

ZSU.2026.128
(SR.2026.81)
Art. 49

Entscheid vom 1. Juli 2026

Besetzung Oberrichter Holliger, Präsident
 Oberrichter Lindner
 Oberrichterin Merkofer
 Gerichtsschreiber Hess

Kläger 1 **A.**_____,
 [...]

Klägerin 2 **B.**_____,
 [...]

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

Gegenstand Rechtsöffnung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Zahlungsbefehl vom 6. Februar 2026 betrieben die Kläger die Beklagte in der Betreuung Nr. aaa des Regionalen Betreuungsamts Q._____ auf Grundpfandverwertung für eine Forderung von Fr. 400'000.00 (1) und eine Forderung von Fr. 31'980.56 (2), je zzgl. Zins von 10 % seit 6. Februar 2026, sowie für die Zahlungsbefehlskosten von Fr. 204.00. Unter "Forderungsurkunde mit Datum oder Angabe des Forderungsgrundes" wurde angegeben:

"1.

Forderung gemäss Schuldbrief ccc abzüglich Zahlungen vom 3.2.25 und 2.5.2025 gem. Schuldbrief Nr. ccc LIG ddd E-GRID: eee
Pfandrecht ID.: bbb

2.

Zins gemäss Kaufvertrag und beiliegender Zinsberechnung".

Die Beklagte erhob am 12. Februar 2026 Rechtsvorschlag.

2.

2.1.

Mit Gesuch vom 24. Februar 2026 an das Bezirksgericht R._____ beantragten die Kläger:

" 1.

a)

Es sei den Klägern in der Betreuung Nr. aaa des Regionalen Betreuungsamtes Q._____/AG (Zahlungsbefehl vom 06.02.2026) Rechtsöffnung in der Betreuung auf Verwertung des Grundpfandes zu gewähren für den Betrag von Fr. 431'980.56 nebst Zins zu 10 % seit 06.02.2026.

b)

Der Rechtsvorschlag der Beklagten vom 12.02.2026 sei aufzuheben.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der C._____ AG."

2.2.

Die Beklagte erstattete keine Gesuchsantwort.

2.3.

Mit Entscheid vom 20. März 2026 erkannte die Präsidentin des Bezirksgerichts R._____:

" 1.

Das Rechtsöffnungsbegehren in der Betreuung Nr. aaa des Regionalen Betreuungsamtes Q._____ (Zahlungsbefehl vom 6. Februar 2026; Rechtshängigkeit des Rechtsöffnungsbegehrens am 26. Februar 2026) wird abgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidgebühr von Fr. 1'500.00, werden den Gesuchstellern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.
Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihnen am 2. April 2026 zugestellten und vollständig begründeten Entscheid erhoben die Kläger mit Eingabe vom 9. April 2026 Beschwerde mit den Anträgen:

" 1.
Es sei das Urteil des Präsidium des Zivilgerichtes des BG R.____ (im Verfahren SR.2026.8) vollumgänglich aufzuheben.

2.

a)

Es sei den Klägern A.____ und B.____ in der Betreuung Nr. aaa des Regionalen Betreibungsamtes Q.____/AG (Zahlungsbefehl vom 06.02.2026) Rechtsöffnung in der Betreuung auf Verwertung des Grundpfandes zu gewähren für den Betrag von Fr. 431'980.56 nebst Zins zu 10 % seit 06.02.2026.

b)

Der Rechtsvorschlag der Beklagten vom 12.02.2026 sei aufzuheben.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der C.____ AG."

3.2.

Die Beklagte erstattete keine Berufungsantwort.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Rechtsöffnungsentscheide können mit Beschwerde angefochten werden (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 309 lit. b Ziff. 3 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Obergericht kann aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

1.2.

Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Damit die Beschwerde dem Begründungserfordernis genügt, muss sie sich mit dem Entscheid der Vorinstanz auseinandersetzen. Wer den erstinstanzlichen Entscheid mit Beschwerde anfechtet, hat anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen der ersten Instanz nicht aufrecht erhalten lassen. Die Beschwerdeinstanz ist nicht verpflichtet, den erstinstanzlichen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Beschwerdebegründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels ermöglichen könnten. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sie sich vielmehr darauf, die Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen gegen das Urteil erheben (vgl. BGE 147 III 176 E. 4.2.1 mit Hinweisen).

2.

Beruhet die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung, so kann der Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung verlangen. Der Richter spricht dieselbe aus, sofern der Betriebene nicht Einwendungen, welche die Schuldanerkennung entkräften, sofort glaubhaft macht (Art. 82 SchKG). Erhebt der Schuldner gegen den Zahlungsbefehl Rechtsvorschlag, so wird, wenn in diesem nichts anderes bemerkt ist, angenommen, er beziehe sich auf die Forderung und auf das Pfandrecht (Art. 85 VZG).

3.

Die in Betreuung gesetzte Forderung basiert auf der Restkaufpreisforderung bezüglich eines Grundstücks, welche mit einem Schuldbrief auf dem verkauften Grundstück gesichert worden ist. Der diesbezügliche "Kaufvertrag mit Pfandvertrag" vom 18. Dezember 2023 (Gesuchsbeilage 2) wurde zwischen den Klägern als Verkäufer und der D._____ GmbH als Käuferin abgeschlossen. Die D._____ GmbH verkaufte nach Abschluss dieses Vertrags die Liegenschaft weiter an die Beklagte (vgl. Gesuch Ziff. II./2d).

4.

Die Vorinstanz lehnte die von den Klägern beantragte Rechtsöffnung in der Betreuung auf Grundpfandverwertung ab. Zur Begründung führte sie zusammengefasst aus, der eingereichte Namen-Papier-Schuldbrief Nr. ccc führe den Schuldner nicht auf, weshalb es einer anderweitigen Schuldanerkennung seitens der Beklagten bedurft hätte. Eine solche sei indes nicht eingereicht worden. Aus dem Errichtungsakt (Kaufvertrag mit Pfandvertrag vom 19. [recte: 18.] Dezember 2023) gehe vielmehr hervor, dass die (ursprüngliche) Schuldnerin der Grundpfandforderung die D._____ GmbH sei. Ein Dokument mit einer schriftlichen Schuldübernahmeerklärung

rung für die Grundpfandforderung durch die Beklagte sei nicht eingereicht worden (angefochtener Entscheid E. 3.2.3).

5.

5.1.

Die Kläger machen mit ihrer Beschwerde einerseits geltend, die Beklagte habe im vorinstanzlichen Verfahren keine Stellungnahme eingereicht und habe damit keine Einwendungen nach Art. 82 Abs. 2 SchKG vorgebracht. Daher hätte nach Ansicht der Kläger die Rechtsöffnung gewährt werden müssen (Beschwerde Ziff. B./II./2./h).

5.2.

Ob eine Schuldaberkennung als provisorischer Rechtsöffnungstitel nach Art. 82 Abs. 1 SchKG vorliegt, ist eine Rechtsfrage, welche das Gericht von Amtes wegen zu prüfen hat. Die Frage, ob der Schuldner Einwendungen nach Art. 82 Abs. 2 SchKG glaubhaft gemacht hat, ist erst zu prüfen, wenn überhaupt ein gültiger Rechtsöffnungstitel vorliegt (BGE 147 III 176 E. 4.2.1). Die Vorinstanz hat das Vorliegen eines Rechtsöffnungstitels verneint, wozu es nach Ausgeführtem keiner Einwendungen der Beklagten bedurfte.

6.

6.1.

Andererseits rügen die Kläger, der angefochtene Entscheid habe zur Folge, dass der betreffende Schuldbrief bei einem Weiterverkauf der pfandbelasteten Liegenschaft unbrauchbar sei, obwohl sie als Gläubiger an diesem Weiterverkauf nicht mitgewirkt hätten (Beschwerde Ziff. B./II./3./e).

6.2.

Bei der Betreibung auf Grundpfandverwertung ist der Papier-Schuldbrief als öffentliche Urkunde im Sinn von Art. 9 ZGB stets ein Rechtsöffnungstitel im Sinn von Art. 82 Abs. 1 SchKG für das Grundpfandrecht, denn die dingliche Haftung trifft zwangsläufig den jeweiligen Grundeigentümer. Überdies ist der Papier-Schuldbrief auch ein Rechtsöffnungstitel im Sinn von Art. 82 Abs. 1 SchKG für die Grundpfandforderung, wenn der Schuldner in der Skriptur erscheint; soweit dieser im Schuldbrief nicht oder dort (noch) ein anderer als der betriebene Schuldner aufgeführt ist, bedarf es der anderweitigen Schuldanerkennung, z.B. der gegengezeichneten Sicherungsvereinbarung, in welcher die persönliche Schuldpflicht aus dem sicherungsübereigneten Papier-Schuldbrief anerkannt worden ist (BGE 140 III 36 E. 4). Wird das pfandbelastete Grundstück verkauft, kann der neue Eigentümer unter den Voraussetzungen von Art. 176 OR die Grundpfandschuld übernehmen. Übernimmt er die Schuld jedoch nicht, entsteht ein Drittpfandverhältnis, bei welchem der Schuldner der Grundpfandforderung und der Eigentümer des verpfändeten Grundstücks nicht identisch sind (BGE 140 III 36 E. 4). Eine Betreibung auf Grundpfandverwertung ist bei

einem Drittpfandverhältnis gegen den Schuldner zu richten, wobei der Pfand Eigentümer unter der Rubrik "Bemerkungen" anzugeben ist (Art. 151 Abs. 1 lit. a SchKG und BERNHEIM/KÄNZIG/GEIGER, in: Basler Kommentar zum SchKG, 3. Aufl. 2021, N. 45 zu Art. 151 SchKG). Der Drittpfand Eigentümer kann wie der Schuldner Rechtsvorschlag erheben (Art. 153 Abs. 2 SchKG).

6.3.

Entgegen der von den Klägern aufgeworfenen Frage ist ihr Schuldbrief mit dem Verkauf der pfandbelasteten Liegenschaft im Rechtsöffnungsverfahren nicht nutzlos geworden. Er stellt einen provisorischen Rechtsöffnungstitel für das Pfandrecht dar. Die provisorische Rechtsöffnung erfordert jedoch auch einen Rechtsöffnungstitel für die Grundpfandforderung.

Den Ausführungen der Kläger lässt sich nicht entnehmen, ob die Beklagte die Grundpfandschuld übernommen hat oder nicht. In beiden dieser Sachverhaltsvarianten könnte die provisorische Rechtsöffnung jedoch aus den nachfolgenden Gründen nicht erteilt werden.

Sofern die Beklagte die Schuld übernommen hat, fehlt es im vorliegenden Rechtsöffnungsverfahren an einer Schuldanerkennung der Beklagten. In Ziff. IV./1 des Nachtrags zum Kaufvertrag vom 20. Dezember 2024 (Gesuchsbeilage 4) wird zwar festgehalten, die Beklagte habe in einer separaten Erklärung im zustimmenden Sinne Kenntnis von diesem Nachtrag genommen, worauf die Kläger in ihrer Beschwerde (Ziff. B./II./2./d) verweisen. Dieser Nachtrag regelt aber die Modalitäten der Restkaufpreiszahlung durch die D. _____ GmbH. Die erwähnte separate Erklärung wurde sodann im Rechtsöffnungsverfahren nicht eingereicht. Zudem ist eine Kenntnisnahme davon, in welcher Art und Weise die D. _____ GmbH den Restkaufpreis zu bezahlen habe, ohnehin weder mit einer Schuldübernahme noch einer Schuldanerkennung der Beklagten gleichzusetzen. Der Umstand, dass dieser Nachtrag eine Schuldanerkennung der D. _____ GmbH enthält (Ziff. III./4) und die Beklagte explizit als Drittpfandgeberin bezeichnet wird (Ziff. IV./1.), weist vielmehr darauf hin, dass eine Schuldübernahme nicht erfolgt ist. Daran ändert nichts, dass die Beklagte und die D. _____ GmbH in den Worten der Kläger (Beschwerde Ziff. B./II./2./d) "Kollegen" sein sollen bzw. E. _____ in beiden Gesellschaften einzelzeichnungsberechtigt ist (vgl. Gesuchsbeilagen 5 und 6). Es handelt sich um rechtlich selbständige juristische Personen, weshalb eine Schuldanerkennung der D. _____ GmbH nicht der Beklagten zugerechnet werden kann. Im Ergebnis fehlt es im Rechtsöffnungsverfahren an einer Schuldanerkennung der Beklagten und es liegt ihr gegenüber kein Rechtsöffnungstitel für die Grundpfandforderung vor.

Falls hingegen keine Schuldübernahme stattgefunden hat, ist nach wie vor die D. _____ GmbH Schuldnerin der Pfandforderung. Ihr gegenüber mag

zwar eine Schuldanerkennung für die Grundpfandforderung vorliegen (mutmasslich im Kaufvertrag mit Pfandvertrag, von welchem als Gesuchsbeilage 2 allerdings nur die ungeraden Seiten eingereicht worden sind, weshalb dies nicht abschliessend beurteilt werden kann), doch richtet sich die Betreibung nicht gegen die D. _____ GmbH. Mit anderen Worten hätten die Kläger bei dieser Sachverhaltsvariante die falsche Schuldnerin betrieben und das Gesuch um provisorische Rechtsöffnung wäre aus diesem Grund abzuweisen.

7.

Selbst ohne die genannten Hindernisse wäre es mindestens fraglich, ob das Rechtsöffnungsgesuch der Kläger gutgeheissen werden könnte. Bei Schuldbriefen, bei welchen das Eigentum lediglich sicherungshalber übertragen wurde, kann nur provisorische Rechtsöffnung erteilt werden, wenn sowohl die Schuldbriefforderung als auch die Grundforderung fällig sind (Urteil des Bundesgerichts 5A_136/2020 vom 2. April 2020 E. 3.1). Den Ausführungen der Kläger ist nichts zur Fälligkeit der Schuldbriefforderung zu entnehmen. Die Schuldbriefforderung ist gemäss den Angaben im Kaufvertrag mit Pfandvertrag (Gesuchsbeilage 2), S. 7, sowie auf dem Schuldbrief selbst (Gesuchsbeilage 3) unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit kündbar. Die Kläger behaupten und belegen nicht, die Schuldbriefforderung gekündigt zu haben. Soweit ersichtlich ist die Grundpfandforderung damit noch nicht fällig, was der Rechtsöffnung ebenfalls entgegensteht.

8.

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen.

9.

Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten den Klägern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die obergerichtliche Spruchgebühr ist auf Fr. 2'250.00 festzusetzen (Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG) und den Klägern je hälftig mit Fr. 1'125.00 aufzuerlegen. Der Beklagten ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie sich am Beschwerdeverfahren nicht beteiligt hat.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Spruchgebühr von Fr. 2'250.00 wird den Klägern je hälftig mit je Fr. 1'125.00 auferlegt.

3.

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. 431'980.56**.

Aarau, 1. Juli 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 5. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Holliger

Hess