

Checkliste Gesuch vorläufige Eintragung Bauhandwerkerpfandrecht

Achtung: Falls Sie nicht selber Juristin oder Jurist sind oder über viel Erfahrung in rechtlichen Angelegenheiten verfügen, werden Ihnen diese Checkliste, das Gesuchsformular und das "Merkblatt Bauhandwerkerpfandrecht" nur in einfachen Fällen weiterhelfen. In heikleren Fällen fragen Sie bei rechtlich versierten Fachpersonen nach, zum Beispiel bei einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt. Keine Beratung anbieten kann Ihnen das Gericht, da die hier arbeitenden Personen sonst möglicherweise als befangen abgelehnt werden könnten. Die Hinweise sind zudem vereinfacht, deshalb nicht ganz präzise, und sie erfassen nicht alle möglichen Fälle. Als heikel können sich namentlich Fälle von Miteigentum (Stockwerkeigentum) erweisen. Hier drängt sich eine rechtliche Beratung auf.

Zuständigkeit

- **Örtlich zuständig** ist in der Regel das Gericht im Bezirk oder Kanton, in dem das Grundstück liegt.
- **Sachlich zuständig** ist in der Regel ein Bezirks- oder das Handelsgericht.
Die Zuständigkeit des Handelsgerichts setzt voraus, dass es im betreffenden Kanton ein Handelsgericht gibt (AG, BE, SG, ZH) und dass eine handelsgerichtliche Streitigkeit vorliegt, d.h.
 - dass beide Parteien im Handelsregister eingetragen sind,
 - dass die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist,
 - dass gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht zulässig ist, was einen Streitwert von mindestens Fr. 30'000.– voraussetzt.

Eingabe

- Das Gesuch samt Begründung muss von einer zur Unterschrift berechtigten Person unterzeichnet sein. Dabei muss klar sein, wer die Unterschrift geleistet hat.
- Gesuch, Beilagenverzeichnis und Beilagen sind mindestens in zwei Exemplaren einzureichen. Bei mehr als einer Gegenpartei muss für jede weitere Partei ein zusätzliches Exemplar eingereicht werden. Richtet sich ein Gesuch gegen mehrere Stockwerkmiteigentümer, so muss die gesuchstellende Partei damit rechnen, dass das Gericht für jeden Stockwerkmiteigentumsanteil ein separates Verfahren anlegt. In diesem Fall sind Gesuch, Beilagenverzeichnis und Beilagen in der nötigen Anzahl einzureichen, d.h. ein Exemplar für jeden Stockwerkmiteigentumsanteil und je ein Exemplar für jede Gegenpartei.

Parteien und Vertreter

- Die **Angaben** zu den Parteien und deren Vertreter müssen vollständig sein. Die erforderlichen Angaben entnehmen Sie dem Formular. Die Bezeichnung juristischer Personen muss mit dem Handelsregistereintrag übereinstimmen.
- **Gesuchsteller/innen** im Verfahren auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts sind Personen, die in selbständiger Stellung Arbeiten auf dem Grundstück leisten oder Arbeiten leisten und damit verbunden Material liefern, zum Beispiel:
 - Handwerker
 - Unternehmer (General-, Total-, Subunternehmer)
 - Lieferanten von Spezialanfertigungen.

- **Gesuchsgegner/innen** sind stets die Eigentümer/innen des fraglichen Grundstücks. Sollen mehrere Stockwerkmitteigentumsanteile derselben Liegenschaft mit einem Bauhandwerkerpfandrecht belastet werden, legt das Gericht aus praktischen Gründen meist für jede Stockwerkeinheit ein separates Verfahren an.
- Als **Vertreter/in** kommt nur eine natürliche Person in Frage, keine AG, GmbH, Genossenschaft etc.; als berufliche Vertreter sind nur Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte zugelassen, nicht aber Treuhänderinnen und Treuhänder etc.

Rechtsbegehren

Werden die Parteien vor dem Eintrag zu einer Verhandlung vorgeladen, besteht die Gefahr, dass die gesetzliche Frist von vier Monaten zwischen der Vollendung der Arbeit und der Eintragung im Grundbuch bis zum Verhandlungstermin abgelaufen ist. Die angeführten Beispiele sehen deshalb [in eckigen Klammern] die in der Praxis geläufige Möglichkeit vor, den vorläufigen Eintrag ohne Anhörung der Gegenseite zu verlangen. Im Übrigen handelt es sich bloss um Beispiele, die dem jeweiligen Fall anzupassen sind.

- **Kein Stockwerkeigentum**

Das Grundbuchamt _____ sei im Sinne von Art. 961 ZGB [sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei] einstweilen anzuweisen, zugunsten des Gesuchstellers und zulasten des Grundstücks des Gesuchsgegners ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen

auf Liegenschaft Kat. Nr. _____ (Katasternummer), GGBI. _____ (Grundbuchblatt),

_____ (Adresse Liegenschaft),

für eine Pfandsomme von Fr. _____ nebst Zins zu __ % seit _____.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners.

- **Stockwerkeigentum**

Das Grundbuchamt _____ sei im Sinne von Art. 961 ZGB [sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei] einstweilen anzuweisen, zugunsten des Gesuchstellers und zulasten des Grundstücks des Gesuchsgegners ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen

auf dem Stockwerkeigentumsanteil GGBI. _____ (_____/1000)

auf Liegenschaft Kat. Nr. _____ (Katasternummer), GGBI. _____ (Grundbuchblatt),

_____ (Adresse Liegenschaft),

für eine Pfandsomme von Fr. _____ nebst Zins zu __ % seit _____.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners.

Begründung

Das Gesuch muss unterzeichnet sein und eine schlüssige Begründung enthalten, die auf die Beweismittel Bezug nimmt und in der alle massgeblichen Tatsachen vorgebracht werden. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, die massgeblichen Tatsachen aus den vorgelegten Akten zusammenzusuchen. **Entscheidend ist**, dass sich dem Gesuch entnehmen lässt, gestützt auf welchen Vertrag welche Leistungen zu erbringen waren oder sind und wie sich die Forderung exakt zusammensetzt. Ebenso **wichtig** ist die Angabe, ob und wenn ja wann die Arbeit vollendet worden ist und welche Arbeiten zuletzt ausgeführt worden sind.

Ein Gesuch enthält zudem insbesondere die folgenden Begründungselemente:

- Chronologischer Ablauf der massgeblichen Ereignisse
- **Zeitpunkt, Gegenstand** und **Parteien** des massgeblichen **Vertrags** oder der massgeblichen Verträge (unter Hinweis auf Offerten, Vertrag, Korrespondenz, etc.)

- Begründung, wie sich der **Forderungsbetrag** (rechnerisch) **zusammensetzt** (unter Berücksichtigung von Abzügen, Teilzahlungen etc. und unter Hinweis auf Offerten, Vertrag, Rechnungen, Forderungsaufstellungen, etc.)
- Begründung eines allfälligen Verzugszinses (unter Hinweis auf Vertrag, Mahnungen, etc.)
- **Zeitpunkt und Art der zuletzt ausgeführten Arbeiten** (unter Hinweis auf die einschlägigen Arbeitsrapporte etc.)
- Darlegung, dass die Gegenpartei Eigentümerin des fraglichen Grundstücks ist/sind (unter Hinweis auf einen **aktuellen Grundbuchauszug** etc.).

Ein Gesuch kann allein daran scheitern, dass es keine oder keine genügende Begründung enthält. Ein negativer Entscheid belastet die gesuchstellende Partei mit Kosten, bringt ihr aber keinen Nutzen. Insbesondere verlängert ein solcher Entscheid die Frist von vier Monaten nach Vollendung der Arbeit nicht. *Die Frist ist nur mit dem effektiven Eintrag im Grundbuch gewahrt, nicht mit der Stellung des Gesuchs.*

Beilagen (Beweismittel)

Beilagen sind mit dem Gesuch einzureichen, nicht erst, wenn die Gegenpartei eine Tatsache bestreitet. Einzureichen sind insbesondere folgende Unterlagen:

- Vollmacht
- Offerten
- (Werk-)Vertrag
- Arbeitsrapporte
- Rechnungen
- aktueller Grundbuchauszug
- Korrespondenz

Beilagenverzeichnis

- auf separatem Papier
- jedes Dokument ist zu nummerieren mit Ausnahme der Vollmacht
- Reihenfolge nach Datum, zuerst ältere, dann jüngere Dokumente
- exakte Bezeichnung jedes Dokuments mit Datum