

ZSU.2026.165
(SZ.2026.132)
Art. 73

Entscheid vom 23. September 2026

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Merkofer
 Gerichtsschreiber Hungerbühler

Klägerin **Stockwerkeigentümergeinschaft A._____**,
 [...]
 vertreten durch B._____ GmbH,
 [...]

Beklagter **C._____**,
 [...]

Gegenstand Vorläufige Eintragung eines Pfandrechts gemäss Art. 712i ZGB

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Die Klägerin beantragte mit Gesuch vom 8. Mai 2026 beim Bezirksgericht Baden:

" 1.

Das Grundbuchamt Q. _____ sei richterlich anzuweisen, auf dem Grundstück [...] Nr. aaa - ein Bauhandwerkerpfandrecht im Betrag von Fr. 8'112.40 zuzüglich Zins zu 5 % seit 01.05.2026 zu Gunsten der gesuchstellenden Partei vorläufig einzutragen.

2.

Die vorläufige Eintragung sei unverzüglich zur Wahrung der Frist durch eine superprovisorische Verfügung anzuordnen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gegenpartei."

2.

Mit Entscheid vom 28. Mai 2026 erkannte der Präsident des Bezirksgerichts Baden:

" 1.

Das Gesuch vom 8. Mai 2026 wird **abgewiesen**.

2.

Die Entscheidgebühr von Fr. 1'100.00 wird der Gesuchstellerin [= Klägerin] auferlegt und mit ihrem Vorschuss verrechnet.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 1. Juni 2026 zugestellten Entscheid erhob die Klägerin mit Eingabe vom 2. Juni 2026 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau mit folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Baden vom 28. Mai 2026 sei aufzuheben.

2.

Die Sache sei zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Eventualiter:

1.

Das Gesuch um Eintragung eines Stockwerkeigentümerpfandrechts sei gutzuheissen.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdegegners."

3.2.

Der Beklagte reichte innert Frist keine Beschwerdeantwort ein.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Der angefochtene Entscheid ist aufgrund des Streitwerts unter Fr. 10'000.00 beschwerdefähig (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit Beschwerde können nach Art. 320 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (lit. b) geltend gemacht werden. Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Was im erstinstanzlichen Verfahren nicht behauptet oder eingereicht wurde, kann im Beschwerdeverfahren nicht mehr nachgeholt werden. Es herrscht grundsätzlich ein umfassendes Novenverbot sowohl für echte als auch für unechte Noven (Urteil des Bundesgerichts 5A_872/2012 vom 22. Februar 2013 E. 3). Das Obergericht kann aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

2.

2.1.

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, die Klägerin habe den Betrag, den sie superprovisorisch auf dem Grundstück des Beklagten eingetragen wissen wolle, mit Fr. 8'112.40 angegeben. Dieser Betrag sei mit keiner weiteren Silbe begründet worden. Ein solcher Betrag ergebe sich lediglich aus einem von der Klägerin beigelegten Kontoauszug vom 8. Mai 2026 betreffend den Beklagten, ohne dass die dort aufgeführten Teilbeträge belegt wären. Die Klägerin vermöge einzig glaubhaft zu machen, dass der Beklagte Alleineigentümer der besagten Stockwerkeigentumsliegenschaft sei. Aus dem Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 28. April 2026 würden sich zwar grössere Ausstände des Beklagten gegenüber der Gemeinschaft ergeben, die Zusammensetzung der Ausstände gehe aber nicht daraus hervor. Die Höhe der Ausstände könnte damit einzig durch den erwähnten Kontoauszug glaubhaft gemacht werden, wobei darin aber bereits eine Anfangsbuchung enthalten sei, die ohne jeden Beleg aus einem Buchungsvorjahr übertragen worden sei. Zudem seien darin Budgetraten und Mahngebühren aufgeführt, ohne dass sich die Höhe der Budgetraten erschliessen liesse. Schliesslich seien darin auch Betriebskostenabrechnungen und Akontiumbuchungen aufgeführt, ohne dass dafür Belege eingereicht worden seien. Es finde sich einzig ein Beleg für die Mahngebührenfestlegung durch den Beschluss der Stockwerk-

eigentümerversammlung vom 17. Mai 2022, ohne dass die einzelnen Mahnungen gegenüber dem Beklagten aber belegt worden seien. Die einzutragende Pfandsomme sei damit nicht glaubhaft gemacht, weshalb das Gesuch abzuweisen sei.

2.2.

Mit Beschwerde reicht die Klägerin unter anderem erstmals die Budgetverteilung 2026, die Jahresabrechnung 2025 (inkl. Betriebskostenabrechnung) sowie einen Eigentümerkontoauszug ab 1. Januar 2023 ein und bringt im Wesentlichen vor, dass sich aus diesen Unterlagen die Zusammensetzung sämtlicher den Beklagten belasteten Positionen ergebe. Aus dem mit der Beschwerde nunmehr eingereichten vollständigen Kontoauszug ergebe sich zudem, dass die betreffende Anfangsbuchung lediglich die Übernahme eines bereits bestehenden Saldos aus der Vorperiode darstelle. Dieser Betrag sei jedoch vom Beklagten bezahlt worden, was aus dem bereits vor Vorinstanz eingereichten Kontoauszug ersichtlich sei. Der Umstand, dass ein Anfangssaldo übernommen worden sei, vermöge die Glaubhaftmachung der Gesamtforderung nicht in Frage zu stellen, da dieser Betrag ohnehin beglichen worden sei. Die Mahngebühren würden zudem auf einem gültigen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung vom 17. Mai 2022 beruhen, was die Vorinstanz zutreffend festgehalten habe. Weder dem Beschluss noch dem Reglement sei zu entnehmen, dass jede Mahnung zwingend schriftlich zu erfolgen habe. Der Beklagte habe die jeweiligen Budgetraten zugestellt bekommen und die Fälligkeiten seiner Zahlungsverpflichtungen gekannt. Mindestens eine schriftliche Mahnung sei versandt worden, welche ebenfalls eingereicht worden sei. Die geltend gemachte Forderung sei mit den eingereichten Jahresabrechnungen, Budgetverteilungen, Kontoauszügen, Versammlungsbeschlüssen und Mahnungen glaubhaft gemacht worden.

3.

3.1.

Im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung eines Pfandrechts gemäss Art. 712i ZGB gilt der Verhandlungsgrundsatz (Art. 55 Abs. 1 ZPO; Entscheid des Obergerichts Zürich LF210071 vom 30. November 2021 E. 2.6). Grundsätzlich muss jede Partei in einem von der Verhandlungsmaxime beherrschten Verfahren die Tatsachen, die vom Gericht bei der Entscheidfindung berücksichtigt werden sollen, behaupten (sog. Behauptungslast; SUTTER-SOMM/SCHRANK, Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2025, N. 20 zu Art. 55 ZPO). Sie haben folglich alle Tatbestandselemente der materiellrechtlichen Normen zu behaupten, die den von ihnen angeforderten Anspruch begründen. Der Behauptungslast ist Genüge getan, wenn die Parteien in ihrem Tatsachenvortrag in allgemeiner Weise sämtliche Tatsachen benennen, welche unter die ihren Antrag stützenden Normen zu subsumieren sind (Urteil des Bundesgerichts 4A_441/2019 vom 9. Dezember

2019 E. 2.1). Tatsachenbehauptungen müssen dabei so konkret formuliert sein, dass ein substanziiertes Bestreiten möglich ist oder der Gegenbeweis angetreten werden kann (BGE 127 III 365 E. 2b). Ein globaler Verweis auf eingereichte Unterlagen genügt den Anforderungen an Behauptung und Substanziierung nicht (Urteil des Bundesgerichts 4A_441/2019 vom 9. Dezember 2019 E. 2.1).

Das herabgesetzte Beweismass der Glaubhaftmachung im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung eines Pfandrechts gemäss Art. 712i ZGB ändert nichts an der Behauptungs- und Substanziierungslast der gesuchstellenden Partei. Die gesuchstellende Partei trifft die Beweis- und damit auch die Behauptungs- und Substanziierungslast für das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen für die Eintragung des Pfandrechts nach Art. 712i ZGB, mithin in erster Linie für den Bestand und die Höhe der Forderung, das gültige Pfandobjekt, die Fälligkeit der Forderung sowie die Einhaltung der Frist (zum Ganzen: Entscheid des Obergerichts Aargau ZSU.2022.228 vom 23. Februar 2023 E. 3.5.1.1 m.w.H.).

3.2.

Vorliegend oblag es somit der Klägerin, im erstinstanzlichen Verfahren Tatsachenbehauptungen zu den Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung des Pfandrechts nach Art. 712i ZGB, mithin zum Bestand und zur Höhe der Forderung, zum Pfandobjekt, zur Fälligkeit der Forderung sowie zur Einhaltung der Frist, aufzustellen. Im eingereichten Gesuch findet sich jedoch keine eigentliche Begründung und namentlich auch keine Tatsachenbehauptungen zur Höhe sowie zur Fälligkeit der Forderung und zur Einhaltung der Frist (GA act. 2). Als Begründung wird lediglich angeführt, dass der Beklagte Schulden gegenüber der Klägerin habe bzw. seinen Pflichten nicht nachgekommen sei und die Stockwerkeigentümerversammlung die Jahresabrechnung genehmigt sowie sich im Jahre 2025 dazu entschieden habe, die Budgetraten zu definieren. Zudem seien an der Versammlung die Ausstände des Beklagten besprochen und der Vertreter der Stockwerkeigentümerschaft aufgefordert worden, bei ausbleibender Zahlung, die Schuld im Grundbuch eintragen zu lassen. Im Übrigen wird global auf mehrere Beilagen verwiesen, ohne dass zu diesen Tatsachenbehauptungen aufgestellt werden. Damit ist die Klägerin ihrer Behauptungs- und Substanziierungslast nicht ansatzweise genügend nachgekommen. Fehlen hingegen die notwendigen Tatsachenbehauptungen bzw. sind diese nicht hinreichend substanziiert, so ist die Klage abzuweisen (vgl. BGE 115 II 187 E. 3b; vgl. RICHERS, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], Kurzkommentar Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2026, N. 28 f. zu Art. 221 ZPO). Die von der Klägerin im Beschwerdeverfahren erstmals geltend gemachten Vorbringen und neu eingereichten Belege ändern daran nichts, zumal diese infolge des absoluten Novenverbots im Beschwerdeverfahren (E. 1) nicht zu hören bzw. berücksichtigen sind.

3.3.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

4.

Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten sind auf Fr. 1'000.00 festzusetzen (§ 8 GebührD) und mit dem von der Klägerin in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Dem Beklagten ist im Beschwerdeverfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden. Es ist entsprechend keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'000.00 wird der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.

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).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 8'112.40**.

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, 23. September 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Der Gerichtsschreiber:

Massari

Hungerbühler