

ZSU.2023.61
(SZ.2023.11)
Art. 24

Entscheid vom 28. Juni 2023

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Brunner
 Oberrichter Holliger
 Gerichtsschreiberin Gilliéron

Klägerin **A.**_____,
 [...]

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

Gegenstand Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Klägerin beantragte mit Gesuch vom 24. Januar 2023 beim Bezirksgericht Aarau:

"Das Grundbuchamt Z. sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks in der Gemeinde Y., Liegenschaft Nr. 001, [...], zugunsten von der gesuchstellenden Partei ein Handwerkerpfandrecht für die Pfandsomme von CHF 6.893,35 nebst 5 % Zins seit 28.12.2022 vorläufig als Vormerkung einzutragen."

Sinngemäss verlangte die Klägerin darüber hinaus, das Grundbuchamt sei vorab ohne Anhörung der Beklagten mittels superprovisorischer Verfügung zur vorläufigen Eintragung des beantragten Bauhandwerkerpfandrechts anzuweisen.

1.2.

Am 25. Januar 2023 verfügte die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau u.a.:

"1.

Der Gesuchstellerin wird die **superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts** gemäss Art. 839 ZGB als Vormerkung einer vorläufigen Eintragung im Sinne von Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB i.V.m. Abs. 2 und 3 sowie Art. 265 ZPO auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Liegenschaft Y. / 001, für den Betrag von Fr. 6'893.35 nebst Zins zu 5 % seit 28. Dezember 2022 bewilligt.

Das Grundbuchamt Z. wird ersucht, die Vormerkung sofort einzutragen.

[...]"

1.3.

Mit Eingabe vom 25. Januar 2023 reichte die Klägerin eine Verbesserung ihres Gesuchs vom 24. Januar 2023 ein.

1.4.

Mit Stellungnahme vom 30. Januar 2023 beantragte die Beklagte:

"1.

Ziffer 1 der Präsidialverfügung vom 25. Januar 2023 sei aufzuheben und das superprovisorisch verfügte Bauhandwerkerpfandrecht auf der Liegenschaft Parzelle 001, Y., für den Betrag von CHF 6'893.35 nebst Zins zu 5 % seit 28. Dezember 2022 sei zu löschen.

2.

Die Gesuchstellerin sei zu verpflichten, der Gesuchsgegnerin für deren Aufwand und Kosten im Rahmen dieses Summarverfahrens eine ausseramtliche Entschädigung in Höhe von CHF 1'000.- zu leisten.

3.
Unter den gesetzlichen Kostenfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin."

2.

Mit Entscheid vom 7. März 2023 erkannte die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau:

- "1.
Das Gesuch vom 24. Januar 2023 um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts wird abgewiesen.
2.
Das Grundbuchamt Z. wird angewiesen, die auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Liegenschaft Y. / 001, zugunsten der Gesuchstellerin superprovisorisch vorgemerkte vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für den Betrag von Fr. 6'893.35, nebst Zins zu 5 % seit 28. Dezember 2022, zu löschen.
3.
Die Gerichtskosten, bestehend aus einer Entscheidgebühr von Fr. 1'150.00, werden der Gesuchstellerin auferlegt und mit ihrem Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
4.
Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 50.00 zu bezahlen."

3.

3.1.

Gegen diesen ihr am 15. März 2023 zugestellten Entscheid erhob die Klägerin mit Eingabe vom 26. März 2023 (Postaufgabe: 27. März 2023) innert Frist Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragte sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie in Bestätigung der superprovisorischen Verfügung vom 25. Januar 2023 die Anweisung an das zuständige Grundbuchamt, ein Bauhandwerkerpfandrecht zu Gunsten der Klägerin auf dem Grundstück der Beklagten, Y. / 001, für den Betrag von Fr. 6'893.35 als vorläufige Vormerkung einzutragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

3.2.

Mit Beschwerdeantwort vom 21. April 2023 beantragte die Beklagte:

- "1.
Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid sei integral (Ziffern 1.- 4. des einzelrichterlichen Erkenntnis) zu bestätigen.
2.
Die Klägerin sei zu verpflichten, der Beklagten für deren Aufwand und Kosten im Rahmen dieses Beschwerdeverfahrens eine ausseramtliche Entschädigung in Höhe von CHF 500.- zu leisten.
3.
Alles unter gesetzlichen Kostenfolgen zu Lasten der Klägerin."

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). Das Obergericht kann aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

2.

2.1.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen aus, dass aufgrund der ins Recht gelegten Beilagen nicht ersichtlich sei, ob die von der Klägerin aufgeführten Arbeiten tatsächlich das ins Recht gefasste Grundstück der Beklagten, die Liegenschaft Y. / 001, betreffe bzw. diesem zugeordnet werden könnten. Unter anderem seien auf den Rechnungen Nr. 150-22 und Nr. 151-22 der Klägerin an die C., welche als Betreff "Projekt: Y., Abrechnung qm, nur EFH, ohne Regieleistung" und "Projekt: Y., Einfamilienhaus, Regieleistung" aufführten, in keiner Weise ein Zusammenhang zwischen den vorgebrachten Arbeiten und der Liegenschaft Y. / 001 ersichtlich. Dies umso weniger, da die Beklagte durch Verurkundung eines Protokollauszuges des Gemeinderats Y. vom tt.mm.jjjj nachzuweisen vermöge, dass zeitgleich auf mehreren Parzellen in Y. Baubewilligungen gutgeheissen worden seien, und insofern mehrere Grundstücke bestanden hätten, auf welchen es im streitgegenständlichen Zeitraum zu Bauarbeiten gekommen sein dürfte. Damit seien die von der Klägerin geltend gemachten Bauarbeiten nicht mit dem notwendigen Beweismass dem Grundstück der Beklagten zuzuordnen. Ebenso gehe aus dem Gesuch selber nicht klar hervor, dass und weshalb die Klägerin davon ausgehe, dass die nicht bezahlten Rechnungen der C. mit dem ins Recht gefassten Grundstück der Beklagten in Zusammenhang stehe. Insofern sei die Klägerin ihrer Substantiierungspflicht nicht genügend nachgekommen und das Gesuch auf vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts sei abzuweisen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Klägerin nicht um einen Laien im Sinne einer unbeholfenen Person handle. So beschäftige sich die Klägerin gemäss Handelsregisterauszug bereits seit mehr als zwei Jahren mit Dienstleistungen aller Art im Baugewerbe, weshalb von ihr erwartet werden dürfe, dass sie über hinreichend rechtliche Kenntnisse und Fähigkeiten verfüge, um zumindest rudimentäre Tatsachenbehauptungen hinsichtlich der Voraussetzungen für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts aufzustellen (angefochtener Entscheid E. 3.3).

2.2.

Die Klägerin bringt mit ihrer Beschwerde zusammenfassend vor, ihrer Substantiierungspflicht im vorinstanzlichen Verfahren umfassend nachgekommen zu sein. Im Rahmen eines Bauprojekts in Y. sei sie für die C. tätig gewesen. Das Bauprojekt habe sich auf zwei einander gegenüberliegenden Grundstücken, Grundstück Nr. 001 mit einem Einfamilienhaus und Grundstück Nr. 002 mit einem Mehrfamilienhaus, erstreckt. Auf beiden Grundstücken habe sie Arbeiten geleistet, woraus nun offene Forderungen bestünden. Die beiden Rechnungen Nr. 150-22 und Nr. 151-22 würden sich eindeutig auf das Grundstück Nr. 001, auf welchem sich ein Einfamilienhaus befinde, beziehen (Beschwerde S. 1). Der Auffassung der Vorinstanz, dass die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts abzuweisen sei, könne auch vor dem Hintergrund nicht gefolgt werden, dass es sich bei der Klägerin nicht um einen Laien handle. Damit würde der Stellungnahme der Beklagten ein explizit höherer Wahrheitsgehalt beigemessen, ohne zu berücksichtigen oder festgestellt zu haben, über welche praktischen Erfahrungen die Klägerin verfüge (Beschwerde S. 2).

2.3.

Mit Beschwerdeantwort macht die Beklagte insbesondere geltend, dass sich die Klägerin mit den Erwägungen der Vorinstanz in keiner Weise auseinandersetze und somit ihrer Rügepflicht nicht nachkomme. Die Beklagte bestreite ausdrücklich, dass die vorgebrachten Rechnungen ihrem Grundstück zuzuordnen seien. Denn zeitgleich hätten in Y. auf mehreren Parzellen Bauarbeiten stattgefunden. Weshalb die von der Klägerin eingeforderten Rechnungsbeträge ausgerechnet das Grundstück der Beklagten betreffen sollen, bleibe auch in der Beschwerdeschrift mehr als nur schleierhaft. Es bestehe kein Zusammenhang zwischen ihrem Grundstück und der C. resp. den Rechnungen der Klägerin (Beschwerdeantwort S. 2 f.).

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 hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB).

3.2.

Das Gericht bewilligt die Vormerkung der vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, nachdem der Ansprecher seine Berechtigung glaubhaft gemacht hat (Art. 961 Abs. 3 ZGB). Für die Angelegenheit gilt

das summarische Verfahren (Art. 249 lit. d Ziff. 5 ZPO). An die Glaubhaftmachung, wie sie Art. 961 Abs. 3 ZGB verlangt, werden nach konstanter Rechtsprechung weniger strenge Anforderungen gestellt, als es diesem Beweismass sonst entspricht. Aufgrund der besonderen Interessenlage darf die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nur verwiegert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts als ausgeschlossen erscheint oder höchst unwahrscheinlich ist; im Zweifelsfall, bei unklarer oder unsicherer Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung dem ordentlichen Richter zu überlassen (BGE 137 III 563 E. 3.3 mit Hinweis auf BGE 86 I 265 E. 3; zuletzt im Urteil des Bundesgerichts 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.2).

3.3.

Im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung eines Pfandrechts gemäss Art. 837 ZGB gilt der Verhandlungsgrundsatz (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Unter der Geltung der Verhandlungsmaxime haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen darzulegen, auf die sie ihre Begehren stützen, und die Beweismittel anzugeben. Welche Tatsachen wie weit zu behaupten und zu substantiieren sind, damit sie unter die massgeblichen Bestimmungen des materiellen Rechts subsumiert werden können, bestimmt das materielle Bundesrecht. Mit anderen Worten hat die ein Recht in Anspruch nehmende Partei im Prozess jene (anspruchsbegründenden) Tatsachen zu behaupten, die unter die massgeblichen Normen zu subsumieren sind. Der Behauptungslast ist genüge getan, wenn der (behauptete) Tatsachenvortrag bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die verlangte Rechtsfolge zulässt. Diese Anforderung gilt unabhängig von der Art des Verfahrens, in welchem ein Anspruch geltend gemacht wird, namentlich auch im Summarverfahren. Begehrt ein Unternehmer nach Beendigung der Arbeiten die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts, ist er beweisbelastet für jene Tatsachen, die den Rechtsgrund der pfandberechtigten Forderung konstituieren (Vertragsschluss; geleistete Arbeiten); die den Umfang der Forderung bestimmen; aus denen sich die Inhaberschaft an der pfandberechtigten Forderung ergibt; aus denen folgt, dass und wie sich die Bauarbeiten auf ein Grundstück ausgewirkt haben; die die Bauarbeiten ihrer Art als baupfandberechtigt ausweisen («Material und Arbeit oder Arbeit allein») und aus denen sich der Zeitpunkt der Arbeitsvollendung ergibt. Beweisbelastet ist er ausserdem in Bezug auf das Grundstück, zugunsten dessen die Bauarbeiten erfolgt sind sowie das Eigentum der beklagten Partei am Grundstück. Entsprechend trägt der Unternehmer betreffend die Tatsachen, für die er die Beweislast trägt, auch die Behauptungslast (Urteil des Bundesgerichts 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.3 m.w.H.).

Eine von der Behauptungslast als solcher zu unterscheidende Frage ist, wie detailliert die Tatsachenbehauptungen bzw. Beweismittel vorzutragen

sind. Im *ordentlichen* Verfahren (Art. 219 ff. ZPO) ergeben sich die Substantiierungsanforderungen einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei. Eine Tatsachenbehauptung braucht nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Der Behauptungslast ist Genüge getan, wenn die Parteien die Tatsachen, die unter die massgeblichen Normen zu subsumieren sind, in allgemeiner, den Gewohnheiten des Lebens entsprechender Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen benennen. Bestreitet der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast. Diesfalls sind die Vorbringen nicht nur in ihren Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann. Anders liegt die Sache im *Summarverfahren*. In jenen Verfahren soll nur in Ausnahmefällen ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet werden. Daher genügt es nicht, im Gesuch die relevanten Tatsachen in allgemeiner, den Gewohnheiten des Lebens entsprechender Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen zu benennen, um abzuwarten, welche der behaupteten Tatsachen der Prozessgegner bestreitet. Vielmehr muss die gesuchstellende Partei ihren Tatsachenvortrag in Erwartung der gegnerischen Bestreitungen schon in ihrer *ersten* Eingabe hinreichend substantiieren. Sieht das Gericht den Sachvortrag einer solchen Partei als nicht hinreichend substantiiert an, so gilt der Tatsachenvortrag der Gegenseite als anerkannt, und zwar in der Regel ohne dass ein Beweisverfahren durchgeführt wird (Urteil des Bundesgerichts 5A_822/2022 vom 14. März 2023 E. 4.4 m.w.H.).

4.

4.1.

Im Gesuch vom 24. Januar 2023 führte die Klägerin bezüglich der hier streitgegenständlichen Frage, auf welchem Grundstück die Bauarbeiten erfolgt sein sollen, aus, dass bei den beiden Objekten in Y. (MFH und EFH) und dem Objekt in W. mündliche Vereinbarungen betreffend diverser Arbeiten getroffen worden seien. Dem Gesuch legte sie den Grundbuchauszug der Liegenschaft Y. / 001 sowie zwei Rechnungen mit den Nummern 150-22 bzw. 151-22 bei. Diese Rechnungen beziehen sich auf ein Projekt in Y. «EFH» bzw. «Einfamilienhaus». Des Weiteren stellte sie ausdrücklich den Antrag, dass das Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück Liegenschaft Y. Nr. 001 einzutragen sei. Mit Stellungnahme vom 30. Januar 2023 bestritt die Beklagte unter anderem, dass die geltend gemachten Arbeiten die Liegenschaft Y. / 001 betreffen. Gesuchsbeilage 1 (Stundenrapport) beschreibe lediglich die Örtlichkeit Y. als Leistungserbringung, spezifiziere jedoch nicht die Liegenschaft auf der Parzelle 001. Auf der Baustelle Y. würden 10 Wohneinheiten mit verschiedenen Besitzern auf verschiedenen Parzellen errichtet. Dies ergebe sich aus dem «Auszug Protokoll des Gemeinderates Y.» (Beilage 2 zur Stellungnahme).

Die Bestreitung der Beklagten vermag die Darlegung der Klägerin, die behaupteten Arbeiten auf dem Grundstück der Beklagten verrichtet zu haben, nicht zu entkräften. Aus dem Protokollauszug des Gemeinderates Y. vom tt.mm.jjjj ergibt sich, dass eine Baubewilligung für eine Arealüberbauung mit Neubau Mehrfamilienhaus auf der Parzelle 002 und Neubau Einfamilienhaus auf der Parzelle 001 erteilt wurde. Die möglichen Leistungsorte der geltend gemachten Arbeiten lassen sich somit selbst bzw. gerade gestützt auf die Bestreitung der Beklagten auf das Mehrfamilienhaus und das Einfamilienhaus in Y. eingrenzen. Wie die Klägerin mit Beschwerde zutreffend ausführt, ergibt sich aus dem Grundbuchauszug der Liegenschaft Y. / 001 (Gesuchsbeilage 2), dass sich darauf ein Einfamilienhaus befindet. Ebenso ergibt sich aus den beiden Rechnungen, welche die behauptete Forderung belegen sollen (Gesuchsbeilage 3), dass sich diese auf das Einfamilienhaus in Y. beziehen, wie die Klägerin mit Beschwerde ebenfalls zu Recht geltend macht. Nachdem die Beklagte den Leistungsort lediglich damit bestritt, dass in Y. sowohl ein Mehr- als auch ein Einfamilienhaus gebaut wurde, sich nach dem Gesagten aus dem Gesuch im Zusammenhang mit den beiden Rechnungen und dem Grundbuchauszug aber hinreichend ergibt, dass die Klägerin behauptet, auf dem Grundstück «Liegenschaft Y. Nr. 001», auf welchem sich das Einfamilienhaus befindet, die in Rechnung gestellten Arbeiten verrichtet zu haben, hat sie das Grundstück, zugunsten dessen Bauarbeiten erfolgt sein sollen sowie das Eigentum der Beklagten an diesem Grundstück, genügend substantiiert dargelegt und im Sinne von Art. 961 Abs. 3 ZGB auch glaubhaft gemacht.

Die Auffassung der Vorinstanz, wonach sich gestützt auf die Ausführungen der Klägerin sowie der zwei ins Recht gelegten Rechnungen in keiner Weise ergebe, dass damit das sich in Y. befindliche Grundstück (Liegenschaft Y. / 001) gemeint sei, trifft folglich nicht zu. Soweit die Vorinstanz das Gesuch der Klägerin im Weiteren damit, dass aus dem Gesuch nicht klar hervorgehe, dass und weshalb die Klägerin davon ausgehe, dass die nichtbezahlten Rechnungen der C. mit dem ins Recht gefassten Grundstück der Beklagten im Zusammenhang stünden, abwies, ist unklar, was sie damit meint. Wie dargelegt hat die Klägerin glaubhaft dargelegt, dass die von ihr behaupteten Arbeiten das Grundstück der Beklagten betreffen. Die Beschwerde erweist sich insoweit als begründet.

4.2.

Zu bemerken bleibt abschliessend Folgendes: Die Feststellungen der Vorinstanz, wonach es sich bei der Klägerin um eine Laiin im Sinne einer unbeholfenen Person handle, weil sie bereits seit mehr als zwei Jahren mit Dienstleistungen aller Art im Baugewerbe tätig sei, kann, soweit sie sich hierfür auf den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau ZSU.2022.228 vom 23. Februar 2023 bezieht, nicht gefolgt werden. Im dortigen Entscheid ging es um die rechtlichen Kenntnisse einer Liegen-

schaftsverwaltung und wurde festgehalten, dass aufgrund ihrer einschlägigen und derart langen (seit 1961) Zweckbestimmung (Treuhandgeschäfte, insbesondere Liegenschaftsverwaltung, Führung von Kundenbuchhaltungen, Steuerberatungen, Gründungen, Sanierungen, Liquidationen, Liegenschaftsvermittlungen, Bautreuhänderschaft) erwartet werden dürfe, dass sie zumindest rudimentäre Tatsachenbehauptungen für die Eintragung eines Pfandrechts aufstellen könne. Bei der Klägerin handelt es sich indes nicht um eine im kaufmännischen Bereich tätige Unternehmung. Die prozessualen Fähigkeiten einer langjährigen, professionellen Liegenschaftsverwaltung sind zudem nicht mit einer erst seit 2020 im Baubereich tätigen Einpersonenunternehmung zu vergleichen.

4.3.

Soweit die Rechtsmittelinstanz die Beschwerde gutheisst, hebt sie den Entscheid auf und weist die Sache an die Vorinstanz zurück (Art. 327 Abs. 3 lit. a ZPO) oder entscheidet neu, wenn die Sache spruchreif ist (Art. 327 Abs. 3 lit. b ZPO). Eine Rückweisung erfolgt, soweit noch etwas zu entscheiden ist (SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 8 zu Art. 327 ZPO), also wenn ein wesentlicher Teil der Klage nicht beurteilt worden oder der Sachverhalt in wesentlichen Teilen zu vervollständigen ist (STERCHI, Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, 2012, N. 8a f. zu Art. 327 ZPO). Wie dargelegt erweist sich der vorinstanzliche Entscheid insoweit als unrichtig, als darin festgestellt wurde, dass die geltend gemachten Bauarbeiten nicht dem Grundstück der Beklagten zugeordnet werden könnten. Eine andere, von der Vorinstanz aber nicht geklärte Frage ist indessen, ob die Klägerin auch die übrigen Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (vgl. E. 3.3 hievor) mit ihrem Gesuch substantiiert hat vorbringen und glaubhaft machen können. Die Sache ist folglich nicht spruchreif. Der angefochtene Entscheid ist daher aufzuheben und die Sache ist an die Vorinstanz zum neuen Entscheid zurückzuweisen.

5.

In einem Rückweisungsentscheid kann die obere Instanz die Verteilung der Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens der Vorinstanz überlassen (Art. 104 Abs. 4 ZPO; vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_614/2022 vom 7. Februar 2023 E. 1.2.3. m.w.H.). In einem solchen Fall ist aber die Höhe der Gerichtskosten des Rechtsmittelverfahrens festzusetzen (Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau ZOR.2022.12 vom 22. Dezember 2022 E. 4 m.w.H.).

Die (reduzierten) Gerichtskosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens sind auf Fr. 750.00 festzusetzen (§§ 8 und 13 VKD) und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 zu verrechnen. Da

die Sache zur Prüfung der übrigen Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, erscheint es angezeigt, ihr auch die Verteilung der obergerichtlichen Gerichtskosten zu überlassen.

Eine Parteientschädigung für das vorliegende Beschwerdeverfahren ist weder der Klägerin noch der Beklagten zuzusprechen, da sie keine besonderen Gründe, welche eine Umtriebsentschädigung rechtfertigen, darlegen (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO).

Das Obergericht erkennt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau vom 7. März 2023 aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

2.1.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.00 festgesetzt und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet.

2.2.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

2.3.

Über die Verteilung der obergerichtlichen Entscheidgebühr gemäss vorstehender Ziffer 2.1 hat die Vorinstanz im neuen Entscheid zu befinden.

Zustellung an:
[...]

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

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand

an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. 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. 93, 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. 6'893.35**.

Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. Die Subsidiäre Verfassungsbeschwerde kann nur erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 93, 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, 28. Juni 2023

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

Massari

Gilliéron