

Checkliste für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkpfandrechtes

Das Gesuch ist rechtzeitig (Art. 839 Abs. 2 ZGB) beim Gericht am Ort der gelegenen Sache einzureichen und hat folgendes zu enthalten:

- **Parteizeichnung**
Ist der Grundeigentümer als Beklagter ins Recht gefasst worden?
- **Angaben zum Werkvertrag**
 - Liegt der Werkvertrag in Schriftform vor? Wenn nicht: Wie kam er zustande?
 - Sind Auftragsbestätigungen vorhanden?
 - Welche Arbeiten umfasst der Vertrag? Wie und wann gingen diese vorstatten?
- **Datum der Fertigstellung der Arbeit**
 - Wann wurden die Arbeiten vollendet (Viermonatsfrist: Art. 839 Abs. 2 ZGB)?
 - Welcher Art waren die letzten Arbeiten?
 - Existieren Regierapporte?
 - Können Zeugen benannt werden?
- **Pfandsumme**
 - Wie hoch ist der genaue Forderungsbetrag (evtl. Verzugszins)? Woraus setzt er sich zusammen?
 - Gibt es Rechnungen/Mahnungen?
 - Bei Stockwerkeigentum: Aufteilung der Pfandsumme nach Werkquoten (evtl. nach Arbeitsleistungen an den einzelnen Einheiten).

- **Bezeichnung des Grundstücks**

- Angabe von Strasse, Ort, Katasternummer und Grundbuchblatt. Diese Angaben sind **unbedingt** persönlich beim Grundbuchamt durch Einsicht in das Grundbuch abzuklären. Telefonische Angaben enthalten ein grosses Prozessrisiko.

Die Aufteilung der Pfandsumme auf Mit- oder Stockwerkeigentumsanteile:

- Sind alle Grundbuchblätter bezeichnet?
- Wurden sämtliche Stockwerkeigentümer abgeklärt (Name, Adresse, Katasternummer der einzelnen Stockwerkeinheiten etc.)?
- Sind alle Grundbuchblätter bezeichnet? **Unbedingt** im Grundbuch persönlich Einsicht nehmen.
- Selbstständige und dauernde Baurechtsdienstbarkeit: Bezeichnung des Baurechtsgrundstückes

- **Anzuweisendes Grundbuchamt**

- Welches Grundbuchamt ist für die Eintragung zuständig? Abklärung persönlich beim Grundbuchamt oder beim zuständigen Bezirksgericht.

- **Antrag auf superprovisorische Eintragung**

- Die Dreimonatsfrist (Art. 839 Abs. 2 ZGB) ist erst **gewahrt** mit der Eintragung im Grundbuch, nicht schon mit der Anrufung des Gerichts! Eventuell muss das Gesuch persönlich zum Bezirksgericht gebracht werden, damit es von dort ebenfalls wieder persönlich dem Grundbuchamt übergeben werden kann, damit der Eintrag fristgerecht erfolgt.