



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. **Ist jedoch ein Mieter, Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person Schuldner von Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, so besteht der Anspruch nur, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat (Art. 837 Abs. 2 ZGB).** 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 Grundbuch- und Vermessungsamt 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. Anforderungen an das Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 221 ZPO; Art. 131 ZPO)

Das Gesuch ist an das Kantonsgericht Zug, Einzelrichter, Aabachstrasse 3, Postfach 760, 6301 Zug, zu richten. Dem Gesuch (je ein Exemplar für das Gericht und jede Gegenpartei) müssen die vollständigen Personalien der Parteien (Genauerer vgl. unten) 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 sowie den Streitwert (dieser ist in CHF anzugeben; vgl. Art. 794 Abs. 1 ZGB) und das betroffene Grundstück genau anzugeben. Das Rechtsbegehren kann wie folgt lauten: "Das Grundbuch- und Vermessungsamt Zug sei richterlich anzuweisen, auf dem Grundstück des Gesuchsgegners (Name und Adresse des Grundeigentümers), GS ... (Grundstücksnummer / genaue Bezeichnung des Grundstücks), ein Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsumme von CHF ... (Forderungsbetrag) evtl. nebst Zins zu 5 % seit dem ... (Datum) zugunsten des Gesuchstellers vorläufig vorzumerken." Die Begründung hat eine kurze, chronologische Darstellung der Ereignisse sowie insbesondere die Angabe des Zeitpunktes der letzten Arbeiten und der Art derselben zu enthalten. Die Eingabe ist zu datieren und zu unterzeichnen. Dem Gesuch sind die wesentlichen Unterlagen (wie z.B. Werkvertrag, Auftragsbestätigung, Rechnung, Rapport betr. die letzten Arbeiten usw.) sowie eine aktuelle Eigentümerliste (erhältlich beim Grundbuch- und Vermessungsamt Zug) beizulegen (ebenfalls je ein Exemplar für das Gericht und jede Gegenpartei).

Falls mehrere Parzellen oder Stockwerkeinheiten betroffen sind, ist genau anzugeben, welche Teilbeiträge auf den einzelnen Grundstücken vorzumerken sind.

Steht die Viermonatsfrist kurz vor dem Ablauf, so muss das Grundbuch- und Vermessungsamt zur Wahrung der Frist sofort angewiesen werden, das Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen. Dies muss beim Einzelrichter superprovisorisch beantragt werden.

Seit 1. Januar 2012 gilt die neue eidgenössische Grundbuchverordnung (GBV). Gestützt darauf müssen bei der Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch folgende Angaben über den Gesuchsteller und den Gesuchsgegner gemacht werden (vgl. Art. 51 GBV):

GBV Art. 51 Anmeldebelege

- 1 Die Anmeldebelege müssen folgende Angaben über die verfügende Person und die erwerbende Person enthalten:
 - a. für natürliche Personen: den Namen, die Vornamen, das Geburtsdatum, das Geschlecht, den Wohnort, den Heimatort oder die Staatsangehörigkeit; den Anmeldebelegen ist eine Kopie des Passes oder der Identitätskarte beizulegen; nach Erfassung der Personalien wird die Kopie vernichtet;
 - b. für juristische Personen sowie Kollektiv- und Kommanditgesellschaften: die Firma oder den Namen, den Sitz, die Rechtsform, wenn diese nicht aus der Firma oder dem Namen hervorgeht, sowie die Unternehmens-Identifikationsnummer (UID);
 - c. für andere Gesellschaften und Gemeinschaften, in denen die beteiligten Personen durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag verbunden und Gesamteigentümer sind: die Angaben über die daran beteiligten Personen nach Buchstabe a oder b.
- 2 Sie müssen zudem die Angaben zur Beurteilung enthalten, ob für die Verfügung über ein Grundstück die Bewilligung einer Behörde oder die Zustimmung Dritter (z.B. des Ehegatten) nötig ist.
- 3 Beim Erwerb von gemeinschaftlichem Eigentum sind die Angaben zu machen, die für die Darstellung des Gemeinschaftsverhältnisses nach Artikel 96 erforderlich sind.

Gemäss Angabe des Grundbuch- und Vermessungsamtes Zug ist die Kopie des Passes oder der Identitätskarte entbehrlich, wenn sie nicht beschafft werden kann. Die UID-Nummer ist anzugeben, wenn sie aus dem Handelsregisterauszug zu entnehmen ist; ist dies nicht möglich, so ist die im Handelsregister eingetragene Firmennummer aufzuführen.

Zug, im Januar 2012