

Patrick König
Rechtsanwalt, lic. iur. HSG
Öffentliche Urkundsperson
Mediator SAV/SKWM

Sägereistrasse 28b
CH-8575 Bürglen TG

Telefon +41 71 688 34 13
Telefax +41 71 630 04 26

p.koenig@koenig-recht.ch
www.koenig-recht.ch

Einschreiben

Bezirksgericht [Ort]
[Strasse]
[PLZ/Ort]

8575 Bürglen TG, [Datum]

Gesuch um vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nach Art. 837 ff. ZGB sowie Art. 248 ff. ZPO

Sehr geehrter Herr Präsident

In Sachen

[Vorname] [Name], [Strasse], [PLZ/Ort],
vertreten durch RA Patrick König, Sägereistrasse 28b, 8575 Bürglen

Kläger

gegen

[Vorname] [Name], [Strasse], [PLZ/Ort]

Beklagte

betreffend

Bestellung eines Bauhandwerkerpfandrechts

stelle ich hiermit namens und auftrags des Klägers folgende

RECHTSBEGEHREN:

1. „Es sei das Grundbuchamt [Ort] anzuweisen, auf dem Grundstück Kataster Nr. [X] Grundregisterblatt [X], Plan Nr. [X], [Strasse], [PLZ/Ort], ein Bauhandwerkerpfandrecht für eine Pfandsumme von CHF [Betrag] nebst 5 % Zins seit [Datum] vorläufig vorzumerken;
2. Diese Verfügung sei superprovisorisch zu erlassen;
3. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.“

A. BEGRÜNDUNG

1. LEGITIMATION

Der Kläger ist als beauftragter Bauhandwerker zur Leistung von [Bezeichnung]arbeiten aktivlegitimiert zur Klage. Der Unterzeichnende ist rechtsgehörig bevollmächtigt. Die Beklagte ist Grundeigentümerin und damit passivlegitimiert im vorliegenden Verfahren.

BA: Vollmacht vom [Datum]

Beilage 1

BA: Grundbuchauszug vom [Datum]

Beilage 2

2. ZUSTÄNDIGKEIT

Zuständig für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ist örtlich das Gericht am Ort der Sache. [Ort] liegt im Gerichtskreis des Bezirksgerichts [Ort]. Sachlich zuständig ist der Einzelrichter im summarischen Verfahren. Infolge zeitlicher Dringlichkeit ist das superprovisorische Verfahren durchzuführen, vorerst ohne Anhörung der Beklagten.

3. SACHVERHALT

Mit Werkvertrag vom [Datum] wurde der Kläger zur Leistung von [Bezeichnung]arbeiten beauftragt. Der Kläger ist Unternehmer und Bauhandwerker. Besteller sind die Bauherren X und Y, [Strasse], [PLZ/Ort]. Der Werkpreis für die [Bezeichnung]arbeiten wurde zwischen Kläger und Besteller zum voraus gar nicht bestimmt. Da die Besteller die Platten selber liefern wollten, hat der von den Bestellern beauftragte Architekt, Herr [Vorname] [Name], [Firma], den Bestellern lediglich einen Verlegepreis von ca. CHF 45.00 pro m² angegeben. Kläger und Besteller haben selbst nie über einen Verlegepreis gesprochen. Während der Ausführung wurden Regie- und Mehrarbeiten notwendig. Diese wurden von den Bestellern während der Ausführung des Werks nicht beanstandet.

BA: E-Mail [Vorname][Name], [Firma], vom [Datum]

Beilage 3

BA: Schlussrechnung vom [Datum]

Beilage 4

KÖNIG Rechtsdienstleistungen GmbH

Mit Schlussrechnung vom [Datum] hat der Kläger den Besteller die [Bezeichnung]arbeiten mit CHF [Betrag] in Rechnung gestellt. CHF [Betrag] leisteten die Besteller am [Datum] bereits Akonto. Dafür wurde den Besteller ein Skontoabzug von CHF [Betrag] gewährt. Eine weitere Zahlung im Betrag von CHF [Betrag] erfolgte am [Datum]. Vom Rechnungstotal von CHF [Betrag] sind beim Kläger bis heute damit Zahlungen von CHF [Betrag] eingegangen. Trotz Fälligkeit des Werkpreises haben die Besteller dem Kläger einen Betrag von CHF [Betrag] noch nicht vergütet. Auf die bisherigen Schreiben und Forderungen seitens des Klägers haben die Besteller nur abweisende Antworten erteilt. Die letzten funktional wesentlichen Arbeiten wurden am [Datum] erbracht.

BA: Kontoauszug Akontozahlung vom [Datum]

Beilage 5

BA: Kontoauszug Restzahlung vom [Datum]

Beilage 6

4. RECHTLICHES

Gemäss ZGB 837 Abs. 1 Ziffer 3 hat der Unternehmer, der zu Bauten auf einem Grundstück Material und Arbeit und Arbeit geliefert hat, einen Anspruch auf Pfandrechtslegung auf dem Grundstück, sei es, dass er den Grundeigentümer direkt oder einen vorgeschobenen Generalunternehmer zum Schuldner habe. Der Kläger ist zweifelsfrei Bauhandwerker. Die erbrachten Leistungen umfassen Material und Arbeit. Sie wurden auf dem Grundstück der Beklagten in [Ort] erbracht. Schuldner sind die Besteller. Das Bauhandwerkerpfandrecht belastet die Grundeigentümerin, hier also die beklagte Bestellerin. Die Eintragungsfrist für das gesetzliche Grundpfandrecht von vier Monaten ab Fertigstellung der Arbeiten wird mit dieser Eingabe bestens gewahrt. Die letzten funktional wesentlichen Arbeiten datieren vom [Datum]. Der superprovisorischen Eintragung des vorläufigen Bauhandwerkerpfandrechts im Sinne von ZGB 961 steht somit nichts im Wege.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Patrick König

Im Doppel

Beilagen gemäss separatem Verzeichnis