

ZSU.2025.281 / SD
(SZ.2024.116)
Art. 6

Entscheid vom 22. Januar 2026

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

Gesuchstellerin **A._____ AG,**
 [...]
 [...]

Gegenstand Verbotsbewilligung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Mit Eingabe vom 2. Dezember 2024 (Postaufgabe) reichte die Gesuchstellerin beim Gerichtspräsidium Lenzburg ein Gesuch um Erlass eines gerichtlichen Verbots auf der Liegenschaft Q.____ / Grundbuch Nr. aaa ein.

1.2.

Am 9. Dezember 2024 verfügte das Gerichtspräsidium Lenzburg:

" Die Gesuchstellerin hat **innert 10 Tagen** einen Kostenvorschuss von **Fr. 1'000.00** zu bezahlen.

Die Gesuchstellerin wird berechtigt, das gerichtliche Verbot wie folgt mittels Verbotstafel auf seinem Grundstück bekannt zu machen:

Gerichtliches Verbot

Unberechtigten wird hiermit gerichtlich verboten, die Grundstücke [...], Grundstück aaa, zu betreten, zu befahren oder darauf zu parkieren. Widerhandlungen werden auf Antrag mit Busse bis zu CHF 2'000.00 bestraft (Art. 258 Abs. 1 ZPO). Das Verbot ist bis zum 31.12.2044 befristet.

Der Gerichtspräsident:
D. Aeschbach

[...]

Nach dem Aufstellen der Verbotstafel hat die Gesuchstellerin dem Gericht die Bekanntmachung des Verbotstextes und deren Zeitpunkt durch Fotografien (auf welchen der Standort inkl. die aufgestellte Tafel mit Text ersichtlich ist) nachzuweisen.

Nach Zustellung dieses Nachweises wird das gerichtliche Verbot durch das Gericht im Amtsblatt publiziert.

Bis zur Leistung des Vorschusses bleibt das Verfahren eingestellt.

[...]"

1.3.

Am 4. Juli 2025 wurde das gerichtliche Verbot im Amtsblatt des Kantons Aargau publiziert.

1.4.

Mit Eingabe vom 4. August 2025 erhoben B.____, C.____, D.____, E.____, F.____, G.____ und H.____ fristgerecht Einsprache gegen das Verbot.

2.

Mit Entscheid vom 26. September 2025 erkannte der Gerichtspräsident des Bezirksgerichts Lenzburg:

" 1.

Es wird festgestellt, dass das mit Verfügung vom 9. Dezember 2024 genehmigte gerichtliche Verbot durch das Aufstellen der Verbotstafel und Publikation im Amtsblatt am 4. Juli 2025 wie folgt bekannt gemacht worden ist:

Unberechtigten wird hiermit gerichtlich verboten, das Grundstück GB Q._____, [...], Grundstück Nr. aaa, zu betreten, zu befahren oder darauf zu parkieren. Widerhandlungen werden auf Antrag mit Busse bis zu CHF 2'000.00 bestraft (Art. 258 Abs. 1 ZPO). Das Verbot ist bis zum 31.12.2044 befristet.

Der Gerichtspräsident
D. Aeschbach

2.

Es wird festgestellt, dass folgende Personen beim Bezirksgericht Lenzburg Einsprache erhoben haben:

- B._____, [...], R._____
- C._____, [...], Q._____
- D._____, [...], Q._____
- E._____, [...], Q._____
- F._____, [...], Q._____
- G._____, [...], Q._____
- H._____, [...], Q._____

Die Einsprache macht das Verbot gegenüber der einsprechenden Person unwirksam. Zur Durchsetzung des Verbotes ist beim Gericht Klage einzureichen (Art. 260 Abs. 2 ZPO).

3.

Das gerichtliche Verbot ist somit – unter Vorbehalt von Ziffer 2. hiervor – wirksam und bis zum 31. Dezember 2044 befristet.

4.

Die Anzeige wegen Widerhandlungen gegen das gerichtliche Verbot ist bei der Staatsanwaltschaft Lenzburg-Aarau einzureichen.

5.

Die Entscheidgebühr von CHF 1'000.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet."

3.

Gegen diesen ihr am 1. Oktober 2025 zugestellten Entscheid erhob die Gesuchstellerin beim Obergericht des Kantons Aargau am 7. Oktober 2025 (Postaufgabe) "Klage" und beantragte sinngemäss die Aufhebung von Dispositivziffer 2.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das Verbotsverfahren nach Art. 258 ZPO zählt zu den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (GÖKSU, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025 [ZPO-Komm.], N. 28 zu Art. 258 ZPO). Die gerichtliche Anordnung ergeht in einem nichtstreitigen, summarischen Verfahren (Art. 248 lit. e ZPO) ohne Gegenpartei. Es gilt der Untersuchungsgrundsatz (Art. 255 lit. b ZPO), welcher allerdings insofern eingeschränkt ist, als es der gesuchstellenden Partei obliegt, das dingliche Recht mittels Urkunden zu beweisen und eine bestehende oder drohende Störung glaubhaft zu machen (Art. 258 Abs. 2 ZPO). Entscheide der freiwilligen Gerichtsbarkeit erwachsen nicht in Rechtskraft, weil sie auch ausserhalb eines förmlichen Rechtsmittelverfahrens korrigiert bzw. abgeändert oder aufgehoben werden können, wenn sie sich im Nachhinein als unrichtig erweisen und die Rechtssicherheit es erlaubt und keine gesetzliche Vorschrift entgegensteht (Art. 256 Abs. 2 ZPO; MAZAN, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2024 [BSK ZPO], N. 9 zu Art. 256 ZPO).

1.2.

Entscheide der freiwilligen Gerichtsbarkeit sind nach Art. 308 Abs. 1 ZPO – gleich wie Entscheide der streitigen Gerichtsbarkeit – grundsätzlich berufungsfähig (SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, N. 293 f.), wenn es sich dabei entweder um eine nichtvermögensrechtliche Streitsache oder um eine vermögensrechtliche Streitsache mit einem Streitwert von mindestens Fr. 10'000.00 handelt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Vermögensrechtliche Streitsachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit, welche diesen Streitwert nicht erreichen, sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. a ZPO). Gemäss Rechtsprechung des Obergerichts des Kantons Aargau handelt es sich bei gerichtlichen Verboten i.S.v. Art. 258 ff. ZPO um vermögensrechtliche Angelegenheiten (AGVE 2018 Nr. 44 S. 367 f.; ZSU.2022.137 E. 1.3).

Die Vorinstanz hat den kapitalisierten Nutzungswert der Parkplätze mit einem Betrag über Fr. 10'000.00 beziffert, was von der Gesuchstellerin nicht in Frage gestellt wird. Zulässiges Rechtsmittel ist somit die Berufung.

1.3.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz 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.

2.1.

Wer an einem Grundstück dinglich berechtigt ist, kann beim Gericht beantragen, dass jede Besitzesstörung zu unterlassen ist und eine Widerhandlung auf Antrag mit einer Busse bis zu 2000 Franken bestraft wird (Art. 258 Abs. 1 ZPO). Das gerichtliche Verbot stellt eine besondere Form des strafrechtlichen Schutzes von Grundeigentum dar, der zum zivilrechtlichen Besitzesschutz nach Art. 928 ff. ZGB hinzutritt. Das Verbot richtet sich im Allgemeinen an einen offenen/unbestimmten Adressatenkreis ("jedermann"). Ausnahmen können indessen zugelassen werden: So kann z.B. ein allgemeines Verbot die Bewohner einer bestimmten Liegenschaft, Mieter privater Parkplätze oder Besucher von einem Verbot ausnehmen oder aber sich auf eine bestimmte Personengruppe beschränken. Das Verbot kann jede denkbare, übermässige Störung untersagen: z.B. "Betreten mit Hunden verboten", "Rauchen verboten", "Parkverbot" oder "Fussballspielen verboten" (BGE 148 IV 30 E. 1.4.1 m.w.H.).

2.2.

Wer das Verbot nicht anerkennen will, hat innert 30 Tagen seit dessen Bekanntmachung und Anbringung auf dem Grundstück beim Gericht Einsprache zu erheben. Die Einsprache bedarf keiner Begründung (Art. 260 Abs. 1 ZPO). Die Einsprache macht das Verbot gegenüber der einsprechenden Person unwirksam. Zur Durchsetzung des Verbotes ist beim Gericht Klage einzureichen (Art. 260 Abs. 2 ZPO). Spätestens mit der Einsprache ist das Verfahren um Erlass eines gerichtlichen Verbots beendet. Der in Art. 260 Abs. 2 ZPO enthaltene Hinweis, dass bei einer Einsprache zur Durchsetzung des Verbots – gegenüber dem Einsprecher – beim Gericht Klage zu erheben sei, hält lediglich eine verfahrensrechtliche Selbstverständlichkeit fest und ist keinesfalls als Anhaltspunkt dafür zu sehen, dass das Verfahren gemäss Art. 258 ff. ZPO mit einer Klage weiterzuführen sei. Der Gesuchsteller hat nach einer Einsprache gegen ein gerichtliches Verbot eine Eigentumsfreiheitsklage nach Art. 641 Abs. 2 ZGB oder ein Besitzesschutzverfahren nach Art. 928 ZGB im ordentlichen beziehungsweise vereinfachten (bei Vorliegen der Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen sogar summarischen [vgl. GÖKSU, ZPO-Komm., a.a.O., N. 6 zu Art. 260 ZPO]) Verfahren anzuheben, will er auch gegen den Einsprecher ein Verbot erwirken. Dafür zuständig ist nach Art. 29 lit. a ZPO das Gericht am Ort der gelegenen Sache, wobei die Klage an keine Frist gebunden ist. Dringt der Gesuchsteller mit seiner Klage durch, so wird vom Gericht gegenüber dem Einsprecher ein Verbot ausgesprochen. Es wird nicht das gerichtliche Verbot gemäss Art. 258 ff. ZPO bestätigt, sondern das Urteil enthält ein eigenständiges, vom gerichtlichen Verbot unabhängiges Verbot, das allein gegenüber dem Einsprecher wirkt. Auf eine Berufung des Gesuchstellers

gegen eine Einsprache ist dementsprechend nicht einzutreten (vgl. zum Ganzen: Entscheid des Kantonsgerichts von Graubünden "ZK1 2017 65" vom 11. Juli 2018 E. 2; TENCHIO/TENCHIO, BSK ZPO, a.a.O., N. 5a ff. zu Art. 260 ZPO).

2.3.

2.3.1.

Die Gesuchstellerin reichte beim Obergericht des Kantons Aargau "Klage" ein "gegen den Entscheid des Bezirksgericht[s] Lenzburg vom 26.9.2025 bzw. gegen die Durchsetzung des ausgesprochenen Verbots". Sie bringt dazu im Wesentlichen vor, bei den in Dispositivziffer 2 genannten Personen handle es sich um sechs Mieter des Nachbarhauses sowie dessen "Besitzer". Zugunsten dieser, respektive ihrer Parzelle, sei im Grundbuch ein Benutzungs- und Mitbenutzungsrecht für Parkplätze auf ihrer [Gesuchstellerin] Parzelle eingetragen. Diese Dienstbarkeiten seien durch das Verbot nicht tangiert, richte sich dieses doch nur gegen "Unbefugte". Wenn allerdings – wie in der Vergangenheit bereits geschehen – ihre vom Verbot ausgeschlossenen Nachbarn ihre Autos ausserhalb der ihnen zugewiesenen Parkplätze auf ihrem [Gesuchstellerin] Grundstück parkierten, biete ihr das Verbot aufgrund des Ausschlusses keine Handhabe dagegen. Der Ausschluss gebe den Nachbarn stattdessen einen Freipass für das Parkieren auf unberechtigten Flächen und mache das Verbot nutzlos. Der Ausschluss sei daher aus dem Entscheid zu entfernen.

2.3.2.

Die Gesuchstellerin beruft sich zur Begründung ihrer "Klage" sowohl auf Art. 260 Abs. 2 ZPO wie auch auf Art. 310 f. ZPO. Damit ist nicht abschliessend klar, ob sie ihr Ansinnen, nämlich die Ausdehnung des Verbots auch auf die im angefochtenen Entscheid ausgeschlossenen Personen, auf dem Rechtsmittel- und/oder dem Klageweg geltend machen will. Soweit die Gesuchstellerin mit ihrer Eingabe (auch) Berufung gegen den vorinstanzlichen Entscheid erhoben hat, wovon mit Blick darauf, dass sie den vorinstanzlichen Entscheid beanstandet (vgl. S. 1 der "Klage", wo unter Beanstandung auf Ziff. 2 des Entscheids des Gerichtspräsidiums Lenzburg vom 26. September 2025 verwiesen wird), und sie diesen geändert haben will (S. 4 der "Klage", "Deshalb die Forderung [Art. 310 ZPO]: Der Ausschluss sei nichtig. Der Ausschluss muss aus dem Entscheid entfernt werden.") auszugehen ist, ist darauf nicht einzutreten. Eine Berufung der gesuchstellenden Partei gegen den das Verbot bewilligenden Entscheid wegen der vom Verbot ausgenommenen Einsprecher (Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids) ist nicht möglich (vgl. E. 2.2). Das bereits deshalb nicht, weil es sich beim Verbotsverfahren um ein nichtstreitiges (Einparteien-)Verfahren handelt (vgl. E. 1.1). Soll das Verbot auch gegenüber den ausgenommenen Personen wirksam sein, muss die Gesuchstellerin Klage erheben, worauf im angefochtenen Entscheid (Dispositiv-Ziffer 2 letzter Absatz) auch hingewiesen wurde. Hierbei handelt es sich *nicht* um die Fortsetzung des

Verfahrens um Erlass eines gerichtlichen Verbots, sondern um ein eigenständiges Verfahren, für welches das Obergericht des Kantons Aargau als Rechtsmittelinstanz funktionell nicht zuständig ist. Einzureichen ist die Klage bzw. das Schlichtungsgesuch beim örtlich zuständigen Gericht (summarisches Verfahren) bzw. beim örtlich zuständigen Friedensrichteramt (ordentliches oder vereinfachtes Verfahren; vgl. E. 2.2).

Zusammenfassend ist auf die Eingabe der Gesuchstellerin nicht einzutreten.

3.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Gesuchstellerin für das Rechtsmittelverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidunggebühr ist auf Fr. 200.00 festzusetzen. Es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Auf die Eingabe der Gesuchstellerin vom 6. Oktober 2025 (Postaufgabe am 7. Oktober 2025) wird nicht eingetreten.

2.

Die obergerichtliche Spruchgebühr von Fr. 200.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt.

3.

Es wird keine Parteientschädigung 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).

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, 22. Januar 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

Massari

De Martin