



Bauhandwerkerpfandrecht

1. Begriff

Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB gibt dem Handwerker zur Sicherung seiner Werklohnforderung ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, auf dem er gearbeitet hat (sog. Bauhandwerkerpfandrecht). Keine Rolle spielt, wer dem Handwerker den Auftrag (z.B. Grundeigentümer, Architekt oder Generalunternehmer) erteilt hat. Voraussetzung für das Pfandrecht ist neben einer Arbeitsleistung (mit oder ohne Materiallieferung), dass zwischen dem Abschluss der Hauptarbeiten (völlig nebensächliche und geringfügige Arbeiten zählen nicht) und der Anmeldung beim Amt für Grundbuch und Geoinformation nicht schon vier Monate verstrichen sind (vgl. Art. 839 Abs. 2 ZGB). Das Bauhandwerkerpfandrecht muss zwingend vor Ablauf dieser Frist im Grundbuch eingetragen sein, weshalb ein Begehren um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts beim Einzelrichter im summarischen Verfahren rechtzeitig eingereicht werden muss.

2. Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Das Gesuch ist schriftlich und im Doppel an das Kantonsgericht des Kantons Zug, Einzelrichter, Aabachstrasse 3, Postfach, 6301 Zug, zu richten. Dem Gesuch müssen die vollständigen Personalien der Parteien (Name, Vorname, Adresse, Geburtsdatum, Bürgerort/Staatsangehörigkeit etc.; bei juristischen Personen und Kollektiv- und Kommanditgesellschaften: Firma oder Name, Sitz, Rechtsform und Unternehmensidentifikationsnummer [UID]) und ihrer Vertreter entnommen werden können. Als Gesuchsteller tritt der Handwerker und als Gesuchsgegner der Grundeigentümer auf.

Das Gesuch hat ein Rechtsbegehren und eine Begründung zu enthalten.

Im Rechtsbegehren sind folgende Angaben erforderlich:

- Forderungsbetrag sowie evtl. Zins ab ... (Zeitpunkt angeben)
- Grundstücksnummer (GS) und genaue Bezeichnung des Grundstücks
- Name und Adresse des Grundeigentümers
- Falls mehrere Parzellen oder Stockwerkanteile betroffen sind, ist genau anzugeben, welche Teilbeträge auf den einzelnen Grundstücken vorzumerken sind

Das Rechtsgehren kann wie folgt lauten: "Das Amt für Grundbuch und Geoinformation von... sei richterlich anzuweisen, auf dem Grundstück des Gesuchsgegners (Name und Adresse des Grundeigentümers), GS ... , ein Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsumme von CHF ... nebst Zins zu ... % seit dem ... zugunsten des Gesuchstellers vorläufig vorzumerken.

Steht die Viermonatsfrist kurz vor dem Ablauf, so muss das Amt für Grundbuch und Geoinformation zur Wahrung der Frist sofort angewiesen werden, das Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig im

Grundbuch einzutragen. Dies muss beim Einzelrichter im summarischen Verfahren superprovisorisch beantragt werden.

Die Begründung hat eine kurze, chronologische Darstellung der Ereignisse sowie insbesondere die Angabe des Zeitpunktes der letzten Arbeiten und der Art derselben zu enthalten.

3. Beilagen

Dem Gesuch sind die wesentlichen Unterlagen (wie z.B. Werkvertrag, Auftragsbestätigung, Rechnung, Rapport betr. die letzten Arbeiten usw.) sowie eine **aktuelle Eigentümerliste** (erhältlich beim Amt für Grundbuch und Geoinformation, Zug) beizulegen.

4. Klage auf definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts

Wird eine Leistungsklage mit der Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts verbunden, muss für die Leistungsklage das Schlichtungsverfahren durchgeführt werden.