

ZSU.2025.240
(SZ.2025.184)
Art. 74

Entscheid vom 31. Oktober 2025

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Merkofer
 Gerichtsschreiber i.V. F. Steiner

Kläger **A.**_____,
 [...]

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

Gegenstand Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts / Wiederherstellung der Beschwerdefrist

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Eingabe vom 30. Juli 2025 beim Bezirksgericht Baden, Präsidium des Zivilgerichts, verlangte der Kläger die provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf der Parzelle Nr. aaa, Gemeinde Q._____, [...], [...] Q._____. Als Eigentümerin (und damit beklagte Partei) bezeichnete er B._____. Des Weiteren stellte er ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege.

2.

Mit Entscheid vom 31. Juli 2025 verfügte der Präsident des Bezirksgerichts Baden die Abweisung des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege und erkannte:

" 1.

Das Gesuch vom 30. Juli 2025 auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts wird **abgewiesen**.

2.

Die reduzierte Entscheidgebühr von Fr. 300.00 wird dem Gesuchsteller auferlegt. Sie ist der Gerichtskasse nachzuzahlen.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Mit Eingabe vom 2. September 2025 (Postaufgabe) beantragte der Kläger beim Obergericht des Kantons Aargau:

" 1.

Die Beschwerdefrist sei gemäss Art. 148 ZPO wiederherzustellen.

2.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Baden vom 31. Juli 2025 sei aufzuheben.

3.

Das Gesuch um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts sei materiell zu prüfen unter Einbezug sämtlicher Eigentümer der Liegenschaft (Frau B._____ und Herr C._____).

4.

Dem Unterzeichnenden sei unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren."

3.2.

Auf die Einholung einer Stellungnahme von der Beklagten wurde verzichtet.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Bei der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts handelt es sich um eine vorsorgliche Massnahme (BGE 137 III 563 E. 3.3). Gegen einen in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit ergangenen Entscheid betreffend vorsorgliche Massnahmen, deren Streitwert vor erster Instanz zuletzt unter Fr. 10'000.00 lag, ist als Rechtsmittel die Beschwerde gegeben (Art. 308 und 319 lit. a ZPO). Die Beschwerdefrist beträgt vorliegend zehn Tage (Art. 248 lit. d ZPO i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO).

1.2.

Der Entscheid des Gerichtspräsidiums Baden vom 31. Juli 2025 wurde dem Kläger gemäss Sendungsverfolgung der Post am 5. August 2025 zur Abholung gemeldet und von ihr am 13. August 2025 an das Bezirksgericht Baden retourniert, nachdem die Sendung nicht abgeholt wurde (act. 9). Der Kläger begründete mit seiner Eingabe vom 30. Juli 2025 ein Prozessverhältnis mit der Vorinstanz und hatte deshalb mit Zustellungen zu rechnen. Die Zustellung gilt somit als am 12. August 2025 erfolgt (vgl. Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO), womit die zehntägige Beschwerdefrist am 22. August 2025 endete. Die vom Kläger gegen den Entscheid vom 31. Juli 2025 am 2. September 2025 erhobene Beschwerde ist damit verspätet.

2.

2.1.

Der Kläger begründet die Nichtinempfangnahme des mit eingeschriebener Post versendeten Entscheids vom 31. Juli 2025 mit seiner ferienbedingten Abwesenheit. Diese habe er der zuständigen Gerichtsschreiberin am 31. Juli 2025 telefonisch mitgeteilt. Trotzdem sei ihm der Entscheid vom 31. Juli 2025 während seiner Ferien eingeschrieben zugestellt worden, so dass er diesen nicht rechtzeitig respektive erst am 29. August 2025 habe in Empfang nehmen können. Nach Art. 148 ZPO sei die Wiederherstellung einer versäumten Frist zu gewähren, wenn die Partei ohne eigenes Verschulden verhindert gewesen sei, fristgerecht zu handeln. Das Gericht habe gewusst, dass er sich in den Ferien befunden habe. Seine verspätete Kenntnisnahme des Entscheids sei daher unverschuldet gewesen.

2.2.

2.2.1.

Auf Gesuch einer säumigen Partei kann das Gericht eine Nachfrist gewähren oder zu einem Termin erneut vorladen, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie kein oder nur ein leichtes Verschulden trifft (Art. 148 Abs. 1 ZPO). Das Gesuch ist innert zehn Tagen seit Wegfall des Säumnisgrunds einzureichen (Art. 148 Abs. 2 ZPO). Ist ein Entscheid eröffnet worden, so

kann die Wiederherstellung nur innerhalb von sechs Monaten seit Eintritt der Rechtskraft verlangt werden (Art. 148 Abs. 3 ZPO).

Sachlich zuständig ist diejenige Instanz, welche über die nachzuholende Prozesshandlung zu befinden hätte. Ein Wiederherstellungsgesuch in einem hängigen Verfahren ist somit beim entsprechenden Gericht einzureichen. Wurde – wie im vorliegenden Fall – eine Rechtsmittelfrist verpasst, ist das Wiederherstellungsgesuch bei der Rechtsmittelinstanz zu stellen (GOZZI, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025 [fortan: BSK-ZPO], N. 2 f. zu Art. 149 ZPO).

2.2.2.

Gegenstand der Wiederherstellung bilden versäumte Fristen oder gerichtliche Termine (Art. 148 Abs. 1 ZPO). Unter Fristen sind sowohl gesetzliche als auch richterliche Fristen zu verstehen (GOZZI, BSK-ZPO, N. 5 f. zu Art. 148 ZPO). Insbesondere sind auch die Rechtsmittelfristen (Art. 311, Art. 321 Abs. 1, Art. 329 Abs. 1 ZPO) nach ergangenem erstinstanzlichem Entscheid der Wiederherstellung zugänglich, auch wenn dies zur Aufhebung des Entscheids führt (FUCHS, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO] [fortan: Komm.-ZPO], 4. Aufl. 2025, N. 5 zu Art. 148 ZPO).

Die Wiederherstellung setzt voraus, dass eine Frist oder ein gerichtlicher Termin gegen den Willen der betreffenden Partei nicht eingehalten wurde. Hat die Partei (oder ihr Vertreter) die Frist oder den Termin hingegen absichtlich, d.h. freiwillig und irrtumsfrei verstreichen lassen, ist eine Wiederherstellung nach Art. 148 ZPO ausgeschlossen (GOZZI, BSK-ZPO, N. 7 zu Art. 148 ZPO). Eine Wiederherstellung ist nur möglich, wenn die Wahrung einer Frist oder eines gerichtlichen Termins der säumigen Partei unmöglich war. Unmöglichkeit kann dabei sowohl durch objektive als auch subjektive (auch psychische) Hinderungsgründe ausgelöst werden. Gemäss Art. 148 Abs. 1 ZPO darf die säumige Partei überdies kein oder nur ein leichtes Verschulden treffen. Beim Entscheid darüber, ob die gesuchstellende Partei ein bloss leichtes Verschulden i.S.v. Art. 148 Abs. 1 ZPO trifft, handelt es sich um einen Ermessensentscheid (Urteil des Bundesgerichts 4A_20/2019 vom 29. April 2019 E. 2; GOZZI, BSK-ZPO, N. 9 ff. zu Art. 148 ZPO; FUCHS, Komm.-ZPO, N. 7 ff. zu Art. 148 ZPO; HOFFMANN-NOWOTNY/BRUNNER, in: Kurzkommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2021, N. 5 f. zu Art. 148 ZPO).

Die Abwesenheit einer Partei im Zeitpunkt einer (fiktiven) Zustellung kann eine Wiederherstellung rechtfertigen, soweit die Partei keine Kenntnis des hängigen Verfahrens hatte. Weiss die Partei hingegen vom laufenden Verfahren, so muss sie mit Zustellungen von Gerichtsverfügungen bzw. Vorladungen rechnen und ist deshalb verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, dass trotz ihrer Abwesenheit eine Zustellung der entsprechenden Unterlagen

vollzogen und allfällige Fristen oder Termine eingehalten werden können (Gozzi, BSK-ZPO, N. 23 zu Art. 148 ZPO m.w.H.)

2.3.

Aus den Akten lässt sich die vom Kläger behauptete Mitteilung seiner Ferienabwesenheit nicht entnehmen. Aus der Aktennotiz vom 4. September 2025 (act. 13) ergibt sich zwar, dass zwischen der zuständigen Gerichtsschreiberin und dem Kläger tatsächlich ein Telefonat stattgefunden hat. Die Ferienabwesenheit des Klägers wird darin jedoch nicht erwähnt. Dass der Kläger der Vorinstanz seine Ferienabwesenheit, welche er hier zudem nicht ansatzweise substantiiert, geschweige denn belegt hat, kommuniziert hat, ist folglich unbelegt. Damit stellt die ferienbedingte Abwesenheit kein unverschuldetes Hindernis im Sinne von Art. 148 ZPO dar (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6B_1192/2022 vom 12. Oktober 2022 E. 2 bezüglich Art. 50 BGG). Folglich hätte der Kläger um eine Stellvertretung besorgt sein müssen. Dies umso mehr vor dem Hintergrund, dass die viermonatige Verwirkungsfrist für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts bereits kurz nach Ausfällung des Entscheids vom 31. Juli 2025 ablief (vgl. nachfolgend E. 3.2.1).

Das Gesuch um Wiederherstellung der Beschwerdefrist ist damit abzuweisen.

3.

3.1.

Der Beschwerde wäre im Übrigen selbst bei Gutheissung des Fristwiederherstellungsgesuchs kein Erfolg beschieden gewesen, wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt.

3.2.

3.2.1

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZPO). Wurde dem Handwerker der Auftrag vor dessen Fertigstellung entzogen, ist das Datum des Entzugs massgeblich (BGE 120 II 389 E. 1a). Es handelt sich bei Art. 839 Abs. 2 ZPO um eine Verwirkungsfrist (BGE 137 III 563 E. 3.3), die der Wiederherstellung nach Art. 148 ZPO nicht zugänglich ist (TURNHERR, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, N. 31a zu Art. 839/840 ZGB).

Der Kläger führte in seiner Eingabe vom 30. Juli 2025 sowie im Telefonat vom 31. Juli 2025 aus, die Beklagte habe ihn ab dem 7. April 2025 an der Fortsetzung seiner Arbeiten gehindert (act. 2 und 13). Damit wurde dem Kläger der Auftrag am 7. April 2025 entzogen, weshalb die Verwirkungsfrist für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts am 7. August 2025 endete. Die Vorinstanz hat keine Eintragung verfügt und im Zeitpunkt der

Beschwerde war die Verwirkungsfrist bereits abgelaufen. Eine Eintragung könnte damit unabhängig von der Frage der materiellen Berechtigung des Pfandrechts nicht mehr erfolgen.

3.2.2

Unabhängig von der verwirkten Viermonatsfrist scheint die Vorinstanz die Klage schliesslich auch zu Recht wegen fehlender Passivlegitimation abgewiesen zu haben. Der Kläger bestreitet mit Beschwerde nicht, dass er mit seinem Gesuch die Belastung des Stammgrundstücks verlangt hat und dass trotz Miteigentum das Gesamthandprinzip gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB anwendbar ist. Folglich hätte nicht nur die Beklagte, sondern auch C._____ als Miteigentümer der Liegenschaft, welche mit einem Pfandrecht belegt werden soll, beklagt werden müssen. Es kann hierfür auf die zutreffende Begründung im Entscheid vom 31. Juli 2025 E. 3.1 f. verwiesen werden. Die fehlende Sachlegitimation hätte im Beschwerdeverfahren – welches lediglich der Kontrolle des erstinstanzlichen Entscheids nicht aber der Fortführung des erstinstanzlichen Verfahrens dient (FREIBURGH/AU-HELDT, Komm.-ZPO, N. 3.f zu Art. 326 ZPO) – gestützt auf Art. 326 ZPO nicht behoben werden können.

4.

Zusammenfassend ist das Gesuch um Wiederherstellung der Beschwerdefrist abzuweisen und auf die Beschwerde ist wegen Verspätung nicht einzutreten.

5.

Bei diesem Verfahrensausgang wird der Kläger kostenpflichtig. Die Gebühr für das Wiederherstellungs- und Beschwerdeverfahren ist auf Fr. 500.00 festzusetzen.

Der Beklagten ist mangels Einbezug in das vorliegende Verfahren kein Aufwand entstanden, weshalb ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

6.

Der Kläger beantragte die unentgeltliche Rechtspflege. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Ein Begehren ist als aussichtslos anzusehen, wenn die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren (BGE 142 III 138 E. 5.1; BGE 139 III 475 E. 2.2). Nach dem Gesagten waren sowohl das Fristwiederherstellungsgesuch als auch die Beschwerde, wäre sie inhaltlich zu prüfen gewesen, offensichtlich aussichtslos. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ist folglich abzuweisen.

Das Obergericht erkennt:

1.
Das Gesuch um Wiederherstellung der Beschwerdefrist wird abgewiesen.
2.
Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
3.
Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.
4.
Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird dem Kläger auf-
erlegt
5.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Zustellung an:
[...]

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

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

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

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

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 6'042.80**.

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, 31. Oktober 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber i.V.:

Massari

F. Steiner