

ZSU.2026.130
(SZ.2026.10)
Art. 35

Entscheid vom 21. Mai 2026

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Merkofer
 Gerichtsschreiber Sulser
 Rechtspraktikantin Everett

Klägerin **A. _____ GMBH,**
 [...]

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

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

1 und 2 vertreten durch Dr. Michel Jutzeler, Advokat,
[...]

Gegenstand Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Klägerin beantragte mit Gesuch vom 5. März 2026 (Postaufgabe) beim Bezirksgericht Laufenburg, es sei das Grundbuchamt Q._____ anzuweisen, zugunsten der Klägerin und zulasten des Grundstücks Nr. aaa in der Gemeinde Q._____, Bauhandwerkerpfandrechte für die Pfandsumme von Fr. 164'611.25 zzgl. 5 % Zins seit 5. November 2025 sowie für die Pfandsumme von Fr. 93'000.00 zzgl. 5 % Zins seit 30. Oktober 2025 im Grundbuch vorläufig als Vormerkung einzutragen.

1.2.

Mit Verfügung vom 6. März 2026 forderte der Präsident des Bezirksgerichts Laufenburg die Klägerin dazu auf, innert zehn Tagen einen Grundbuchauszug des zu belastenden Grundstücks sowie einen Nachweis des Zeitpunkts der letzten pfandberechtigten Arbeiten auf dem entsprechenden Grundstück einzureichen. Zudem wurde die Klägerin darauf aufmerksam gemacht, dass auf das Gesuch nicht eingetreten werde, sollte sie der Aufforderung nicht nachkommen.

2.

Nachdem die Klägerin dieser Aufforderung des Präsidenten des Bezirksgerichts Laufenburg nicht nachkam, erkannte dieser mit Entscheid vom 30. März 2026:

" 1.

Auf das Gesuch der Gesuchstellerin vom 5. März 2026 (Datum der Postaufgabe) wird nicht eingetreten.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 800.00 wird der Gesuchstellerin auferlegt.

3.

Die Parteikosten sind wettgeschlagen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 8. April 2026 zugestellten Entscheid erhob die Klägerin mit Eingabe vom 13. April 2026 beim Obergericht des Kantons Aargau Berufung und beantragte:

" 1.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Laufenburg vom 30. März 2026 sei aufzuheben.

2.

Auf das Gesuch der Berufungsklägerin vom 5. März 2026 sei einzutreten.

3.
Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4.
Es sei der Berufungsklägerin die Frist zur Einreichung des Grundbuchauszugs wiederherzustellen."

3.2.

Mit Eingabe vom 29. April 2026 reichte die Klägerin weitere Unterlagen ein.

3.3.

Auf die Zustellung der Berufung an die Beklagten zur Erstattung einer Berufungsantwort wurde verzichtet (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen sind mit Berufung anfechtbar, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der angefochtene Entscheid ist damit berufungsfähig.

1.2.

Im Berufungsverfahren ist das Vorbringen neuer Tatsachen und Beweismittel grundsätzlich nur im Rahmen von Art. 317 Abs. 1 ZPO möglich (BGE 142 III 413 E. 2.2). Demgemäss werden neue Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Die Partei, die solche Noven geltend macht, trifft die entsprechende Substanziierungs- und Behauptungslast (Urteil des Bundesgerichts 5A_266/2015 vom 24. Juni 2015 E. 3.2.2). Es ist unzulässig, durch ein "neues Beweismittel" eine Tatsache ins Verfahren einzubringen, die bei Anwendung zumutbarer Sorgfalt schon vor der ersten Instanz hätte vorgebracht werden können (vgl. HILBER/REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2025 [ZPO-Komm.], N. 39 zu Art. 317 ZPO).

2.

2.1.

Im angefochtenen Entscheid hielt die Vorinstanz im Wesentlichen fest, sie trete androhungsgemäss nicht auf das Gesuch der Klägerin ein, da diese unterlassen habe, einen Grundbuchauszug des zu belastenden

Grundstücks sowie einen Nachweis des Zeitpunkts der letzten pfandberechtigten Arbeiten auf dem Grundstück einzureichen. Es sei somit unklar, ob die Beklagten die passivlegitimierten Eigentümer des zu belastenden Grundstücks seien und ob die letzten Arbeiten tatsächlich, wie von der Klägerin behauptet, am 20. November 2025 erfolgt seien.

2.2.

Die Klägerin macht mit Berufung geltend, sie habe den von der Vorinstanz verlangten Grundbuchauszug fristgerecht bestellt und erhalten. Aufgrund eines internen organisatorischen Versehens sei dieser der Vorinstanz jedoch nicht eingereicht worden. Bei dem internen organisatorischen Versehen handle es sich jedoch lediglich um einen einmaligen Fehler in einer ansonsten funktionierenden Organisation, weshalb kein grobes Verschulden der Klägerin vorliege. Aus diesem Grund sei ihr auch die Frist zur Einreichung des Grundbuchauszugs wiederherzustellen. Ferner stelle das Nichteintreten auf ihr Gesuch eine überspitzte formelle Rechtsanwendung der Vorinstanz dar. Das strikte Abstellen auf eine Frist verletze den Grundsatz von Treu und Glauben sowie das Verhältnismässigkeitsprinzip.

3.

3.1.

Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB können Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, für ihre Forderungen an diesem Grundstück ein gesetzliches Grundpfandrecht errichten lassen, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechtigte Person zum Schuldner haben.

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts in das Grundbuch hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Zur Wahrung der Frist genügt es, wenn der Handwerker bzw. der Unternehmer innerhalb der Frist die vorläufige Eintragung in Form einer Vormerkung im Grundbuch erwirkt (SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, N. 1068). Die Eintragung muss jedoch tatsächlich erfolgt sein, es genügt nicht, sie innert Frist zu verlangen. Nach Ablauf dieser Frist ist der Anspruch auf das Bauhandwerkerpfandrecht verwirkt (BGE 126 III 462 E.2c/aa).

3.2.

In ihrem Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts vom 5. März 2026 behauptete die Klägerin, die letzten pfandberechtigten Arbeiten auf dem Grundstück, welches mit einem Bauhandwerkerpfandrecht belastet werden sollte, hätten am 20. November 2025 stattgefunden. Die viermonatige Frist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB war somit

bereits im Zeitpunkt der Berufungserhebung (13. April 2026) verwirkt. Die verlangte Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts in das Grundbuch kann somit nicht mehr erfolgen. Die Berufung der Klägerin ist folglich abzuweisen.

3.3.

Im Übrigen wäre der Berufung auch kein Erfolg beschieden gewesen, wenn die viermonatige Frist zur Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts in das Grundbuch noch nicht verwirkt wäre. Beim im Berufungsverfahren erstmals eingereichten Grundbuchauszug handelt es sich um ein Novum. Für dessen Zulässigkeit hätte die Klägerin in ihrer Berufung behaupten und belegen müssen, dass es ihr auch unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt nicht möglich war, den Grundbuchauszug bereits im erstinstanzlichen Verfahren einzureichen (Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. E. 1.2). Die Klägerin gibt an, sie habe über den Grundbuchauszug verfügt, diesen aber aufgrund eines internen Organisationsmangels nicht der Vorinstanz eingereicht. Einen aus objektiver Sicht nachvollziehbaren Grund, warum der Grundbuchauszug nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnte, bringt die Klägerin in ihrer Berufung damit gerade nicht vor (vgl. HILBER/REETZ, ZPO-Komm., a.a.O., N. 61 zu Art. 317 ZPO). Der Grundbuchauszug wäre deshalb als unzulässiges Novum im Berufungsverfahren nicht zu berücksichtigen gewesen, womit die Passivlegitimation der Beklagten weiterhin unklar geblieben wäre.

4.

4.1.

Die Klägerin fordert in ihrer Berufung, die ihr von der Vorinstanz mit Verfügung vom 6. März 2026 (act. 10 ff.) angesetzte Frist zur Einreichung des Grundbuchauszugs sei ihr wiederherzustellen, da sie lediglich ein leichtes Verschulden an der Säumnis treffe.

4.2.

Für die Beurteilung eines Fristwiederherstellungsgesuchs ist nicht das Obergericht als Rechtsmittelinstanz, sondern die Vorinstanz zuständig, da sie die von der Klägerin verpasste Frist ansetzte (Art. 148 Abs. 1 ZPO; GOZZI, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 2 zu Art. 149 ZPO). Da der Anspruch auf das Bauhandwerkerpfandrecht bereits verwirkt ist (E. 3.2), fehlt es der Klägerin bereits an einem Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung ihres Fristwiederherstellungsgesuchs. Von einer Überweisung an die Vorinstanz zwecks dessen Beurteilung, ist deshalb abzusehen.

4.3.

Der Vorwurf, die Vorinstanz habe überspitzt formalistisch gehandelt und gegen Treu und Glauben verstossen, weil sie "strikt" auf die Frist abgestellt habe, ist schliesslich verfehlt. Fristen dienen nicht zur blossen Orientierung,

sondern sind einzuhalten (vgl. Art. 143 f. ZPO). Die Klägerin wurde zudem auf die Säumnisfolgen (Art. 147 Abs. 3 ZPO) in der Verfügung vom 6. März 2026 hingewiesen. Der Vorinstanz ist folglich kein prozessualer Vorwurf zu machen.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Klägerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die (reduzierte) Entscheidgebühr ist auf Fr. 500.00 festzusetzen (§ 8 und § 5 Abs. 3 Gebühd) und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Den Beklagten ist im Berufungsverfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden, weshalb ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Das Obergericht erkennt:

1.

Auf das Gesuch um Wiederherstellung der vom Präsidenten des Bezirksgerichts Laufenburg mit Verfügung vom 6. März 2026 angesetzten Frist wird nicht eingetreten.

2.

Die Berufung wird abgewiesen.

3.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 500.00 wird der Klägerin auferlegt.

4.

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. 257'611.25**.

Aarau, 21. Mai 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Massari

Sulser