

ZSU.2024.106 / SD
(SZ.2024.19)
Art. 37

Entscheid vom 20. Juni 2024

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Merkofer
 Gerichtsschreiberin De Martin

Klägerin **A.**_____,
 [...] vertreten durch Rechtsanwalt Jyrki Schäublin,
 [...]

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

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

Gegenstand Verfügung des Bezirksgerichtspräsidiums Rheinfelden vom 10. Mai 2024
 betreffend superprovisorische Vormerkung eines Pfandrechts gemäss
 Art. 712i ZGB

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Gesuch vom 7. Mai 2024 beantragte die Klägerin beim Bezirksgericht Rheinfelden, Präsidium des Zivilgerichts, es sei das Grundbuchamt Q._____ anzuweisen, auf der Stockwerkeigentumseinheit der Beklagten ein Pfandrecht gemäss Art. 712i ZGB für eine Pfandsumme von Fr. 13'056.77 nebst 5 % Zins zugunsten der Klägerin vorläufig vorzumerken. Sie beantragte weiter, das Grundbuchamt sei mit einer superprovisorischen Verfügung anzuweisen, das beantragte Pfandrecht sofort vorläufig im Grundbuch D._____ vorzumerken.

2.

Am 10. Mai 2024 verfügte das Bezirksgericht Rheinfelden, Präsidium des Zivilgerichts:

" 1.

Der Gesuchstellerin [Klägerin] wird die Eintragung eines Gemeinschaftspfandrechts gemäss Art. 712i ZGB als Vormerkung einer superprovisorischen Eintragung im Sinne von Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 i.V.m. Abs. 2 ZGB, Art. 712i ZGB auf dem Grundstück der Gesuchsgegner 1 und 2 [=Beklagte 1 und 2], Grundbuch D._____ für den Betrag von Fr. 13'056.77, nebst 5% Zins seit 16. November 2023 auf Fr. 9'156.77, 5% Zins auf Fr. 1'950.– seit 1. Januar 2024 und 5% Zins auf Fr. 1'950.– seit 1. April 2024 bewilligt.

2.

Das Grundbuchamt Q._____ wird ersucht, die Vormerkung gemäss Ziff. 1 hievor sofort einzutragen.

3.

Die Gesuchstellerin hat **innert 10 Tagen** einen Kostenvorschuss von **Fr. 800.00** zu bezahlen.

Bei Ausbleiben des Kostenvorschusses könnte das Verfahren nicht weitergeführt werden.

Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, Sonntag oder einen anerkannten Feiertag i.S.v. § 21 EG ZPO, so endet sie am nächsten Werktag (Art. 142 Abs. 3 ZPO). Es gilt kein Fristenstillstand (Art. 145 Abs. 2 ZPO).

4.

Nach Eingang des Kostenvorschusses wird das Begehren den Gesuchsgegnern 1 und 2 mit separater Verfügung zur Erstattung einer Stellungnahme zugestellt."

3.

3.1.

Gegen die ihnen am 16. Mai 2024 zugestellte Verfügung vom 10. Mai 2024 erhoben die Beklagten 1 und 2 beim Obergericht des Kantons Aargau am 21. Mai 2024 Beschwerde mit dem sinngemässen Antrag, die Dispositiv-Ziffern 1 und 2 der angefochtenen Verfügung aufzuheben.

3.2.

Mit Schreiben vom 27. Mai 2024 machte die Instruktionsrichterin die Beklagten 1 und 2 darauf aufmerksam, dass auf ihre Beschwerde gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung aller Voraussicht nach nicht eingetreten werde. Es folgte keine Reaktion.

3.3.

Es wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen, jedoch weder eine Stellungnahme der Klägerin noch eine Vernehmlassung des Bezirksgerichts Rheinfelden, Präsidium des Zivilgerichts, eingeholt.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Beschwerde richtet sich gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 10. Mai 2024, mit welcher diese superprovisorisch (Art. 265 ZPO) die vorläufige Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712i ZGB) zulasten der Stockwerkeinheit der Beklagten 1 und 2 beim Grundbuchamt Q. _____ vormerken liess. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist gegen superprovisorische Anordnungen des Massnahmegerichts weder ein kantonales noch ein eidgenössisches Rechtsmittel gegeben. Vielmehr wird von den Parteien verlangt, dass sie vor der Ergreifung eines Rechtsmittels das kontradiktorische Verfahren vor dem Massnahmegericht durchlaufen. In aller Regel werden die Parteien so auch schneller zum Ziel kommen, ist das im summarischen Verfahren durchzuführende Massnahmeverfahren durch das Gericht doch so voranzutreiben, dass es rasch abgeschlossen werden kann (BGE 137 III 417 E. 1.2; 139 III 86 E. 1.1.1).

1.2.

Die Beklagten 1 und 2 machen mit Beschwerde geltend, dass die offenen Forderungen zwischenzeitlich vollständig bezahlt worden seien. Mit diesem Einwand bestreiten die Beklagten 1 und 2 sinngemäss die Begründetheit der verlangten provisorischen Eintragung des Pfandrechts, was sie nach dem Gesagten beim Massnahmegericht vorzubringen haben. Der Gerichtspräsident hat in der angefochtenen Verfügung denn auch bereits

angekündigt, dass die Beklagten 1 und 2 mit separater Verfügung zur Erstattung einer Stellungnahme aufgefordert werden.

1.3.

Auch die Tatsache, dass die angefochtene Verfügung in der Rechtsmittelbelehrung auf die Beschwerde hinweist, was – jedenfalls soweit sie sich auch auf die superprovisorischen Anordnungen in Dispositiv-Ziff. 1 und 2 bezieht – unzutreffend ist, führt nicht dazu, dass auf die Beschwerde einzutreten wäre. Eine falsche Rechtsmittelbelehrung vermag nicht ein nach Gesetz nicht gegebenes Rechtsmittel zu schaffen (BGE 129 III 88 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts 5A_657/2019 vom 26. August 2019 E. 2).

1.4.

Da die superprovisorische Verfügung vom 10. Mai 2024 somit nicht auf dem Beschwerdeweg angefochten werden kann, kann offenbleiben, ob die Beklagten 1 und 2 durch diese einen nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil i.S.v. Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO erleiden. Allein die Tatsache, dass nach der Darstellung der Beklagten 1 und 2 die Forderungen beglichen worden sein sollen, weshalb das Pfandrecht zu Unrecht vorgemerkt worden sein soll, stellt jedoch keinen nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil dar, kann die Vormerkung doch jederzeit wieder gelöscht werden.

1.5.

Auf die Beschwerde ist folglich nicht einzutreten.

2.

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beklagten 1 und 2 aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Daran ändert nichts, dass mit der Rechtsmittelbelehrung der Vorinstanz – jedenfalls mit Bezug auf Ziff. 1 und 2 des Dispositivs unzutreffend – auf die Beschwerde als Rechtsmittel hingewiesen wurde. Zwar dürfen einer Partei aus einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung keine Nachteile erwachsen, wenn sie sich nach Treu und Glauben darauf verlassen durfte (Urteil des Bundesgerichts 5A_139/2008 vom 22. August 2008 E. 4.1). Die Beklagten 1 und 2 wurden indes durch die Instruktionsrichterin mit Schreiben vom 27. Mai 2024 auf die Unzulässigkeit der Beschwerde hingewiesen. Die Gerichtskosten werden gestützt auf Art. 96 ZPO i.V.m. §§ 11 Abs. 1, 8 Abs. 1 und 13 Abs. 1 VKD auf Fr. 300.00 festgesetzt.

Der Klägerin ist im obergerichtlichen Verfahren kein Aufwand erwachsen, so dass ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens von Fr. 300.00 werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beklagten 1 und 2 auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

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 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. 13'056.77**.

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

Aarau, 20. Juni 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

Massari

De Martin