

ZSU.2024.109
(SB.2023.21)
Art. 126

Entscheid vom 15. Oktober 2024

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Hausherr Gerichtsschreiber Gasser
-----------	--

Klägerin	A. _____, [...] vertreten durch Martin Basler, Rechtsanwalt, [...]
----------	--

Beklagte	C. ____ AG , [...] vertreten durch lic. iur. Rudolf Studer, Rechtsanwalt, [...]
----------	--

Gegenstand	Arresteinsprache
------------	------------------

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Mit Eingabe vom 13. September 2023 stellte die C._____ AG (nachfolgend: Beklagte) gegen A._____ (nachfolgend: Klägerin) beim Bezirksgericht Aarau folgende Begehren:

" 1.

Das Regionale Betreibungsamt B._____ sei anzuweisen für die Forderung der Gesuchstellerin in der Höhe von CHF 43'155.37 zuzüglich Zins zu 5 % seit 1. Januar 2023 die Liegenschaft [...], zu verarrestieren.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Gesuchsgegnerin."

1.2.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau erliess am 15. September 2023 einen Arrestbefehl im beantragten Umfang.

2.

2.1.

Die Klägerin gelangte mit Eingabe vom 27. September 2023 an das Bezirksgericht Aarau, worauf sie mit Verfügung der Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau vom 29. September 2023 aufgefordert wurde, innert 10 Tagen mitzuteilen, ob die Eingabe als Einsprache entgegengenommen werden soll.

2.2.

Am 20. Oktober 2023 teilte die Klägerin mit, dass die Eingabe vom 27. September 2023 als Arresteinsprache entgegenzunehmen sei, woraufhin ihr die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau mit Verfügung vom 25. Oktober 2023 eine Frist von 20 Tagen ansetzte, um die Einsprache zu begründen.

2.3.

Mit Eingabe vom 16. November 2023 reichte die Klägerin die Einsprachebegründung ein und beantragte das Folgende:

" 1.

Es sei das Arrestbegehren vom 13.09.2023 abzuweisen.

2.

Es sei die Gesuchsgegnerin zu verurteilen, sofort eine Arrestkaution von CHF 100'000 zu leisten und es sei der Arrest aufzuheben, wenn die Kautionsleistung nicht sofort geleistet wird.

3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. MWSt.-Zuschlag von 7.7% auf der Entschädigung) zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

2.4.

Die Beklagte nahm mit Eingabe vom 14. Dezember 2023 zur Arresteinsprache Stellung und beantragte deren Abweisung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.5.

Am 3. Januar 2024 und 5. Februar 2024 reichte die Klägerin und am 18. Januar 2024 reichte die Beklagte unaufgefordert weitere Eingaben ein.

2.6.

Die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau erkannte am 3. Mai 2024:

- " 1.
Der Arrestbefehl Nr. 17 vom 15. September 2023 betreffend die sich im Alleineigentum der Einsprecherin befindliche Liegenschaft [...], wird aufgehoben.
2.
Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 400.00, werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und mit ihrem Vorschuss aus dem Verfahren SB.2023.17 verrechnet.
3.
Die Beklagte wird verpflichtet, der Einsprecherin eine Parteientschädigung von Fr. 3'108.15 (inkl. Fr. 227.55 MwSt.) zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 16. Mai 2024 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte mit Eingabe vom 27. Mai 2024 beim Obergericht des Kantons Aargau Beschwerde mit folgenden Anträgen:

- " 1.
In Gutheissung der Beschwerde sei der Entscheid des Bezirksgerichts Aarau vom 3. Mai 2024 (SB.2023.21) aufzuheben und der Arrest gemäss Arrestbefehl vom 15. September 2023 sei zu bestätigen.
2.
Die Partei- und Gerichtskosten des Einspracheverfahrens vor der Vorinstanz seien der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.
3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zulasten der Beschwerdegegnerin."

3.2.

Am 8. Juli 2024 reichte die Klägerin eine Eingabe ein.

3.3.

Mit Beschwerdeantwort vom 9. Juli 2024 beantragte die Klägerin die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

3.4.

Mit Eingabe vom 22. August 2024 beantragte die Beklagte, der Beschwerde vom 27. Mai 2024 sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen und das Grundbuchamt Zofingen sei superprovisorisch anzuweisen, den Arrest auf dem fraglichen Grundstück bis zum Vorliegen eines materiell-rechtskräftigen Entscheids nicht zu löschen. Die Instruktionsrichterin des Obergerichts des Kantons Aargau wies beide Anträge mit Verfügung vom 26. August 2024 ab.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Der Entscheid über die Arresteinsprache kann innert zehn Tagen mit Beschwerde nach der ZPO angefochten werden (Art. 278 Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO und Art. 251 lit. a ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Gemäss Art. 278 Abs. 3 SchKG können vor der Rechtsmittelinstanz neue Tatsachen geltend gemacht werden, bei denen es sich um echte oder unechte Noven handeln kann. Was die Voraussetzungen angeht, unter denen unechte Noven im Beschwerdeverfahren vorgebracht werden können, sind die in Art. 317 Abs. 1 ZPO enthaltenen Regeln analog heranzuziehen (BGE 145 III 324 E. 6.6.4; REISER, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N 46 zu Art. 278 SchKG).

2.

2.1.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid zunächst aus, dass die Beklagte eine Arrestforderung im Umfang von Fr. 34'655.10 glaubhaft gemacht habe (vorinstanzlicher Entscheid, E. 2.2.). Die Beklagte bringt dagegen mit Beschwerde vor, dass sich die Arrestforderung auf Fr. 42'755.37 belaufe und in diesem Umfang glaubhaft gemacht worden sei (Beschwerde, N 6 ff.). Nachdem – wie aufzuzeigen sein wird – das Vorliegen eines Arrestgrundes ohnehin zu verneinen ist, kann die Frage nach der Höhe der Arrestforderung vorliegend offenbleiben.

2.2.

Die Vorinstanz führte zur Begründung ihres Entscheids – soweit vorliegend relevant – im Wesentlichen das Folgende aus:

Als Arrestgrund komme zunächst die Variante des Beiseiteschaffens von Vermögenswerten in Frage. Zentraler Vermögenswert der Klägerin stelle die von ihrem Vater vererbte streitgegenständliche Liegenschaft [...] (fortan: Liegenschaft) dar. Die Klägerin habe die Verkaufsabsichten betreffend diese Liegenschaft zunächst bestritten, habe im weiteren Verfahren jedoch dargelegt, dass der Verkauf der Liegenschaft aufgrund der Entrichtung der Vermächtnisse tatsächlich zu erfolgen habe. Am 28. November 2023 sei zudem ein Maklervertrag unterzeichnet worden. Die Liegenschaft sei im Rahmen eines Bewertungsgutachtens vom 18. September 2023 auf Fr. 1'012'000.00 geschätzt worden. Der Gutachterauftrag sei vom Willensvollstrecker E._____ und nicht von der Klägerin selbst erteilt worden. Es bestünden jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass es sich hierbei um einen zu niedrig angesetzten Schätzpreis handle. Die Liegenschaft sei am 12. Dezember 2023 zu einem Verkaufspreis von Fr. 1'050'000.00 inseriert worden. Die Klägerin versuche daher nicht, mittels eines tief angesetzten Verkaufspreises den Erlös aus der Liegenschaft zu senken und dadurch der Beklagten Haftungssubstrat zu entziehen. Vielmehr sei die Klägerin selbst bemüht, die Liegenschaft zum bestmöglichen Preis zu verkaufen. Deshalb sei sie auch auf das Angebot von G._____, die Liegenschaft zu einem Verkaufspreis von rund Fr. 500'000.00 zu erwerben, nicht eingegangen. Da das Haftungssubstrat erhalten bleibe und die Klägerin die Liegenschaft aus einem triftigen Grund verkaufe, nämlich um die Vermächtnisse an die Erbinnen ihrer Schwester zu entrichten, erfüllten die zum Verkauf der Liegenschaft getroffenen Vorbereitungshandlungen die Tatbestandsvariante des Beiseiteschaffens von Vermögenswerten gerade noch nicht. Zurzeit erscheine es auch nicht von Relevanz, dass die Bank den Kreditvertrag, welcher nach unbestritten gebliebener Darlegung im September 2024 auslaufe, allenfalls nicht verlängern werde, was die Klägerin zum Verkauf der Liegenschaft zu einem tiefen Verkaufspreis zwingen könne. Zum einen sei unklar, ob die Bank nicht in eine Zwischenfinanzierung bis zum Verkauf einwillige, und zum anderen gehe auch die Beklagte selbst davon aus, dass der Schätzpreis der Liegenschaft zu hoch angesetzt worden sei und diese bestenfalls zu einem Preis von Fr. 600'000.00 verkauft werde. Das Haftungssubstrat sei somit auch dadurch nicht gefährdet.

Soweit die Beklagte befürchte, dass ein allfälliger Verkaufserlös unterschlagen werde, sei darauf hinzuweisen, dass die Zahlungsunwilligkeit oder gar Zahlungsunfähigkeit der Klägerin und die in diesem Zusammenhang geführten Verfahren noch nicht dazu führen würden, dass der Arrestgrund nach Art. 271 Abs. 1 Ziff. 2 SchKG gegeben sei. Da Fluchtabichten der Klägerin nicht bejaht werden könnten, könne

auch nicht auf ein späteres Verstecken oder Wegbringen eines allfälligen Verkaufserlöses geschlossen werden. Gerade bei einer Flucht wäre die Klägerin zudem darum bemüht, schnell zu handeln. Der Verkauf der Liegenschaft sei jedoch bislang nicht von statten gegangen. Es werde auch nicht dargelegt, dass bereits eine Käuferschaft gefunden und das Kaufgeschäft zur Abwicklung dem Notar übergeben worden sei. Es sei somit davon auszugehen, dass der Verkauf nicht binnen kürzester Zeit erfolgen und die Klägerin in zeitlicher Nähe über den Erlös verfügen werde, was ihr eine Flucht ermöglichen würde. Im Ergebnis sei das objektive Element des Beiseiteschaffens eines Vermögenswertes nicht gegeben.

Daran ändere auch der Umstand nichts, dass im Rahmen der Prüfung des subjektiven Elements durchaus Anhaltspunkte gegeben seien, welche auf unredliche Absichten der Klägerin schliessen lassen würden. So verfüge die Klägerin über zahlreiche Betreibungen, welche erst in den letzten drei Jahren anhängig gemacht worden seien. Dabei handle es sich nicht vorwiegend um unredliche Gläubiger, sondern es müssten auch Forderungen des Gemeinwesens oder von Versicherungsgesellschaften auf dem Betreibungsweg eingetrieben werden. Es handle sich denn auch nicht nur um geringfügige Forderungen, sondern auch um mehrere Forderungen im fünfstelligen Bereich. Damit sei offensichtlich, dass ein Missverhältnis zwischen den finanziellen Mitteln der Klägerin und den geltend gemachten Forderungen bestehe. Zudem sei entgegen der Klägerin nicht ersichtlich, dass sie bemüht sein soll, ihren Verbindlichkeiten nachzukommen, zumal seitens der Gläubiger häufig zunächst der Rechtsweg beschritten werden müsse, wie dies auch im Zusammenhang mit der Kündigung betreffend die bei der Beklagten gemieteten Geschäftsräumlichkeiten der Fall gewesen sei.

Im Weiteren vermöchten die schlechte finanzielle Situation der Klägerin und ihre familiären Verbindungen nach S._____ keine Anhaltspunkte für eine Flucht zu begründen. Soweit die Beklagte geltend mache, die Klägerin wolle nach S._____ auswandern, so sei festzuhalten, dass der Wegzug noch keine Flucht i.S.v. Art. 271 Abs. 1 Ziff. 2 SchKG darstelle. Die Klägerin sei in der Schweiz geboren, habe hier eine Ausbildung absolviert und sei seither einer geregelten Arbeitstätigkeit nachgegangen. Der Sohn der Klägerin sei zudem in der Schweiz wohnhaft. Ferner habe die Klägerin in Kenntnis der gegen sie vorgebrachten Forderung einen Mietvertrag für ihre Privatwohnung abgeschlossen, welcher erst per 31. März 2026 gekündigt werden könne. Die Klägerin beabsichtigte somit gerade nicht, sich ins Ausland abzusetzen. Dies deute darauf hin, dass die Klägerin über eine längere Zeit am neuen Wohnort verbleiben wolle, auch wenn sie bisweilen häufig den Wohnsitz gewechselt und es unterlassen habe, ihre Angaben in den entsprechenden Registern zu aktualisieren. Da keine weiteren Umstände erkennbar seien, welche auf eine Flucht hindeuten würden, sei das objektive Element der Flucht ebenfalls nicht erfüllt.

2.3.

Die Beklagte macht mit Beschwerde im Wesentlichen geltend, dass die Klägerin vor Arrestlegung alles unternommen habe, um die Liegenschaft möglichst rasch zu verwerten. Die Vorinstanz gehe in E. 2.3.9.1. fälschlicherweise davon aus, dass G._____ der Klägerin ein Kaufangebot in der Höhe von Fr. 500'000.00 unterbreite habe und diese das Angebot abgelehnt habe, weil der Verkaufspreis gestützt auf eine Schätzung höher hätte sein müssen. G._____ sei zum damaligen Zeitpunkt der Berater der Klägerin und in deren Auftrag tätig gewesen. G._____ habe auch den Umbau des neuen Kosmetikstudios der Klägerin in T._____ begleitet. In der Mail vom 17. November 2023 sei es darum gegangen, mit Rechtsanwalt H._____ als Vertreter der Vermächtnisnehmer den Verkehrswert der Liegenschaft festzulegen, damit die Pflichtteile hätten bestimmt werden können. Einzig dazu habe G._____ die I._____ GmbH gegründet, welche immer noch aktiv sei. Offenbar sei es der Plan gewesen, dass die Liegenschaft an die I._____ GmbH verkauft werde, die Klägerin jedoch faktisch über diese Gesellschaft wirtschaftlich berechtigt bleibe, womit die Liegenschaft den Gläubigern entzogen sei, da die Forderung gegenüber der Klägerin persönlich bestehe. Einzig für dieses Konstrukt eine Gesellschaft zu gründen sei nicht nötig, wenn redliche Absichten bestehen würden.

G._____ habe den Wert der Liegenschaft auf Fr. 535'000.00 beziffert und habe Rechtsanwalt H._____ das Angebot gemacht, die Vermächtnisnehmer mit Fr. 90'000.00 zu entschädigen. Diese Rechnung stimme nicht. Wenn der angebotene Pflichtteil Fr. 90'000.00 betrage, was 3/8 entspreche, dann errechne sich ein Liegenschaftswert von Fr. 425'000.00. Offenbar sei es die Absicht gewesen, dass die Liegenschaft zu diesem Preis ins Eigentum der I._____ GmbH hätte überführt werden sollen, obwohl ein Bewertungsgutachten von Fr. 1'012'000.00 vorgelegen habe. Damit wäre erstellt, dass die Klägerin die Liegenschaft weit unter dem Verkaufspreis habe verkaufen wollen, womit der Arrestgrund des Beiseiteschaffens von Vermögenswerten bereits aus diesem Grund gegeben sei.

Nachdem die Liegenschaft mit Arrest belegt worden sei, habe die Klägerin die Strategie geändert und die Liegenschaft vorerst zu einem weit übersetzten Verkaufspreis inseriert. Anschliessend sei die Liegenschaft während rund zwei Monaten nicht mehr auf dem Markt angeboten worden. Zwischenzeitlich sei die Liegenschaft zu einem nichtkonformen Preis wieder inseriert worden. Dies tue die Klägerin deshalb, weil sie die Liegenschaft gar nicht verkaufen wolle, solange diese mit Arrest belegt sei. Mit der Ausschreibung der Liegenschaft zu einem überhöhten Kaufpreis könne sich die Klägerin aber einen Stock an Interessenten aufbauen. Diese könnten unter anderem Schätzungen machen, die Finanzierung aufgleisen

und den Zustand der Liegenschaft prüfen, damit der Verkauf innert wenigen Tagen nach Aufhebung des Arrests vollzogen werden könne.

Ferner verkenne die Vorinstanz, dass die Klägerin im Zusammenhang mit einem gegen sie laufenden Pfändungsverfahren nachweislich falsche Angaben gemacht habe. Gemäss Existenzminimumberechnung verdiene sie monatlich Fr. 592.50, was auch unter Berücksichtigung der deklarierten Alimente für den Sohn in der Höhe von Fr. 1'600.00 nicht stimmen könne. Im Herbst 2023 habe die Klägerin zudem Mietkosten für drei Mietobjekte in der Höhe von insgesamt Fr. 6'500.00 aufgewiesen. Es sei fraglich, wie am 31. Juli 2023 Fr. 14'193.35 durch das Betreibungsamt hätten ausbezahlt werden können. Bei den finanziellen Verhältnissen der Klägerin sei es wohl kaum möglich, innerhalb eines halben Jahres einen derartigen Betrag ansparen zu können, geschweige denn, zusätzlich für Kosten von Mulden für die Räumung in R._____, Deckung von Anwalts- und Gerichtskosten sowie für mehrfache Umzugskosten aufzukommen. Es sei offensichtlich, dass die Klägerin Vermögenswerte verheimlicht habe. Beim Pfändungsvollzug habe sie zudem die wesentliche Tatsache verschwiegen, dass sie Alleinerbin ihres Vaters sei. Sie hätte die Liegenschaft als Alleinerbin infolge Universalsukzession oder zumindest als Erbin einer Erbengemeinschaft beim Betreibungsamt angeben müssen, was sie nicht getan habe.

Weiter habe die Klägerin bzw. ihr Sohn im Zusammenhang mit der Räumung der Liegenschaft Vermögenswerte aus der Erbschaft an Dritte verkauft. So habe sie auch die Garage vermietet, diese Mietverträge aber weder dem Betreibungsamt gemeldet noch die Erträge in die Erbschaft eingebracht. Die Klägerin schrecke nicht einmal davor zurück, fremde Vermögensgegenstände beiseitezuschaffen und Verkaufserlöse den rechtmässigen Eigentümern vorzuenthalten. So geschehen bei den Arbeitsutensilien und Gegenständen von J._____, welche in der Liegenschaft eingelagert worden seien. Bezeichnend sei zudem auch die "Hinhalte-Taktik" der Klägerin. So habe sie die gegenüber K._____ und L._____ noch offene Forderung über Fr. 1'500.00 nicht bezahlt und den mit der Beklagten getroffenen Vergleich widerrufen. Weiter sei bekannt, dass auch in einem Verfahren mit der M._____ GmbH ein gerichtlicher Vergleich erzielt worden sei, welchen die Klägerin nicht eingehalten habe.

Die Klägerin habe bereits mehrfach Vermögen beiseitegeschafft, Vermögenswerte verheimlicht und Anstalten dazu getroffen, Vermögenswerte beiseitezuschaffen. Zu berücksichtigen sei auch das vorliegende Verfahren. Entgegen klaren Belegen habe sie zunächst behauptet, die Liegenschaft nicht verkaufen zu wollen. Danach habe sie wiederum behauptet, sie müsse die Liegenschaft verkaufen, um die Vermächtnisnehmer zu befriedigen, mit denen sie keine Einigung über die Höhe des Pflichtteils finden wolle. Auch die Tatsache, dass die Klägerin

jeden betreibe, der gegen sie eine berechtigte Forderung erhebe, spreche Bände. Die Klägerin wolle die Liegenschaft erst verkaufen, wenn die Arreste beseitigt worden seien, damit sie sich den Forderungen entziehen und Vermögenswerte "Cash" beiseiteschaffen könne.

Hinsichtlich des Arrestgrundes der Flucht ins Ausland habe die Klägerin gegenüber der Beklagten schon mehrfach kundgetan, dass sie sowieso nichts mehr in der Schweiz halte und sie nach S. _____ auswandere, sobald ihr Sohn ausgezogen sei. Diese Bedingung sei eingetreten. Gegenüber K. _____ und L. _____ habe sie vor der Verarrestierung konkret ausgeführt, dass sie nun in S. _____ Objekte besichtigt habe und sobald die Liegenschaftsangelegenheit erledigt sei, auswandern werde. Nachgewiesen sei die Inlandflucht, so wechsele die Klägerin in regelmässigen Abständen ihren Wohnsitz und komme ihren Meldepflichten nicht nach. Entgegen der Vorinstanz könne bei der Klägerin nicht von einer geregelten Arbeitstätigkeit ausgegangen werden. In der Urkunde "Pfändungsvollzug" werde dargelegt, dass sich die Klägerin mit Nebenjobs über Wasser halte. Soweit die Vorinstanz ausführe, dass die Klägerin einen Mietvertrag für eine Wohnung abgeschlossen habe, welcher erst per 31. März 2026 gekündigt werden könne, verkenne sie, dass sich die Klägerin einen Deut um ihre abgeschlossenen Verträge schere. Es werde hierzu bspw. auf den Mietvertrag mit der Beklagten verwiesen, dieser wäre ebenfalls bis zum 1. Juli 2026 gültig gewesen. Die Klägerin habe ausgewiesen werden müssen, weil sie ihre Miete nicht bezahlt habe. Soweit die Vorinstanz zur Auffassung gelange, dass die Liegenschaft mit Mängeln behaftet gewesen sei, und die Beklagte ihren Verpflichtungen als Vermieterin selbst nicht nachgekommen sei, werde dies entschieden bestritten. Dass in einer Mietliegenschaft einmal etwas nicht funktioniere, sei an der Tagesordnung. Soweit der Vermieter umgehend einen Handwerker zur Behebung des Defekts anbiete, erfülle er seine Pflichten als Vermieter gerade. Dies sei vorliegend stets geschehen, so dass nicht von der Nichteinhaltung einer vertraglichen Verpflichtung gesprochen werden könne.

2.4.

Die Klägerin bestreitet die Vorbringen der Beklagten und verweist primär auf die vorinstanzlichen Erwägungen. Darüber hinaus macht sie im Wesentlichen das Folgende geltend: Der Verkauf der Liegenschaft liege in den Händen des eingesetzten Willensvollstreckers. Deshalb könne die Klägerin nicht über den Verkaufserlös verfügen. D. _____ habe der Klägerin ein Kaufangebot zum Preis von rund Fr. 500'000.00 unterbreitet, was offensichtlich viel zu tief gewesen sei. Allfällige Verkaufsabsichten oder -bemühungen seien vorliegend nicht relevant, da sie ausschliesslich dem Willensvollstrecker obliegen würden. Die Klägerin habe nie die Absicht gehabt, die Liegenschaft an G. _____ oder sonst jemanden zu verkaufen,

da ihr bekannt gewesen sei, dass der von ihrem Vater eingesetzte Willensvollstrecker mit dieser Aufgabe befasst sei.

Entgegen der Ansicht der Beklagten verfolge die Klägerin auch keine "Strategie". Sie sei schlicht mit einer Vielzahl von überwiegend unberechtigten Forderungen konfrontiert, welche sie abwehre. So auch jene von K._____ und L._____. Inwiefern die von der Klägerin im Zusammenhang mit einem Pfändungsverfahren gemachten Angaben "nachweislich falsch" sein sollen, erschliesse sich nicht. Die Klägerin sei in der fraglichen Zeit arbeitslos gewesen, und zwar als direkte Folge eines von der Beklagten gegen sie geführten Exmissionsverfahrens, in welchem sie gezwungen worden sei, die gemieteten Gewerberäumlichkeiten zu verlassen.

Woraus sich ergebe, dass sich ein "Raupenfahrzeug" und/oder ein "Kabel" im Nachlass des Vaters der Klägerin befunden habe, sei nicht bekannt und werde zudem bestritten. Die Beschwerdebeilage 10 zeige im Übrigen einzig den WhatsApp-Verkehr und die TWINT-Zahlungen zwischen einem "N._____" und dem Sohn der Klägerin. Inwiefern die Klägerin damit etwas zu tun haben soll, erschliesse sich nicht. Allfällige Handlungen des volljährigen Sohnes seien der Klägerin ohnehin nicht anzurechnen. Auch die Vorbringen der Klägerin betreffend angeblich verschwiegener Mietverträge würden reine bestrittene Spekulationen darstellen und so sei auch nicht nachvollziehbar, inwiefern solche Vermutungen aus einer "Mail von G._____" hervorgehen sollten. Die Klägerin habe nie fremde Gegenstände beiseitegeschafft. Weder die mit Beschwerde angeführte Fotodokumentation noch der Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau vom 31. Mai 2024 vermöchten glaubhaft zu machen, dass die von der Beklagten gegenüber der Klägerin erhobenen Vorhalte zutreffend seien. Die Fotodokumentation sei kein Beweis dafür, dass die dort abgebildeten Gegenstände im Eigentum von J._____ gestanden hätten. Mit dem obergerichtlichen Entscheid werde lediglich die Einstellungsverfügung aufgehoben und die Sache zur weiteren Untersuchung an die Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau zurückgewiesen.

Die Klägerin wolle kein Vermögen beiseiteschaffen, wobei auch keine konkreten Vorbereitungshandlungen erkennbar seien. Soweit sie aus dem Verkauf der Liegenschaft über Geldmittel verfügen könne, so werde sie die rechtmässigen Forderungen zusammen mit ihrem Erwerbseinkommen auch bezahlen. Rechtsanwalt und Notar O._____ befasse sich damit, den Kaufvertrag betreffend die Liegenschaft auszuarbeiten. Er weise in seiner E-Mail vom 3. Juli 2024 darauf hin, dass die diversen Verfügungsbeschränkungen (wie etwa jene betreffend den vorliegenden Arrest) vorab zu löschen seien. Hierzu werde eine rechtskräftige Verfügung der zuständigen Behörden sowie eine unterzeichnete Zustimmungserklärung benötigt. Zur Sicherstellung des Arrestbetrages an

die Gerichtskasse werde überdies noch die Angabe benötigt, welcher Betrag genau abzuführen sei. Damit mache die Klägerin auch glaubhaft, dass sie, selbst wenn die Liegenschaft nun verkauft werden könne, bis auf weiteres über keine Geldmittel aus dem Verkauf verfügen werde. Denn die zurzeit mit einer Verfügungsbeschränkung gesicherte Arrestforderung würde bei einer Löschung der Verfügungsbeschränkungen via Gerichtskasse sichergestellt bleiben, bis der Willensvollstrecker zur Verteilung schreiten könne.

Die Klägerin sei in der Schweiz seit Jahrzehnten tief verwurzelt. Sie habe sich an jedem ihrer Wohnsitze ordnungsgemäss an- und abgemeldet, so auch an ihrem aktuellen Wohnort in U._____. Die Klägerin habe an ihrem jeweiligen Wohnsitz stets eingeklagt werden können und stelle sich den Verfahren auch. Von "Inlandflucht" könne keine Rede sein. Der Wohnsitz in U._____ sei nachgewiesen.

2.5.

Der Gläubiger kann für eine fällige Forderung, soweit diese nicht durch ein Pfand gedeckt ist, Vermögensstücke des Schuldners, die sich in der Schweiz befinden, mit Arrest belegen lassen, wenn der Schuldner in der Absicht, sich der Erfüllung seiner Verbindlichkeiten zu entziehen, Vermögensgegenstände beiseiteschafft, sich flüchtig macht oder Anstalten zur Flucht trifft (Art. 271 Abs. 1 Ziff. 2 SchKG). Vermögensgegenstände beiseiteschaffen kann der Schuldner dadurch, dass er sie verbirgt, verschenkt, zu Schleuderpreisen verkauft oder sie ins Ausland bringt, sie beschädigt oder zerstört. Ausschlaggebend ist, dass der Schuldner Vermögenswerte, die dem Gläubiger grundsätzlich als Vollstreckungssubstrat zur Verfügung stehen können, dieser Verwendungsmöglichkeit entzieht (Urteil des Bundesgerichts 5P.403/1999 vom 13. Januar 2000 E. 2c). Nicht vorausgesetzt ist, dass effektiv Vermögensgegenstände beiseitegeschafft worden sind, denn mit der Vollendung der objektiven Merkmale käme jeder Arrest zu spät; vielmehr genügt es, dass der Wille des Schuldners, dem Gläubiger Vollstreckungssubstrat zu entziehen, aus konkreten Vorbereitungs-handlungen ersichtlich ist, wobei blosser Absichtsausserungen zum Nachweis dieses Willens nicht genügen (Urteil des Bundesgerichts 5P.256/2006 vom 4. Oktober 2006 E. 2.1).

Die objektiven Umstände können sodann in der Flucht oder der Fluchtvorbereitung des Schuldners bestehen. Durch ein solches Verhalten kann der Arrestgrund des fehlenden Wohnsitzes vorbereitet werden. Anvisiert ist nicht eine normale Abreise, sondern die Aufgabe des Wohnsitzes (und damit des Betreibungsstandes), ohne Begründung eines neuen. Die Praxis fasst den objektiven Begriff der Flucht eher weit. Ausschlaggebend ist das verdächtige Sich-Entfernen; Indizien hierfür bilden alle Verhaltensweisen, die auf ein überstürztes oder heimliches Vorgehen hinweisen, aber nicht

die Bekanntgabe des Schuldners, das Haus zu verkaufen und fortzuziehen (STOFFEL, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N 70 zu Art. 271 SchKG).

Erforderlich ist sodann das subjektive Tatbestandsmerkmal, die "Absicht, sich der Erfüllung seiner Verbindlichkeiten zu entziehen". Beiseiteschaffen, Flucht oder Fluchtvorbereitung bilden Indizien für diese Absicht, genügen aber für sich alleine genommen nicht. Wie bei allen subjektiven Tatbestandselementen muss auch hier aus den Umständen auf die Absicht geschlossen werden. Als solche kommen in Betracht: das Bestehen erheblicher unbeglichener Verbindlichkeiten; das Bestehen von Verbindlichkeiten in einem im Verhältnis zu den Mitteln bedrohlichen Ausmass; das unkooperative, hinauszögernde Verhalten des Schuldners; andere laufende Betreibungsverfahren; nicht aber die alleinige Absicht, sich ins Ausland zu begeben oder die Bestreitung der Forderung durch eine weggezogene Person (STOFFEL, a.a.O., N 71 zu Art. 271 SchKG).

2.6.

2.6.1.

2.6.1.1.

Zunächst ist zu prüfen, ob die Klägerin das objektive Tatbestandselement des Arrestgrundes des Beiseiteschaffens von Vermögenswerten erfüllt (vgl. E. 2.5. hiervoor).

2.6.1.2.

Der letztwilligen Verfügung vom 6. September 2021 (Beilage 17 zur Stellungnahme vom 3. Januar 2024) ist zu entnehmen, dass die Klägerin die Alleinerbin von P._____ und damit Alleineigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaft ist (Beschwerdebeilage 6; Beilage 3 zum Arrestgesuch vom 13. September 2023). Im Weiteren ist aktenkundig, dass E._____ als Willensvollstrecker eingesetzt wurde (Beilage 16 zur Stellungnahme vom 3. Januar 2024) und in dieser Funktion am 28. November 2023 die AA._____ AG mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragte (Beilage 18 zur Stellungnahme vom 3. Januar 2024). Dies, nachdem das von der Klägerin gegenüber der AB._____ AG am 18. Dezember 2022 erteilte Verkaufsmandat am 24. Juni 2023 per 31. Juli 2023 durch die Klägerin widerrufen worden ist (Beilage 21 zum Arrestgesuch vom 13. September 2023). Daraus ergibt sich, dass die Klägerin seit etwa Dezember 2022 beabsichtigt, die geerbte und in ihrem Alleineigentum stehende Liegenschaft zu veräussern.

In diesem Zusammenhang ist zunächst festzuhalten, dass der Verkaufserlös einer Liegenschaft naturgemäss "viel schneller" und auch einfacher beiseitegeschafft werden kann als die Liegenschaft selber (vgl. Beschwerde, N 14). Allein daraus kann aber nicht auf das Vorliegen eines Arrestgrundes geschlossen werden, da mit diesem Argument in den

meisten Fällen, in welchen eine Liegenschaft Gegenstand eines Arrestes bildet, ein Anwendungsfall von Art. 271 Abs. 1 Ziff. 2 SchKG vorliegen würde, was augenscheinlich nicht angehen kann. Selbst im Falle eines Verkaufs der Liegenschaft, liesse sich der daraus erzielte Erlös bzw. die der Klägerin zustehende Forderung bei gegebenen Voraussetzungen wiederum verarrestieren, zumal eine entsprechende Handänderung im Grundbuch einsehbar ist. Im Falle eines Verkaufs der Liegenschaft ist ferner zu beachten, dass vor Auszahlung des Verkaufserlöses an die Klägerin weitere Handlungen seitens des Willensvollstreckers anstehen (Bezahlung allfälliger Erbschaftsschulden, Einigung betreffend die Höhe der Vermächtnisse sowie Ausrichtung derselben), welche wiederum Zeit in Anspruch nehmen, so dass für allfällige Sicherungs- bzw. Vollstreckungsmassnahmen genügend Zeit verbleiben dürfte.

Was den Verkauf der Liegenschaft angeht, haben die Klägerin und die AB._____ AG im Maklervertrag vom 18. Dezember 2022 einen Angebotspreis von Fr. 750'000.00 bzw. einen Verkauf an den Meistbietenden vereinbart (Beilage 21 zum Arrestgesuch vom 13. September 2023), wobei dieses Mandat – wie bereits erwähnt – per 31. Juli 2023 widerrufen wurde. Darauf folgend erteilte der Willensvollstrecker E._____ der AA._____ AG ein Verkaufsmandat betreffend die Liegenschaft, wobei ein Verkaufspreis ("Verhandlungspreis") von "ca. Fr. 1'000'000.00" vereinbart wurde (Beilage 18 zur Stellungnahme vom 3. Januar 2024). Die Liegenschaft wurde denn auch für einen Verkaufspreis von Fr. 1'050'000.00 inseriert (Beilage 6 zur Stellungnahme vom 14. Dezember 2023). Obschon der Marktpreis der Liegenschaft vorliegend nicht abschliessend bekannt ist, wobei in einem Bewertungsgutachten von einem solchen in der Höhe von Fr. 1'012'000.00 ausgegangen wird (Beilage 15 zur Einsprachebegründung vom 16. November 2023), erscheint ein Verkaufspreis zwischen Fr. 750'000.00 und Fr. 1'000'000.00 jedenfalls nicht derart marktunüblich, als dass von einem "Schleuderpreis" die Rede sein könnte, zumal im Maklervertrag mit der AB._____ AG zunächst auch ein Bieterverfahren in Erwägung gezogen wurde ("an den Meistbietenden"). Davon geht im Übrigen auch die Beklagte aus, bezeichnet sie einen Verkaufspreis von Fr. 980'000.00 doch als "überhöht" (Beschwerde, N 19). Nach dem Erwogenen ist in den Verkaufsabsichten der Klägerin für sich allein jedenfalls kein Wille erkennbar, der Beklagten ein Vollstreckungssubstrat zu entziehen. Im Weiteren wurde E._____ mit letztwilliger Verfügung des P._____ vom 6. September 2021 als Willensvollstrecker eingesetzt (Beilage 17 zur Stellungnahme vom 3. Januar 2024), so dass der Klägerin das Verfügungsrecht über das Erbe und somit die Liegenschaft zurzeit ohnehin vollständig entzogen ist (BGE 90 II 376 E. 2). Unterdessen ist ferner ein Entwurf eines Kaufvertrages über Fr. 880'000.00 aktenkundig (Beilage 4 zur Eingabe der Klägerin vom 8. Juli 2024), wobei der Verkaufspreis nicht offenkundig zu tief erscheint und die streitgegenständliche Arrestforderung

im Rahmen der Vertragsabwicklung berücksichtigt wird. Es sind in diesem Zusammenhang keine Anhaltspunkte für das Beiseiteschaffen von Vermögenswerten ersichtlich, zumal sich die Klägerin durch das Offenlegen des Vertragsentwurfs auch transparent verhält.

Was die Bevollmächtigung von G._____ sowie die Gründung der I._____ GmbH angeht, gilt das Folgende: Wie sich aus dem Entwurf des Kaufvertrags des Notars O._____ ergibt (Beilage 4 zur Eingabe der Klägerin vom 8. Juli 2024), soll der Verkauf der Liegenschaft an AC._____ und AD._____ erfolgen und dies (wie bereits erwähnt) zu einem prima vista betrachtet angemessenen – jedenfalls nicht offensichtlich zu tiefen – Preis. Die streitgegenständliche Arrestforderung wird im Entwurf des Kaufvertrags berücksichtigt und soll durch den Verkaufserlös bezahlt werden. Ferner sind weder G._____ noch die I._____ GmbH erkennbar an diesem Veräußerungsvorgang involviert. Insoweit kann die Frage nach dem Zweck der Gründung der I._____ GmbH und der Rolle von D._____ offenbleiben. An dieser Stelle ist zudem festzuhalten, dass im Falle eines Verkaufs der Liegenschaft an AC._____ und AD._____ für die Beklagte bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen die Möglichkeit besteht, die Kaufpreisforderung verarrestieren zu lassen.

Soweit die Beklagte im Weiteren geltend macht, dass die Klägerin ihre "Strategie" (die Überführung der Liegenschaft in eine Gesellschaft) geändert habe, wobei sie die Liegenschaft zuerst zu einem übersetzten Preis inseriert habe, danach die Liegenschaft während zweier Monate nicht auf dem Markt angeboten habe und in der Folge wieder zu einem nicht marktkonformen Preis angeboten habe (Beschwerde, N 17), kann ihr nicht gefolgt werden. Zunächst liegt die Entscheidung, ob und wann die Liegenschaft verkauft werden soll, allein bei der Klägerin als Alleineigentümerin. Sofern sie sich für einen Verkauf entscheidet und entsprechende Inserate schaltet bzw. Verkaufsaufträge erteilt, kann ihr jedenfalls nicht angelastet werden, dass sie einen möglichst hohen Verkaufspreis erzielen möchte. Ein hoher Verkaufserlös kommt denn auch der Beklagten zugute, da auf diese Weise mehr Vollstreckungssubstrat vorhanden ist. Inwiefern zum Aufbau eines "Stocks an Interessenten" die Ausschreibung der Liegenschaft zu einem "überhöhten" Kaufpreis hilfreich sein soll (Beschwerde, N 19), ist nicht nachvollziehbar. Zum einen wirkt ein "überhöhter" Kaufpreis für potenzielle Kaufinteressenten zumeist eher abschreckend und zum anderen steht es der Klägerin ohnehin frei, mit einem Kaufinteressenten ein beliebiges Verkaufsdatum (auch nach der allfälligen Aufhebung des Arrestes) zu vereinbaren, so dass das von der Beklagten geschilderte Vorgehen gar nicht als notwendig erscheint.

Zusammengefasst liegen nach dem Dargelegten zum aktuellen Zeitpunkt keine ausreichend konkreten Anhaltspunkte dafür vor, dass die Klägerin Vermögenswerte, insb. im Rahmen des Verkaufs der Liegenschaft,

beiseiteschafft und damit das objektive Tatbestandselement des Arrestgrundes des Beiseiteschaffens von Vermögenswerten erfüllt.

2.6.2.

2.6.2.1.

Zur Bejahung des hier massgeblichen Arrestgrundes muss auf Seiten der Klägerin im Weiteren die Absicht vorliegen, sich der Erfüllung der Verbindlichkeiten zu entziehen (vgl. E. 2.5. hiervor).

2.6.2.2.

Daran, dass keine ausreichenden objektiven Anhaltspunkte gegeben sind, die auf ein Beiseiteschaffen von Vermögenswerten schliessen lassen, ändert, wie die Vorinstanz bereits zutreffend ausführte, der Umstand nichts, dass durchaus Anhaltspunkte für das Vorliegen des subjektiven Elements, der Absicht, sich den Verbindlichkeiten zu entziehen, bestehen. Wie die Vorinstanz richtig ausführte und auch die Klägerin nicht substantiiert bestritt, weist der Betreibungsregisterauszug der Klägerin zahlreiche (teils hohe) aktuelle Betreibungen auf, wobei es sich um redliche Gläubiger handelt (Beilagen 17 und 18 zum Arrestgesuch vom 13. September 2023). Wie die Vorinstanz ebenfalls zutreffend festhält, ist von Seiten der Klägerin kaum ein Wille erkennbar, ihren Verbindlichkeiten nachzukommen, so dass von Seiten ihrer Gläubiger nicht selten zunächst der Rechtsweg beschritten werden muss, um die jeweilige Forderung durchzusetzen. Im Ergebnis liegt das subjektive Tatbestandselement (die Absicht, sich der Erfüllung seiner Verbindlichkeiten zu entziehen) bei der Klägerin vor. Nachdem dieses subjektive Tatbestandselement mit der Vorinstanz aus den genannten Gründen bejaht wird, braucht auf die zahlreichen weiteren Vorbringen der Beklagten, welche das Verhalten der Klägerin in anderen Verfahren und Situationen und damit ihre Zahlungsmoral im Allgemeinen und damit wiederum den subjektiven Tatbestand betreffen (Beschwerde, N 22 ff.), vorliegend nicht weiter eingegangen zu werden.

2.6.3.

2.6.3.1.

Schliesslich ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Flucht oder Fluchtvorbereitungen der Klägerin bestehen (vgl. E. 2.5. hiervor).

2.6.3.2.

Was den Arrestgrund der Flucht ins Ausland betrifft, ergibt sich aus den Akten, dass die Klägerin in der Schweiz geboren und aufgewachsen und hier (soweit bekannt) stets einer Erwerbstätigkeit nachgegangen ist. Dass sie sich zurzeit mit "Nebenjobs über Wasser hält", vermag daran nichts zu ändern. Ferner lebt der Sohn und damit eine enge Bezugsperson der Klägerin in der Schweiz. Die Vorbringen der Beklagten, wonach sich die Klägerin dahingehend geäussert habe, sich nach S._____ absetzen zu wollen, werden von der Klägerin bestritten und finden in den Akten keine

Stütze. Überdies würde die reine Bekanntgabe eines Wegzuges nach dem zuvor Gesagten nicht genügen, um den Arrestgrund der Flucht zu begründen. Erforderlich wäre vielmehr ein heimliches bzw. überstürztes Vorgehen. Bis anhin hat die Klägerin ausweislich der Akten jedenfalls keinerlei Anstalten zu einer Flucht im Sinne des Arrestgrundes getroffen.

Auch für die durch die Beklagte geltend gemachte "Inlandflucht" im Sinne einer eigentlichen Aufgabe jeden Wohnsitzes im Inland, mitunter ein Untertauchen im Inland, bestehen keine Anhaltspunkte, zumal die Klägerin ihre Adresse aktuell in U._____ angibt und einen entsprechenden Mietvertrag vorlegt (Beilage 13 zur Einsprachebegründung vom 16. November 2023). Soweit die Beklagte geltend macht, dass Betreibungen in der Vergangenheit nicht immer hätten zugestellt werden können, ist ihr entgegenzuhalten, dass damit klarerweise noch keine eigentliche Inlandflucht glaubhaft gemacht werden kann. Der Wohnungsmietvertrag der Klägerin ist überdies erst per 31. März 2026 kündbar, was zumindest ein Indiz dafür ist, dass die Klägerin vorhat, in der Schweiz zu bleiben und hier an der entsprechenden Adresse erreichbar zu sein. Ob dieses Indiz angesichts der früheren Mietstreitigkeiten der Klägerin zu relativieren ist, wie es die Beklagte darlegt, kann offenbleiben. Es ist nämlich nicht an der Klägerin, ihren Verbleib in der Schweiz glaubhaft zu machen, sondern vielmehr an der Beklagten, die den Arrestgrund geltend macht, ausreichende Anhaltspunkte für eine Flucht vorzulegen, was ihr vorliegend nicht gelingt. Auch der Arrestgrund der Flucht ist somit vorliegend zu verneinen.

2.6.4.

Zusammenfassend liegen mit der Vorinstanz subjektive Umstände und damit Anhaltspunkte für unredliche Absichten der Klägerin im Allgemeinen, sich der Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten zu entziehen, vor. Nachdem jedoch keine objektiven Umstände für das Beiseiteschaffen der Vermögenswerte oder Flucht im konkreten Fall gegeben sind, was für die Bejahung eines Arrestgrund ebenfalls vorausgesetzt wäre, liegt ein solcher im Ergebnis nicht vor.

3.

Nach dem Erwogenen ist die Beschwerde abzuweisen. Insoweit kann auch offenbleiben, ob die mit Beschwerde eingereichten Beilagen 2-14 als neue Beweismittel und die in der Beschwerde N 8-9, N 16 und N 24-28 gemachten Ausführungen als neue Tatsachen zu qualifizieren sind und im Beschwerdeverfahren überhaupt berücksichtigt werden können (E. 1 hiavor; vgl. Beschwerdeantwort, N 8).

4.

4.1.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat die Beklagte die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 61 Abs. 1 i.V.m. Art. 48 Abs. 1 GebV SchKG) und ihre Parteikosten selber zu tragen.

4.2.

Die Beklagte hat der anwaltlich vertretenen Klägerin gestützt auf Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. b ZPO für das vorliegende Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen.

Gemäss § 8 AnwT beträgt die Entschädigung des Anwalts im Rechtsmittelverfahren je nach Aufwand 50 bis 100 % des nach den Regeln für das erstinstanzliche Verfahren berechneten Betrags. Bei einem Streitwert von Fr. 43'155.37 ergibt sich eine Grundentschädigung von Fr. 7'768.65, die um 50 % auf Fr. 3'884.30 zu reduzieren ist, weil es sich um ein summarisches Verfahren handelt (§ 3 Abs. 1 und 2 AnwT). Nach einem Rechtsmittelabzug von 20 % bleibt eine Entschädigung von Fr. 3'107.45. Hinzu kommen die Auslagenpauschale (§ 13 Abs. 1 AnwT) von 3 % (ausmachend Fr. 93.20) und 8,1 % MWSt auf Fr. 3'200.65 (ausmachend Fr. 259.25), womit die Parteientschädigung total Fr. 3'459.90 beträgt.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 600.00 wird der Beklagten auferlegt.

3.

Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'459.90 (inkl. Auslagen und MWSt) zu bezahlen.

Zustellung an:
[...]

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

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Aarau, 15. Oktober 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser