts des Kantons Zürich vom 6. März 2024 der Konkurs über die Klägerin aufgehoben wurde und "die Rechtseinheit entsprechend den bisherigen Eintragungen" weiterbesteht, verfügte die obergerichtliche Instruktionsrichterin mit Verfügung vom 9. April 2024, es werde davon Kenntnis genommen, dass der vom Bezirksgericht Dietikon mit Entscheid vom 18. Januar 2024 über die Klägerin eröffnete Konkurs mit Entscheid des Obergerichts des Kantons Zürich vom 6. März 2024 aufgehoben worden sei, und das Berufungsverfahren weitergeführt werde.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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.

1.2.

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, es sei ein Werkvertrag mit einem Werkpreis von Fr. 295'000.00 vereinbart worden. Die Klägerin lege glaubhaft dar, dass

darüber hinaus weitere, nachträgliche Leistungen erbracht worden seien. Der Gesamtumfang der nachträglichen Leistungen weise einen Betrag von Fr. 148'966.40 auf. Diese Nachträge würden von den Beklagten bestritten, jedoch anerkannten sie die Nachträge Nr. 648, Nr. 649 und Nr. 650. Somit bestehe zumindest die nahe Wahrscheinlichkeit, dass auch die anderen Nachträge tatsächlich von der Klägerin erbracht worden seien. Diese Nachträge würden auch mit diversen Rapporten, Rechnungen und Bildern belegt. Fraglich sei, wie viel von den Beklagten bezahlt worden sei. Anhand der Kontotransaktionen der Beklagten und der entsprechenden Ausführungen sei ersichtlich, dass Vergütungen im Umfang von Fr. 315'000.00 getätigt worden seien. Mit dem durch die Beklagten geltend gemachten Barbetrag von Fr. 40'000.00 ergebe sich eine Gesamtsumme von Fr. 355'000.00, die bereits von den Beklagten bezahlt worden sei. Seitens der Klägerin werde vorgebracht, dass ein Teilbetrag des ursprünglichen Werklohns, "sodann" Fr. 35'000.00, von den Beklagten zwar bezahlt, aber auf deren Wunsch von der Klägerin wieder retourniert worden sei. Für welche Leistungen der Klägerin die Vergütungsaufträge der Beklagten jeweils erfolgt seien, lasse sich nicht ohne Weiteres eruieren. Die Klägerin mache zumindest einen Ausstand aus dem ursprünglichen Werklohn von Fr. 25'000.00 geltend. Hinzu kämen die nicht bezahlten Mehrkosten für die nachträglichen Arbeiten im Umfang von Fr. 148'966.40. Folglich ergebe sich gemäss der Klägerin eine offene Forderung von Fr. 173'966.40. Die Beklagten brächten vor, dass Fr. 355'000.00 bezahlt worden seien und nichts mehr geschuldet sei.

Anzumerken sei vorweg der Widerspruch in der Aussage der Beklagten, dass keine Mehrkosten geschuldet seien, die Beklagten aber trotzdem mehr als die Pauschale von Fr. 295'000.00 an die Klägerin bezahlt hätten. Auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Beklagten die Mehrkosten für die Nachträge Nr. 648, Nr. 649 und Nr. 650 anerkannt hätten, ergebe sich bei Addition der einzelnen Beträge mit der Pauschale noch keine Gesamtsumme von Fr. 355'000.00. Die Frage stelle sich daher, weshalb die Beklagten einen Mehrbetrag von Fr. 60'000.00 geleistet haben sollen, wenn die anerkannten Mehrkosten lediglich Fr. 6'354.30 betrügen. Diese Tatsache, sowie auch die diversen Beilagen der Klägerin zu den ausgeführten Arbeiten, könnten als Indiz für den Bestand der Pfandforderung gesehen werden. Klar sei, dass die Ansichten der Parteien betreffend die geleisteten Geldzahlungen deutlich auseinander gingen. Im Übrigen könne aber darauf verzichtet werden, auf die einzelnen Leistungen der Klägerin konkret einzugehen. Die Beurteilung der vorsorglichen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts begnüge sich mit der blossen Wahrscheinlichkeit, dass ein Anspruch von Handwerkern oder Unternehmern aus Bauarbeiten bestehe. Insbesondere in solchen Verfahren, in denen die Rechtslage unklar oder zumindest unsicher erscheine, müsse die Entscheidung über den tatsächlichen Bestand von Forderungen dem Richter überlassen werden. Im vorliegenden Verfahren sei sowohl das Ausmass der erbrach-

ten Leistung wie auch der Umfang deren Entschädigung strittig. Weiter könnten selbst die belegten Zahlungen der Beklagten nicht eindeutig einer durch die Klägerin erbrachten Leistung zugeordnet werden – zum einen, weil die Beträge vom Zahlungsplan abwichen, und zum anderen, weil im Kontoauszug der Beklagten jeweils kein Zahlungszweck enthalten sei.

Aus der Gesamtheit der obigen Argumentation folge, dass die Klägerin zumindest glaubhaft gemacht habe, dass sie sowohl einen Anspruch aus dem ursprünglichen Werkvertrag wie auch aus den nachträglichen Mehrleistungen habe (angefochtener Entscheid E. 3.2.3). Es seien sämtliche Voraussetzungen erfüllt, um einer vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts stattzugeben (angefochtener Entscheid E. 3.2.5).

3.

3.1.

Mit Berufung bringen die Beklagten vor, sie bestritten einen Vergütungsanspruch für die Nachträge Nr. 642-647 und 651 und rügten diesbezüglich, dass die Vorinstanz Art. 961 Abs. 3 ZGB verletzt habe, indem sie diese Ansprüche als glaubhaft gemacht beurteilt habe (Berufung S. 9), bzw. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB, Art. 839 Abs. 3 ZGB und Art. 961 Abs. 3 ZGB verletzt habe, indem sie eine Vergütungsforderung für diese behaupteten Nachträge angenommen habe (Berufung S. 20).

3.2.

Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung zu begründen. In seinen Ausführungen hat sich der Berufungskläger mit der Begründung im erstinstanzlichen Entscheid im Einzelnen und sachbezogen auseinanderzusetzen (REETZ/THEILER, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 36 zu Art. 311 ZPO). Es ist anzugeben, inwiefern der angefochtene Entscheid unzutreffend sein soll. Hierfür muss die Berufung hinreichend klar abgefasst sein, was insbesondere eine genaue Bezeichnung der beanstandeten Passagen sowie der Aktenstücke bedingt, auf welche sich die Kritik stützt (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375).

3.3.

Die Beklagten haben sich in ihrer Berufung in Bezug auf den Vergütungsanspruch für die fraglichen Nachträge nicht im Einzelnen und sachbezogen mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheids auseinandergesetzt. Namentlich haben sie es unterlassen, auf folgende Erwägungen der Vorinstanz einzugehen:

- dass die Beklagten die Nachträge Nr. 648-650 anerkannten, sodass zumindest die nahe Wahrscheinlichkeit bestehe, dass auch die anderen Nachträge tatsächlich von der Klägerin erbracht worden seien;
- dass die Beklagten einen Mehrbetrag von Fr. 60'000.00 geleistet haben sollen, obwohl die anerkannten Mehrkosten nur Fr. 6'354.30 be-

trügen, was als Indiz für den Bestand der Pfandforderung gesehen werden könne;

- dass darauf verzichtet werden könne, auf die einzelnen Leistungen der Klägerin konkret einzugehen.

Stattdessen bringen die Beklagten pauschal vor, die Vorinstanz hätte Art. 961 Abs. 3 ZGB bzw. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB, Art. 839 Abs. 3 ZGB und Art. 961 Abs. 3 ZGB verletzt, und wiederholen im Übrigen ihr vor Vorinstanz bereits erstattetes Vorbringen zu den einzelnen Nachforderungen (Berufung S. 9 - 20; vgl. unten E. 3.4). Die Beklagten sind damit ihrer Begründungspflicht nicht hinreichend nachgekommen, sodass insoweit auf ihre Berufung nicht einzutreten ist. Es erscheint allerdings fraglich, ob sich die Vorinstanz mit der vorstehend erwähnten Begründung begnügen und davon absehen durfte, auf die einzelnen geltend gemachten – von den Beklagten bestrittenen – Leistungen einzugehen. Der Vollständigkeit halber ist deshalb zu den Vorbringen in der Berufung Folgendes festzuhalten:

3.4.

3.4.1.

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 verweigert 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 (Urteil des Bundesgerichts 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.2 m.H.).

3.4.2. Nachforderung Nr. 642: Kranfundament

3.4.2.1.

In Bezug auf die Nachforderung Nr. 642 bringen die Beklagten mit Berufung vor, die Einrichtung der Baustelle inkl. Kran sei Werkvertragsinhalt. Die handschriftlichen Notizen in Gesuchsbeilage 5 hätten keinen Beweiswert. Damit könne nicht glaubhaft gemacht werden, dass Mehrleistungen erbracht worden seien oder ein Anspruch auf Mehrvergütung bestünde (Berufung S. 9). Der verstorbene E._____ und F._____ hätten solche Leistungen nie als Nachtragsarbeit anerkannt, hätten keine Erbringung von Regiearbeiten angeordnet und keine Mehrvergütung akzeptiert. Bis zum Erhalt der Rechnung am 6. Juni 2023 seien weder die Beklagten noch F._____ über Mehrkosten, die Durchführung von Regiearbeiten etc. informiert worden. Die Leistungen gemäss Regierapport seien in der angegebenen Zahl nicht erbracht worden. Der Rapport sei eine reine Parteibehauptung ohne Beweiswert. Zudem werde das Demontieren und der

Abtransport der Betonfundamente in Rechnung gestellt, obwohl dies durch die Beklagten erfolgt sei, was sich der Beilage 11 zur Stellungnahme entnehmen lasse (Berufung S. 10). Der Regierapport enthalte zudem Leistungen datiert mit 26. und 29. Oktober 2023, was nicht nachvollziehbar sei. Auch der angegebene Stundenumfang von 58 h für zwei einfache Streifenfundamente auf einem Parkplatz sei nicht nachvollziehbar. Es scheine, als ob die Klägerin den Regierapport nachträglich angefertigt habe und beliebige Angaben und Stundenzahlen eingesetzt habe (Berufung S. 11).

3.4.2.2.

Im vorinstanzlichen Verfahren brachte die Klägerin vor, sie habe dem damaligen Vertreter der Beklagten, E. _____ vor Abschluss des Hauptvertrages mitgeteilt, ihre Offerte für die Baustelleneinrichtung beruhe auf der Kalkulationsgrundlage, dass der Kran auf dem vom Kranlieferanten mitzuliefernden Betonelement errichtet werden könne. Da dieses Element jedoch auf eine angrenzende Strasse hinausgeragt habe, sei die Klägerin von den Beklagten nachträglich angewiesen worden, einen neuen, passgenauen Betonsockel für den Kran zu erstellen (act. 17). Diese Erklärung erscheint per se als plausibel und deshalb durchaus möglich. Die blosse Bestreitung bzw. gegenteilige Behauptungen durch die Beklagten lassen dies jedenfalls nicht als ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich wirken. Es trifft zudem nicht zu, dass den Notizen in Gesuchsbeilage 5 und dem Rapport in Gesuchsbeilage 29 kein Beweiswert zukommt. Die ZPO weist den ihr zugelassenen Beweismitteln keinen bestimmten Beweiswert zu und es gibt unter ihnen keine Rangordnung (FRANZ HASENBÖHLER, Das Beweisrecht der ZPO, Band 1, 2015, Rz. 5.19). Die abschliessende Beweiswürdigung ist dem ordentlichen Richter zu überlassen.

In Bezug auf die Demontage und den Abtransport brachte die Klägerin im vorinstanzlichen Verfahren vor, am 29. Oktober 2022 sei das Schalungselement entfernt und auf einen Lastwagen zum Abtransport verladen worden (act. 18). Die Beklagten wendeten bereits mit Stellungnahme ein, dass sie die Demontage wie auch den Abtransport selbst vorgenommen hätten (act. 87). Die Klägerin verwies (act. 18) als Beleg namentlich auf handschriftliche Protokollierungen (Gesuchsbeilage 5), die fragliche Rechnung (Gesuchsbeilage 6) und den Regierapport (Gesuchsbeilage 29), denen die Demontage bzw. der Abtransport zu entnehmen seien (Gesuchsbeilage 5 und 6). Die Beklagten verwiesen demgegenüber auf einen Zahlungsbeleg der G. _____ AG vom 9. August 2023 (act. 87). Diesem Beleg lässt sich lediglich entnehmen, dass am 9. August 2023 eine Mulde für Beton bestellt wurde. Ob es sich dabei allerdings tatsächlich um das fragliche Kranfundament handelt, lässt sich diesem Beleg nicht entnehmen. Aufgrund der Behauptungen der Parteien und der vorhandenen Belege lässt sich jedenfalls nicht der Schluss ziehen, dass die Demontage

und der Abtransport des Kranfundaments durch die Klägerin ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheinen.

In Bezug auf das Vorbringen in der Berufung, wonach der Regierapport Leistungen enthalte, welche mit 26. und 29. Oktober 2023 datiert seien, ist zu entgegnen, dass nahe liegt, dass diesbezüglich ein Verschieb (so auch in Gesuchsbeilage 6, welche mit 26. Mai 2002 datiert ist, was offenkundig unzutreffend ist) vorliegt und das Jahr 2022 gemeint war. So hat denn auch die Klägerin mit Klage (Gesuch) vorgebracht, dass die Arbeiten vom 22. Oktober 2022 bis zum 29. Oktober 2022 erbracht worden seien (act. 18). Sodann erscheint auch nicht ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich, dass der fragliche Stundenumfang 58 Stunden umfasste. Die Beklagten haben schlicht vorgebracht, dass dieser Aufwand nicht nachvollziehbar sei, haben es aber unterlassen, aufzuzeigen, woraus sich dies ergeben soll. Sie haben einzig behauptet, dass dies einer gutachterlichen Überprüfung nicht standhalten würde (act. 88). Eine gutachterliche Überprüfung liegt aber nicht vor.

Zusammengefasst ist die Vorinstanz in Bezug auf die Nachforderung Nr. 642 somit zu Recht vom Vorliegen einer Glaubhaftmachung, wie sie Art. 961 Abs. 3 ZGB verlangt, ausgegangen.

3.4.3. Nachforderung Nr. 643: Fensteröffnung UG

3.4.3.1.

Zur Nachforderung Nr. 643 bringen die Beklagten mit Berufung vor, es handle sich um Arbeiten, die Vertragsinhalt darstellten und keinen Mehrvergütungsanspruch auslösten (Berufung S. 11). Es sei keine Vereinbarung über die Tragung von Mehrkosten oder die Erbringung von Mehrleistungen getroffen worden (Berufung S. 13).

Ferner seien die Leistungen nicht im geltend gemachten Umfang erbracht worden (Berufung S. 13).

Die Rechnung der H._____ GmbH (Gesuchsbeilage 32) wie auch der Regierapport (Gesuchsbeilage 31) datierten vom 28. Juni 2023, obwohl die Arbeiten gemäss Gesuch bereits am 21. und 24. April 2023 durchgeführt worden seien und die Rechnung (Gesuchsbeilage 7) vom 26. Mai 2023 stamme (Berufung S. 11).

Zudem seien bloss 8.14 m³ Material herauszuschneiden gewesen. Gemäss Gesuch seien zwei Mulden von je 20 m³ gebraucht worden. Dies könne nicht sein. Der fragliche Regierapport enthalte hierzu falsche Angaben. Es sei bloss eine 10 m³-Mulde im Einsatz gewesen, was die Beklagten denn auch fotografiert hätten (Berufung S. 12 f.).

3.4.3.2.

Im vorinstanzlichen Verfahren brachte die Klägerin vor, gemäss verbindlicher vorvertraglicher Auskünfte der Bauleitung und von E._____ sel. hätten die Wände, in welche die fraglichen Fenster- und Türöffnungen anzubringen gewesen seien, aus Backstein materialisiert sein sollen. Im Zuge der Bauarbeiten habe sich herausgestellt, dass es sich nicht um Backstein-, sondern um Betonwände handle. Statt Spitzarbeiten habe die Klägerin kostenaufwendiger die Öffnungen in die Betonwände fräsen und schneiden und die Reste teurer entsorgen müssen. Dies habe die Bauleitung gewusst, welche diese Arbeiten explizit angeordnet und die Mehrvergütungspflicht anerkannt habe (act. 21).

Die Beklagten bestritten demgegenüber mit Stellungnahme, dass sie oder F._____ der Klägerin verbindliche Auskünfte bezüglich der Bausubstanz erteilt hätten. Es handle sich um Arbeiten, die Vertragsinhalt darstellten (act. 88). Es sei keine spezifische Anordnung dieser Arbeiten und auch keine Anerkennung der Vergütungspflicht durch F._____ erfolgt, der im Übrigen auch nicht zur Vertretung der Beklagten befugt gewesen sei (act. 88 f.).

Ob verbindliche Auskünfte betreffend Bausubstanz erteilt wurden, die (zusätzlichen) Arbeiten angeordnet und die Mehrvergütungspflicht anerkannt worden sind, ist somit umstritten und aufgrund der vorliegenden Belege nicht eindeutig erstellt. Die Sachdarlegung der Klägerin erscheint allerdings per se als durchaus möglich und plausibel. Die blossе Bestreitung bzw. gegenteilige Behauptungen durch die Beklagten lassen diese nicht als ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich wirken.

Auch der Umstand, dass die Arbeiten nach Darlegung der Klägerin am 21. und 24. April 2023 ausgeführt wurden (act. 22), wohingegen der Regierapport vom 28. Juni 2023 (Gesuchsbeilage 31) datiert, lässt nicht den gewissen Schluss zu, dass als ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich zu gelten hat, dass eine entsprechende Forderung besteht, ist doch durchaus möglich, dass es sich auch hier beim Datum um einen Verschieb handelt, wie dies auch mit Klage (Gesuch) implizit vorgebracht wurde (act. 22). Die Rechnung der H._____ GmbH (Gesuchsbeilage 32) datiert ursprünglich vom 28. April 2023, wobei oberhalb des Wortes "April" handschriftlich "Juni" vermerkt wurde, ohne "April" durchzustreichen. Ob damit handschriftlich das Datum abgeändert werden sollte, wie von den Beklagten behauptet, geht nicht eindeutig hervor, wurde doch das Wort "April" gerade nicht durchgestrichen.

In Bezug auf das Volumen der Betonreste bzw. der Grösse der Mulden ist zwar den Beklagten beizupflichten, dass es auf den ersten Blick seltsam anmutet, dass für ein Volumen von 8.14 m³ Material zwei Mulden à je 20m³ benötigt wurden. Allerdings ist zu beachten, dass – wie auch die

Beklagten selber vorgebracht haben (act. 90) – aufgrund der Masse der einzelnen Stücke mehr Volumen als 8.14 m³ benötigt wurden. Infolgedessen ist mitnichten ausgeschlossen und auch nicht höchst unwahrscheinlich, dass tatsächlich zwei Mulden à je 20 m³ gebraucht wurden. Auch die von den Beklagten eingebrachte Fotografie (act. 91) ändert an diesem Umstand nichts, lässt sich dieser Fotografie zum einen nicht ohne Weiteres entnehmen, dass es sich – wie behauptet (act. 91) – um eine 10 m³-Mulde handelt, zum anderen, dass es sich hierbei um die fraglichen Betonreste handelt. Handelt es sich tatsächlich um besagte Betonreste, zeigt die Fotografie zudem gerade auf, dass es sich um grosse Betonstücke handelte, welche entsprechend Volumen in Anspruch nehmen.

3.4.4. Nachforderung Nr. 644: Bodenplatte UG betonieren

3.4.4.1.

Mit Berufung bringen die Beklagten vor, der Beklagte 1 hätte die Klägerin vor Erstellung der Fundamentplatte darauf hingewiesen, dass diese zu tief sei. Dieser Hinweis habe die Klägerin ignoriert. Für nicht befolgte Weisungen könnten keine Mehrkosten geltend gemacht werden (Berufung S. 13). Für diese Arbeiten sei keine zusätzliche Vergütung vereinbart worden, eine solche sei auch nicht glaubhaft gemacht (Berufung S. 14).

3.4.4.2.

Bereits im vorinstanzlichen Verfahren haben die Beklagten die entsprechenden Behauptungen vorgebracht (act. 92). Die Klägerin hat demgegenüber behauptet, ihr seien von der Bauleitung und dem Geometer eine falsche Kote für das Betonieren der Bodenplatte mitgeteilt worden. Im Nachhinein habe sich herausgestellt, dass die Kote rund 20 cm höher gelegen habe. Die Beklagten, vertreten durch den Beklagten 1, hätten die Klägerin deswegen am 27. April 2023 anlässlich einer Sitzung zusätzlich beauftragt, die bereits erstellte Betonplatte um 20 cm aufzubetonieren (act. 24). Die Beklagten hätten um diese mehrvergütungspflichtigen Zusatzarbeiten gewusst und diese gewollt (act. 25). Unbestritten ist somit, dass eine entsprechende nachträgliche Aufbetonierung erfolgt ist. Strittig ist demgegenüber, ob der Beklagte 1 die Klägerin bereits vor Erstellung der Fundamentplatte über die falsche Höhe informiert hatte und ob eine mehrvergütungspflichtige Zusatzarbeit vereinbart wurde. Als Beweis hatten die Beklagten die Befragung des Beklagten 1 beantragt (act. 92). Auch die Klägerin hat unter anderem die Parteibefragung und eine Zeugenbefragung offeriert (act. 25). In Summarverfahren ist der Beweis jedoch grundsätzlich durch Urkunden zu erbringen (Art. 254 Abs. 1 ZPO). Da kein Ausnahmetatbestand i.S.v. Art. 254 Abs. 2 ZPO vorliegt – was auch mit Berufung nicht vorgebracht wird – hat die Vorinstanz zu Recht von entsprechenden Befragungen abgesehen. Es ist nicht erstellt, ob eine vorherige Information erfolgt ist oder sich die falsche Höhe erst im Nachhinein herausgestellt hat. Beide Sachverhaltsvarianten erscheinen grund-

sätzlich als möglich. Infolgedessen erscheint der Bestand des Pfandrechts weder als ausgeschlossen noch als höchst unwahrscheinlich.

3.4.5. Nachforderung Nr. 646: Aushub, Nasszuschlag

3.4.5.1.

Mit Berufung bringen die Beklagten vor, gemäss Gesuch seien die Aushubarbeiten bis zum 7. Dezember 2022 erbracht worden. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb es im Mai 2023 nochmals einen Aushub gebraucht hätte. Die Bodenplatte sei bereits betoniert gewesen (Berufung S. 14). Es werde bestritten, dass die behaupteten Aushubarbeiten erbracht worden seien. Es sei nicht glaubhaft, dass wenige Wochen vor Abschluss der Rohbauarbeiten am 6. Juni 2023 ein Aushub notwendig gewesen sein soll, der annähernd demselben Volumen wie dem im Werkvertrag enthaltenen Aushub von 500 m³ entspreche. Es sei weder ein entsprechender Aushub vereinbart worden noch ein Preis von Fr. 162.00 pro m³. Position 2 des Werkvertrages umfasse neben dem Aushub auch das Erstellen der Baugrubensicherung in Form einer Rühlwand, sodass der genannte Preis nicht dem Preis pro m³ Aushub entspreche, sondern dem Einheitspreis pro m³ Aushub inkl. Erstellung der Baugrubensicherung (Berufung S. 15). Die I. _____ GmbH habe bereits am 10. Mai 2023 Rechnung für angebliche Leistungen bis zum 15. Mai 2023 gestellt. Dies sei nicht nachvollziehbar. Die Beklagten stellen die Frage, wie es möglich sei, dass das exakte Volumen des angeblichen zusätzlichen Aushubs, der nach dem 10. Mai 2023 vorgenommen worden sein soll, bereits am 10. Mai 2023 festgestanden haben soll (Berufung S. 16). Ferner sei nicht nachvollziehbar, weshalb es für einen Aushub vier Personen auf der Baustelle gebraucht hätte, die einen Aufwand von rund Fr. 50'000.00 produziert hätten (Berufung S. 17). Schliesslich sei weder ein Nasszuschlag vereinbart worden, noch sei ein solcher glaubhaft gemacht worden (Berufung S. 17). Es seien keine mehrvergütungspflichtigen Zusatzarbeiten vereinbart worden (Berufung S. 18).

3.4.5.2.

Bereits im vorinstanzlichen Verfahren haben die Beklagten die entsprechenden Behauptungen vorgebracht (act. 93 ff.). Die Klägerin hat demgegenüber behauptet, im Mai 2023 habe sich herausgestellt, dass sie 428 m³ zusätzliches Bodenmaterial auszuheben gehabt habe. Diese Aushubarbeiten habe sie zwischen dem 5. Mai 2023 und dem 15. Mai 2023 erbracht. Es sei ein Preis von Fr. 162.00/m³ vereinbart worden zzgl. der Entsorgungskosten (act. 30). Da der Aushub infolge des Regens nass gewesen sei, habe sie bei der Deponie einen höheren Preis bezahlen müssen. In Absprache mit der Bauleitung habe sie diesen Zuschlag den Beklagten ebenfalls in Rechnung gestellt. Die Beklagten hätten um diese mehrvergütungspflichtigen Zusatzarbeiten gewusst und diese auch gewollt (act. 31). Die Beklagten schuldeten ihr für diese Aushubarbeiten

Fr. 76'936.60 (428 m³ Bodenmaterial à Fr. 162.00 pro m³, Nasszuschlag von Fr. 2'100.00, MwSt. von 7.7 %; act. 31 f.).

Dass am 6. Juni 2023 die Rohbauarbeiten abgeschlossen wurden, schliesst nicht aus bzw. lässt für sich allein nicht als höchst unwahrscheinlich erscheinen, dass bis zum 15. Mai 2023 ein weiterer Aushub in der behaupteten Grössenordnung stattfand. Es trifft zu, dass Position 2 des Werkvertrags nicht einen Preis von Fr. 162.00 / m³ nennt und darüber hinaus auch noch die Erstellung der "Rollwand" beinhaltet, wofür ein m³-Preis von Fr. 171.00 vereinbart wurde. Weshalb der verlangte Preis von Fr. 162.00/m³ für den weiteren Aushub von 428 m³ "fern jeglicher Realität sein soll" (act. 95) begründen die Beklagten aber mit keinem Wort. Der Preis lässt sich Gesuchsbeilage 5 (Seite 3) entnehmen und soll abgesprochen worden sein, wofür auch Zeugenbefragungen beantragt wurden. Die Begründetheit der Forderung wird somit abschliessend im Hauptverfahren zu prüfen sein.

In Bezug auf die Rechnung der I. _____ GmbH (Beilage 12 zur Stellungnahme) ist in der Tat unstimmtig, dass diese vom 10. Mai 2023 datiert, obwohl die Aushubarbeiten gemäss Regierapporte (Gesuchsbeilage 37) bis am 15. Mai 2023 stattgefunden haben sollen. Es erscheint jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Rechnung am 10. Mai 2023 zwar erfasst, aber erst später abgeschlossen wurde, sodass dieser Umstand weder ausschliesst noch höchst unwahrscheinlich erscheinen lässt, dass der Aushub erbracht worden ist. Die Rechnung belegt vielmehr, dass es tatsächlich einen nachträglichen Aushub von 428 m³ gegeben hat.

Wie viele Personen mit welchem Aufwand es für einen entsprechenden Aushub benötigt, stellt keine bekannte Tatsache i.S.v. Art. 151 ZPO dar, weshalb auf den nicht begründeten Einwand der Beklagten nicht weiter einzugehen ist. Dass es im Mai 2023 geregnet hat und infolgedessen ein Nasszuschlag vereinbart wurde bzw. angefallen ist, ist sodann durchaus möglich. Jedenfalls liegen keine Umstände vor, welche dies als ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheinen lassen.

3.4.6. Nachforderung Nr. 647: Unterlagsboden spitzen und entsorgen

3.4.6.1.

Mit Berufung bringen die Beklagten vor, es sei besprochen worden, dass der Unterlagsboden entfernt werden müsse und dies im Werkpreis enthalten sei. Gemäss Werkvertrag hätten neue tragende Wände erstellt werden müssen. Solche Wände könnten nicht auf einen Unterlagsboden gestellt werden. Somit habe sich bereits aus den Plänen ergeben, dass der Unterlagsboden habe entfernt werden müssen. Zudem sei der Klägerin bekannt gewesen, dass eine neue Heizung installiert werden müsse, weshalb der Unterlagsboden mit den darin verlegten Heizleitungen habe entfernt werden müssen (Berufung S. 18). Ferner sei keine Anzeige an

die Beklagten sowie kein Hinweis betreffend Zusatzleistungen oder Mehrvergütung erfolgt (Berufung S. 19).

3.4.6.2.

Bereits im vorinstanzlichen Verfahren haben die Beklagten die entsprechenden Behauptungen vorgebracht (act. 97 ff.). Die Klägerin hat demgegenüber behauptet, sie sei im Zuge der Erbringung der Bauarbeiten aus dem Hauptvertrag zusätzlich damit beauftragt worden, nachträglich den kompletten Unterlagsboden im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes abzusputzen und die Isolation der Decke zu entfernen (act. 32). Grund sei gewesen, dass von den Beklagten neu gewünscht worden sei, dass der bestehende und der neu zu realisierende Rohboden auf dem gleichen Niveau zu liegen kämen, damit die Beklagten durch eine Drittunternehmerin einen neuen Unterlagsboden für die gesamte Fläche verlegen lassen könnten (act. 32 f.). Sie habe diese Arbeiten am 20. März 2023 offeriert. Diese zusätzliche Arbeit sei in den Plänen nicht vorgesehen, nicht voraussehbar und nicht im Leistungsumfang des Hauptvertrags enthalten gewesen (act. 33).

Unbestritten ist somit, dass die fragliche Leistung erbracht wurde. Strittig ist einzig, ob es sich um eine im Hauptwerkvertrag inbegriffene Leistung handelt oder nicht. Entgegen den Ausführungen der Beklagten erschliesst sich dem Gericht aus den Plänen ohne entsprechendes Fachwissen nicht ohne Weiteres, dass der Unterlagsboden entfernt werden musste (vgl. Beilage 3 zur Stellungnahme). Es liegen gegensätzliche Darstellungen der Parteien vor, wobei weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich ist, dass die Sachdarstellung der Klägerin zutrifft.

3.4.7. Nachforderung Nr. 651: Hinterfüllung Kies 38 m3

3.4.7.1.

Mit Berufung bringen die Beklagten vor, diese Arbeiten seien Gegenstand des Werkvertrags. Die Klägerin habe nie kommuniziert, dass diese Leistungen nicht Gegenstand des Werkvertrags seien oder dass eine Mehrvergütung geschuldet sei (Berufung S. 19).

3.4.7.2.

Im vorinstanzlichen Verfahren brachte die Klägerin vor, sie sei am 1. Mai 2023 von den Beklagten, vertreten durch die Bauleitung, zusätzlich beauftragt worden, nachträglich die fragliche Baugrube mit Rundkies zu füllen. An dieser Stelle sei es zu einem Gefälle gekommen. Das Rundkies leite allfälliges Hangwasser nun geordnet ab. Diese Arbeit sei gemäss Hauptvertrag nicht vorgesehen, damit nicht voraussehbar und somit im Leistungsumfang des Hauptvertrags nicht enthalten gewesen (act. 42). Für diese Arbeit sei ein zusätzlich zum Hauptvertrag geschuldeter Werklohn von Fr. 3'040.00 vereinbart worden (act. 43). Die Beklagten führten demgegenüber mit Stellungnahme an, dass diese Arbeiten Gegenstand des

Werkvertrags seien und die Klägerin nie kommuniziert habe, dass es sich um Leistungen handle, die nicht Gegenstand des Werkvertrags seien, oder dass hierfür eine Mehrvergütung geschuldet sei (act. 100).

Damit liegen gegensätzliche Behauptungen vor, ohne dass zugleich Belege vorliegen, welche die eine oder andere Sachdarstellung eindeutig untermauern. Zumindest ist weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich, dass die Sachdarstellung der Klägerin zutrifft.

Dazu kommt gemäss vorinstanzlicher Feststellung, dass die Beklagten die Nachträge Nr. 648, Nr. 649 und Nr. 650 anerkannten, sodass die nahe Wahrscheinlichkeit besteht, dass auch weitere Nachträge wie dieser Nachtrag Nr. 651 tatsächlich vereinbart und von der Klägerin erbracht wurde. Diese Würdigung blieb von den Beklagten unbestritten. Zu verweisen ist zudem auf die Feststellung der Vorinstanz zum Widerspruch in der Aussage der Beklagten, wonach keine Mehrkosten geschuldet seien, die Beklagten aber trotzdem mehr als die Pauschale von Fr. 295'000.00 und Mehrkosten für die Nachträge Nr. 648, Nr. 649 und Nr. 650 an die Klägerin bezahlt haben. Auch dies dient als Indiz für den Bestand weiterer vereinbarter und ausgeführter Leistungen wie sie auch dem Nachtrag Nr. 651 zugrunde liegen. Das soeben Gesagte gilt im Übrigen auch für die vorstehend abgehandelten Nachträge Nr. 642, 643, 644, 646 und 647.

4.

4.1.

Die Beklagten bringen in ihrer Berufung sodann vor, sie hätten bewiesen, dass sie zusätzlich zu den von der Klägerin behaupteten Werklohnzahlungen von Fr. 270'000.00 einen weiteren Werklohn von Fr. 85'000.00 bezahlt hätten, somit total Fr. 355'000.00. Die Klägerin behaupte einen Werklohn von Fr. 290'000.00 (gemeint sind wohl Fr. 295'000.00; vgl. act. 10, 14 und angefochtener Entscheid E. 3.2.3) und (bestrittene) Nachtragsforderungen von Fr. 148'966.40, somit total Fr. 438'699.40 (gemeint sind wohl Fr. 438'966.40 bzw. Fr. 443'966.40). Selbst wenn man die Forderungen der Klägerin allesamt als glaubhaft gemacht beurteilen wolle, könne keine höhere Vergütungsforderung als Fr. 83'699.40 resultieren (Fr. 438'699.40 – Fr. 355'000.00; gemeint ist wohl eine Vergütungsforderung von Fr. 88'966.40 [Fr. 295'000.00 + Fr. 148'966.40 – Fr. 355'000.00]). Die Pfandsomme könne nicht höher als dieser Betrag sein (Berufung S. 4).

Es sei unbestritten, dass die Beklagten eine Werklohnforderung von Fr. 270'000.00 an die Klägerin bezahlt hätten. Die Beklagten hätten aber darüber hinaus aufgrund falscher Annahmen zur Forderungshöhe weitere Rechnungen bis zum Totalbetrag von Fr. 355'000.00 bezahlt. Sie hätten in Rz. 36 ihrer Stellungnahme vom 4. Oktober 2023 dargelegt, dass sie der Klägerin für ihre werkvertraglichen Leistungen ab ihrem Bankkonto

"Umbau" bei der J. _____ Fr. 315'000.00 bezahlt hätten. Dies ergebe sich aus der Bestätigung der J. _____ vom 3. Oktober 2023 und dem Bankauszug (Beilage 9 zur Stellungnahme; Berufung S. 5). In Rz. 37 ihrer Stellungnahme hätten sie dargelegt, dass sie zudem Fr. 40'000.00 in bar bezahlt hätten. In Gesuchsbeilage 23 habe die Klägerin den Erhalt bestätigt. Auch die Vorinstanz sei in E. 3.2.3 von einer bereits bezahlten Gesamtsumme von Fr. 355'000.00 ausgegangen. Sie habe diesen Betrag als irrelevant erachtet, weil die Beträge vom Zahlungsplan abwichen und im Kontoauszug kein Zahlungszweck enthalten sein solle (Berufung S. 6). Die Abweichung vom Zahlungsplan sei jedoch nicht rechtserheblich und habe keinen Einfluss auf die Höhe der geleisteten Zahlungen. Sodann sei aktenwidrig, dass im Kontoauszug kein Zahlungszweck enthalten sei. Jeder Zahlung sei eine Rechnungsnummer einer Rechnung der Klägerin für das Bauprojekt auf dem nun pfandbelasteten Grundstück zugeordnet, was die Beklagten in Rz. 36 ihrer Stellungnahme denn auch dargelegt hätten (Berufung S. 7). Der implizit erhobene Vorwurf, dass die Zahlungen der Beklagten ab dem Bankkonto "Umbau" aus anderen Gründen oder mit einem anderen Zweck als dem der Werklohnzahlung erfolgt seien, sei aktenwidrig. Am Rande sei erwähnt, dass die Klägerin mit Gesuchsbeilage 23 selber bestätige, dass die Rechnung Nr. 2022 512 über Fr. 40'000.00 in bar bezahlt worden sei, sodass auch diesbezüglich nicht von einem nicht vorhandenen Zahlungszweck gesprochen werden könne (Berufung S. 8). Die Vorinstanz hätte daher von einem bezahlten Werklohn von Fr. 355'000.00 ausgehen müssen (Berufung S. 9).

4.2.

Zwar trifft zu, dass die Beklagten bereits im vorinstanzlichen Verfahren behauptet (act. 81) und bewiesen (Beilage 9 zur Stellungnahme) haben, insgesamt Banküberweisungen von Fr. 315'000.00 an die Klägerin getätigt zu haben – wovon auch die Vorinstanz ausging (angefochtener Entscheid E. 3.2.3). Ebenso haben sie bereits im vorinstanzlichen Verfahren behauptet (act. 82 und 84), Fr. 40'000.00 in bar bezahlt zu haben, was durch den Stempel "erledigt" und dem Vermerk "11.02.2023 Bar" in Gesuchsbeilage 23 erhärtet wird und sich auch mit den Ausführungen der Klägerin deckt, hat diese doch selber vorgebracht, am 11. Februar 2023 seien Fr. 40'000.00 bezahlt worden (act. 14).

Ihren Einwendungen ist allerdings zunächst zu entgegnen, dass die Beklagten nicht auf die Erwägung der Vorinstanz eingegangen sind, wonach seitens der Klägerin vorgebracht wurde, dass Fr. 35'000.00 von den Beklagten zwar bezahlt, aber auf deren Wunsch von der Klägerin wieder retourniert worden seien (angefochtener Entscheid E. 3.2.3; act. 15). Entsprechendes ist denn auch grundsätzlich möglich, somit weder ausgeschlossen noch höchst unwahrscheinlich (vgl. vorne E. 3.4.1).

Dass die Abweichung vom Zahlungsplan keinen Einfluss auf die Höhe der geleisteten Zahlungen hat, trifft sodann zwar zu. Allerdings ist – wie auch die Vorinstanz festgehalten hat (angefochtener Entscheid E. 3.2.3) – fraglich, für welche Leistungen der Klägerin die Vergütungsaufträge der Beklagten erfolgt sind. Die Auflistung der geleisteten Zahlungen gemäss Klägerin (act. 14) decken sich mit derjenigen der Beklagten, mit Ausnahme der seitens der Beklagten behaupteten Zahlungen von Fr. 35'000.00 am 14. April 2023, bei welcher auf dem Kontoauszug "Rechnung 2023 600" vermerkt ist (act. 82), und von Fr. 50'000.00 am 30. März 2023, bei welcher auf dem Kontoauszug "Rechnung 2023 594" vermerkt ist (act. 82). Die seitens der Klägerin geltend gemachte Pfandsumme bzw. -forderungen stellen nicht auf diese Rechnungen ab (vgl. act. 5, 13 ff., 44 f.). Infolgedessen ist der vorinstanzliche Schluss, wonach die fraglichen Zahlungen der Beklagten im Umfang von Fr. 85'000.00 nicht eindeutig einer durch die Klägerin erbrachten Leistung zugeordnet werden können (angefochtener Entscheid E. 3.2.3), im Ergebnis nicht zu beanstanden.

5.

Die Berufung erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. 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 und 2 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).

Die Klägerin hat sich im obergerichtlichen Verfahren nicht vernehmen lassen, weshalb ihr auch keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird den Beklagten in solidarischer Haftbarkeit auferlegt und mit dem von ihnen in identischer Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Zustellung an:
[...]

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

Gegen diesen Entscheid 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. 173'966.40**.

Dies ist ein Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Aarau, 21. Mai 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

Massari

Walker