

ZSU.2024.253
(SZ.2024.91)
Art. 32

Entscheid vom 30. April 2025

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Merkofer
 Gerichtsschreiber Tognella

Klägerin **A.**_____ **GmbH**,
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwalt Pascal Rusterholz,
 [...]

Beklagte **B.**_____ **AG**,
 [...]

Gegenstand Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Mit Gesuch vom 17. Juli 2024 beantragte die Klägerin beim Gerichtspräsidium Bremgarten, es sei das Grundbuchamt Wohlen AG richterlich (auch superprovisorisch) anzuweisen, zugunsten der Klägerin und zulasten des Grundstücks [...] ([...]) für die Pfandschuld von Fr. 28'658.75 zzgl. Zins von 5 % seit 8. Juni 2024 ein Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch vorläufig vorzumerken.

1.2.

Mit Verfügung des Präsidenten des Bezirksgerichts Bremgarten vom 18. Juli 2024 wurde das Grundbuchamt des Bezirks Bremgarten superprovisorisch angewiesen, zugunsten der Klägerin auf dem Grundstück der Beklagten [...], gemäss Art. 961 ZGB die vorläufige Eintragung eines Pfandrechts i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB für Fr. 28'658.75 nebst 5 % Zins seit 8. Juni 2024 vorzumerken.

1.3.

Die Beklagte erstattete innert Frist keine Stellungnahme.

1.4.

Mit Entscheid vom 15. Oktober 2024 erkannte der Präsident des Bezirksgerichts Bremgarten:

" 1.

Die Verfügung vom 18.07.2024 wird **vollumfänglich bestätigt** und das Grundbuchamt des Bezirks Bremgarten angewiesen, zu Gunsten der Gesuchstellerin [= Klägerin] auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin [= Beklagte] [...], gemäss Art. 961 ZGB die vorläufige Eintragung eines Pfandrechts i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB für Fr. 28'658.75 nebst 5 % Zins seit 08.06.2024 vorzumerken.

2.

Zur Anhebung der Klage auf definitiven Eintrag des obigen Pfandrechts wird der Gesuchstellerin **Frist bis 15.01.2025** angesetzt.

Wird die Frist nicht genutzt, erfolgt die Löschung der Eintragung. Die Fristwahrung ist dem Gerichtspräsidium sofort zur Kenntnis zu bringen.

3.

Über die Tragung der Entscheidgebühr von Fr. 1'350.00 und über die Zurechnung von Parteikosten wird entweder im Urteil des Hauptprozesses (ordentliche Klage auf definitive Eintragung), in einem Vergleich der Parteien oder in einem separaten Kostenentscheid zu diesem Verfahren entschieden."

2.

2.1.

Gegen diesen ihr am 30. Oktober 2024 zugestellten Entscheid erhob die Beklagte mit Eingabe vom 1. November 2024 (Postaufgabe 4. November 2024) fristgemäss Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau.

2.2.

Mit Eingabe vom 10. Dezember 2024 (Postaufgabe 11. Dezember 2024) liess sich die Beklagte unaufgefordert erneut vernehmen.

2.3.

Mit Eingabe vom 16. Dezember 2024 erstattete die Klägerin die Berufungsantwort und beantragte die Abweisung der Berufung, sofern darauf einzutreten sei.

2.4.

Mit Eingabe vom 20. Dezember 2024 (Postaufgabe 22. Dezember 2024) liess sich die Beklagte erneut unaufgefordert vernehmen.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Gegen den vorliegenden (Massnahme-) Entscheid mit einem Fr. 10'000.00 übersteigenden Streitwert ist die Berufung möglich (Art. 308 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 ZPO). Die Beklagte hat die für die Berufung statuierte Frist (Art. 311 ZPO) eingehalten und den mit instruktionsrichterlicher Verfügung vom 11. November 2024 einverlangten Gerichtskostenvorschuss (Art. 98 ZPO) ebenfalls fristgerecht geleistet. Insoweit steht einem Eintreten auf ihre Berufung nichts entgegen.

1.2.

1.2.1.

Eine Berufung hat neben der in Art. 311 Abs. 1 ZPO ausdrücklich erwähnten Begründung einen Rechtsmittelantrag zu enthalten, d.h. eine Willensbekundung des Rechtsmittelklägers nicht nur dahingehend, dass der Entscheid abgeändert werden soll, sondern wie genau (anstelle vieler REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl., 2025, N. 34 zu Art. 311 ZPO). Dies ergibt sich für Ansprüche, die, wie der vorliegende, der Dispositionsmaxime unterliegen, schon aus diesem Grundsatz (Art. 58 Abs. 1 ZPO, wonach das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen darf, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat).

1.2.2.

In der Berufung wird (lediglich) eine Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids verlangt. Dies stellt einen ungenügenden Rechtsmittelantrag dar. Auch aus der Berufungsbegründung als Ganzes ergibt sich nicht eindeutig, welche Abänderung des angefochtenen Entscheids die Beklagte verlangt, sodass sich auch daraus kein (eindeutiger) Rechtsmittelantrag herauslesen lässt (vgl. BGE 137 III 617 E. 6.2). Der Begründung der Berufung lässt sich zwar entnehmen, dass die Beklagte am 14. August 2024 einen Teilbetrag (Fr. 20'000.00) der Forderung von Fr. 28'658.75 zuzüglich Zins zu 5 % seit 8. Juni 2024, zu deren Sicherstellung die Klägerin das vorliegende Verfahren auf vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 in Verbindung mit Art. 839 ZGB) eingeleitet hatte, der Klägerin bezahlt hatte. Für die Restanz wird allerdings bestenfalls eine Zahlung in Aussicht gestellt, wobei diese mit Fr. 5'000.00 behauptet wird. Damit bleibt offen, ob die Beklagte mit der Berufung eine ganze oder teilweise Abweisung des klägerischen Gesuchs um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts verlangt hat.

Fehlt es somit der Berufung an einem genügenden (eindeutigen) Rechtsmittelantrag, ist darauf nicht einzutreten. Zu ergänzen ist zweierlei: (1) Wenn die Beklagte nun in ihrer (nach Ablauf der Rechtsmittelfrist erstatteten) Eingabe vom 10. Dezember 2024 die Abschreibung des Verfahrens wegen – zwischenzeitlich – geleisteter Zahlung (vgl. dazu E. 2 letzter Absatz) verlangt, erfolgt dieser Antrag zu spät, weshalb er unbeachtlich ist. (2) Die Beklagte verlangt in ihrer Eingabe vom 20. Dezember 2024 von der Klägerin eine fünfjährige Garantie nach der SIA-Norm 118. Soweit damit ein vom Obergericht zu behandelndes Begehren intendiert sein sollte, ist der Beklagten entgegenzuhalten, dass es sich hierbei um ein verspätetes Widerklagebegehren handelt (vgl. Art. 224 Abs. 1 ZPO), abgesehen davon, dass eine vertragliche oder gesetzliche Garantie schon kraft Vertrags bzw. Gesetzes gilt.

2.

Selbst wenn auf die Berufung eingetreten würde, wäre sie abzuweisen:

In der Berufungsantwort gesteht die Klägerin zwar zu, dass die Beklagte am 13. (recte: 14.) August 2024 (noch während des erstinstanzlichen Verfahrens) eine Zahlung von Fr. 20'000.00 geleistet und am 6. Dezember 2024 (nach Ablauf der Rechtsmittelfrist) den "Restbetrag" von Fr. 8'658.75 bezahlt hat. Sie erachtet dies aber als unbeachtlich, weil die Beklagte die erste Zahlung nicht rechtzeitig in der Stellungnahme vor Vorinstanz gelten gemacht habe (vgl. Art. 253 ZPO) und die zweite Zahlung unter die Novenschränke (vgl. Art. 317 ZPO) falle. Damit liegt keine vorbehaltlose Anerkennung des von der Beklagten in der Berufung vorgebrachten Sachverhalts vor.

Der Aktenschluss des vorinstanzlichen Verfahrens erfolgte mit Ablauf der Frist für die Erstattung der Stellungnahme. Die der Beklagten mit Verfügung vom 23. Juli 2024 für die Stellungnahme gesetzte Frist von zehn Tagen lief am 8. August 2024 ab. Die Zahlung erfolgte am 14. August 2024, somit nach Aktenschluss. Der vorinstanzliche Entscheid erging aber erst am 15. Oktober 2024. Die Beklagte hätte deshalb in ihrer Berufung darlegen müssen, weshalb sie das von ihr geschaffene Novum (Bezahlung von Fr. 20'000.00) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht noch vor erster Instanz (aArt. 229 Abs. 1 lit. b ZPO) hat vorbringen können (Art. 317 lit. b ZPO). Dies hat sie nicht getan, weshalb die behauptete Zahlung von Fr. 20'000.00 samt Beweismittel unbeachtlich ist. Auch die mit Eingabe vom 20. Dezember 2024 erhobene weitere neue Behauptung, nämlich die Bezahlung von Fr. 8'658.75, ist (samt Beweismittel) unbeachtlich. Da es sich hierbei wiederum um ein von der Beklagten geschaffenes Novum handelt (vgl. dazu BGE 146 III 416 E. 5.3 und das Urteil des Bundesgerichts 5D_149/2023 vom 8. Dezember 2023 E. 5.1), hätte sie darlegen müssen, weshalb sie die Forderung nicht rechtzeitig, d.h. vor dem vorinstanzlichen Aktenschluss, bezahlt hat. Die Beklagte verliert auch hierüber kein Wort.

3.

Nach dem Gesagten wird die Beklagte für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist auf Fr. 1'000.00 festzusetzen (§ 8 Gebühd) und mit dem von der Beklagten in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (aArt. 111 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss hat die Beklagte der Klägerin eine zweitinstanzliche Parteientschädigung zu bezahlen. Diese ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 28'658.75 (ohne Zinsen, vgl. Art. 91 Abs. 1 ZPO) auf Fr. 931.50 (= Fr. 6'029.05 [Grundentschädigung gemäss § 3 Abs. 1 AnwT] x 0.25 [25 % von der Grundentschädigung gemäss § 3 Abs. 2 AnwT] x 0.8 [20 %-Abzug für entfallene Verhandlung nach § 6 Abs. 2 AnwT] x 0.75 [25 %-Rechtsmittelabzug nach § 8 AnwT] x 1.03 [3 % Auslagenpauschale]) festzusetzen. Da die Klägerin mehrsteuerpflichtig und damit vorsteuerabzugsberechtigt ist, entfällt ein Mehrwertsteuerzuschlag (AGVE 2011 S. 465 f.).

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird der Beklagten auferlegt.

3.

Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die zweitinstanzlichen Parteikosten in der richterlich festgesetzten Höhe von Fr. 931.50 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

Zustellung an:
[...]

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

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

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

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

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 28'658.75**.

Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 BGG).

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

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die

Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

Aarau, 30. April 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Massari

Tognella