[Briefkopf Anwaltskanzlei]

Einschreiben

Kantonsgericht Zug

Postfach 760

6301 Zug

[Ort], [Datum]

Klage auf Zusprechung des Eigentums

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren Kantonsrichter

In Sachen

[Vorname] [Name] Kläger

[Adresse], [Ort],

vertreten durch Rechtsanwalt [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

gegen

[Vorname] [Name] Beklagter

[Adresse], [Ort],

vertreten durch Rechtsanwalt [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

betreffend Eigentumsübertragung

reichen wir hiermit namens und im Auftrag des Klägers

Klage

ein und stellen das folgende

Rechtsbegehren

* 1. Es sei das Eigentum am Grundstück Nr. […], Grundbuch Zug, dem Kläger Zug um Zug gegen a) Bezahlung von CHF 2 Mio. durch den Kläger und b) Übernahme der Grundpfandschulden bei der Zuger Kantonalbank im Betrag von CHF 1 Mio. durch den Kläger zuzusprechen, und es sei der Beklagte zu verpflichten, den unbelehnten Inhaberschuldbrief über CHF 500‘000.00 an den Kläger herauszugeben.
  2. Es sei das Grundbuchamt Zug anzuweisen, die Übertragung des Eigentums am Grundstück Nr. […], Grundbuch Zug, vom Beklagten auf den Kläger einzutragen und den Kläger als Alleineigentümer des Grundstücks Nr. […], Grundbuch Zug, einzutragen.
  3. Es sei der Beklagte zu verpflichten, dem Kläger unter dem Titel Schadenersatz für die Verzugsfolgen nach dem 7. Oktober 2015, insbesondere entgangene Mieten etc., zuzüglich Verzugszins von 5% ab 7. Mai 2015, einen im Beweisverfahren noch zu bestimmenden Betrag, mindestens CHF 116‘000.00, zu bezahlen.
  4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.

Bemerkung 1**:** Zu Rechtsbegehren Ziff. 3 ist festzuhalten, dass sich der **Schadenersatz** im Zeitpunkt der Klageanhebung nicht weiter beziffern lässt, da dieser auf periodischen Leistungen (= während des Verfahrens weiter laufende Mietzinseinnahmen) beruht und allfällige Aufwendungen des Klägers bzw. Liegenschaftseigentümers (Unterhaltskosten etc.) nicht bekannt sind. Vorliegend werden als Mindestbetrag acht Monatszinse abzüglich Hypothekarschuldaufwand, d.h. 8 x CHF 14‘500.00 gefordert.

Begründung

**I. Formelles**

* 1. Der Unterzeichnete ist vom Kläger gehörig bevollmächtigt.

BO: Vollmacht vom [Datum] Beilage 1

* 1. Am 27. November 2015 ist in dieser Sache das Schlichtungsgesuch eingereicht worden. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 21. Dezember 2015 konnte keine Einigung erzielt werden. Daher wird die Zivilsache nun beim Kantonsgericht Zug mit Klagebewilligung vom 23. Dezember 2015 eingereicht.

Bemerkung 2: Für das Schlichtungsverfahren gelten die Bestimmungen von Art. 202 ff. ZPO. Kommt es zu keiner Einigung, erteilt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung (vgl. Art. 209 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden Fall beträgt die Klagefrist drei Monate (vgl. Art. 209 Abs. 3 ZPO). Diese Klagefrist steht während den Gerichtsferien, vorliegend vom 18. Dezember 2015 bis und mit dem 2. Januar 2016 (vgl. Art. 145 Abs. 1 lit. c ZPO), still (vgl. Ernst/Oberholzer, Fristen, Rz 70 m.w.H. auf BGE 138 III 615).

BO: Klagebewilligung vom 23.12.2015 Beilage 2

* 1. Das Kantonsgericht Zug hatte sich in dieser Sache bereits zu befassen. Am 9. Juli 2015 wurde eine Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB zu Gunsten des Klägers und zu Lasten des Beklagten auf dem Grundstück Nr. […], Grundbuch Zug, mit superprovisorischer Verfügung erlassen und am 7. Oktober 2015 erging der Entscheid auf eine Vormerkung der Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB. Die Verfügungsbeschränkung besteht nach wie vor und ist bis zur Eigentumsübertragung an den Kläger aufrecht zu halten, da rechtzeitig die Klage beim Friedensrichteramt der Stadt Zug betreffend die Verfügungsbeschränkung angehoben wurde.

**Bemerkung 3:** Im vorliegenden Fall wurde dem Kläger als Gesuchsteller für den Erlass der Verfügungsbeschränkung eine Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft der Verfügung (i.c. ab 9. November 2015) angesetzt, um die Klage zur Geltendmachung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung und Eintrag des Eigentums im Grundbuch einzureichen (Prosequierung). Andernfalls wäre die Verfügungsbeschränkung dahingefallen. Damit ist vorliegend die gerichtlich angesetzte **Prosequierungsfrist** zu beachten. Auch wenn im konkreten Fall ein Schlichtungsbegehren gestellt wurde (was tatsächlich vor Inkrafttreten der ZPO vom 1. Januar 2011 und nicht im Kanton Zug erfolgt ist), entfällt das Schlichtungsverfahren im dargestellten Fall, weil das Gericht Frist für eine Klage gesetzt hat (vgl. Art. 198 lit. h ZPO).

BO: Entscheid vom 09.07.2015 des Kantonsgerichts Zug Beilage 3

BO: Entscheid vom 07.10.2015 des Kantonsgerichts Zug mit Vollstreckbarkeitserklärung (Rechtskraftbescheinigung) vom 09.11.2015 Beilage 4

* 1. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts Zug ist gegeben, da eine Eigentumsübertragung des Grundstücks Nr. […], eingetragen im Grundbuch Zug, beantragt wird. Das Grundstück liegt in der Stadt Zug, womit die örtliche Zuständigkeit des Kantonsgerichts Zug gegeben ist.

Bemerkung 4: Da sich die vorliegend erhobene Klage auf eine Änderung des Grundbucheintrags richtet, hat sie einen dinglichen Bezug zum Grundstück, weshalb der Wahlgerichtsstand von Art. 29 Abs. 2 ZPO Anwendung findet. Die Klage hätte auch beim Gericht am Wohnsitz oder Sitz der beklagten Partei erhoben werden können. Der Gerichtsstand von Art. 31 ZPO für «Klagen aus Vertrag» findet bei Klagen auf Übertragung von Grundeigentum aus Grundstückkaufverträgen keine Anwendung, da der besondere Gerichtsstand von Art. 29 Abs. 2 ZPO vorgeht (vgl. BSK ZPO-Job, Art. 31 N 4).

* 1. Streitig ist die Eigentumsübertragung des Grundstücks Nr. […], Grundbuch Zug, an den Kläger gemäss Kaufvertrag vom 11. März 2015. Im Kaufvertrag wurde ein Kaufpreis von CHF 3 Mio. festgelegt. Der Streitwert beläuft sich damit auf CHF 3 Mio. zuzüglich Schadenersatz im Betrag von mindestens CHF 116‘000.00.

Bemerkung 5: In der Klage ist der Streitwert anzugeben (vgl. Art. 221 Abs. 1 lit. c ZPO). Weitere Bestimmungen zum Streitwert finden sich in Art. 91 ff. ZPO.

II. Sachverhalt

* 1. Zwischen dem Kläger und dem Beklagten wurde am 11. März 2015 ein Kaufvertrag über das Grundstück Nr. […], Grundbuch Zug, zum Kaufpreis von CHF 3 Mio. abgeschlossen und öffentlich beurkundet. Der Kaufvertrag ist rechtsverbindlich.

BO: Kaufvertrag vom 11.03.2015 Beilage 5

* 1. Das Grundstück war und ist belastet mit den Grundpfandrechten über CHF 1 Mio. (Namen-Schuldbrief Nr. [Pfandrechtsnummer], 1. Rang, zu Gunsten der Zuger Kantonalbank, damals und auch heute belehnt mit CHF 1 Mio.). Ebenso lastet auf dem Grundstück ein Inhaber-Schuldbrief über CHF 500‘000.00, welcher derzeit nicht belehnt ist und welcher unbelehnt im Zuge der Eigentumsübertragung des Grundstücks Nr. […], Grundbuch Zug, durch den Beklagten an den Kläger herausgegeben werden muss.

BO: Grundbuchauszug Grundstück Nr. […], Grundbuch Zug **Beilage 6**

BO: Kaufvertrag vom 11.03.2015 Beilage 5

* 1. Als Kaufpreis wurden CHF 3 Mio. vereinbart. Der Kaufpreis wird per Datum der Eigentumsübertragung aussergrundbuchlich bezahlt. Allfällige bestehende Grundpfandschulden sind vom Kläger als Käufer auf Anrechnung an den Kaufpreis mit Schuld- und Zinspflicht per Datum der Eigentumsübertragung im Rahmen des Kaufpreises zu übernehmen. Höhere Grundpfandschulden sind vom Beklagten als Verkäufer vor der Eigentumsübertragung zu amortisieren.

**Bemerkung 6:** Zum Sachverhalt: Nebst der Bestimmung, wonach die Grundpfandschulden von CHF 1 Mio. vom Käufer zu übernehmen sind (vgl. Rechtsbegehren Ziff. 1), wurde im Kaufvertrag vereinbart, dass die den Betrag von CHF 1 Mio. übersteigenden («höheren») Grundpfandschulden vom Verkäufer vor der Eigentumsübertragung zu amortisieren sind.

BO: Kaufvertrag vom 11.03.2015 Beilage 5

* 1. Die Parteien vereinbarten, dass der Kaufpreis per 7. Mai 2015 zu bezahlen ist, die Grundpfandschulden auf Abrechnung am Kaufpreis zu übernehmen sind und die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung nach Bezahlung des Kaufpreises zu erfolgen hat.

**Bemerkung 7:** Grundsätzlich geben die im vorliegenden Fall vertraglich vereinbarten Erfüllungshandlungen Anlass zur Frage, ob eine **«Zug-um-Zug»-Handlung** im Sinne von Art. 184 Abs. 2 OR vorliegt oder die eine Partei vorleistungspflichtig ist (vgl. dazu auch Art. 82 OR). Aufgrund des Wortlauts, wonach die Grundbuchanmeldung «nach Bezahlung des Kaufpreises» abzugeben ist, und nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung steht ohne weiteres fest, dass es sich dabei nicht um «gleichzeitig» (d.h. Zug um Zug) zu erbringende Leistungspflichten handelt, sondern die eine Partei zuerst zahlen muss, damit sich die Verpflichtung der anderen Partei zur Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung überhaupt aktualisieren kann (vgl. dazu BGer 5A\_400/2009 vom 12.11.2009 E. 4).

Im vorliegenden Fall war diese Frage jedoch nur von untergeordneter Bedeutung, da sich der Beklagte nicht gegen eine «Zug-um-Zug»-Abwicklung stellte, sondern gegen die Erfüllung per se. Angesichts der Bestimmung von Art. 82 OR ist davon auszugehen, dass die erfolgreiche Geltendmachung des Anspruchs auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums das **Angebot zur Erfüllung** voraussetzt. Dies dürfte durch Vorlage eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer Bank, wonach der Preis gegen Eigentumsübertragung bezahlt wird, sowie einer Bankbestätigung, dass die bestehende Schuld gegen Übertragung des Schuldbriefs übernommen wird, erfüllt sein.

BO: Kaufvertrag vom 11.03.2015 Beilage 5

* 1. Die Mietverhältnisse bezüglich des Kaufgrundstücks gehen von Gesetzes wegen mit der Eigentumsübertragung auf den Käufer über.

Bemerkung 8: Vergleiche hierzu Art. 261 OR. Daraus leitet der Kläger den Anspruch ab, die ihm ab dem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt der Erfüllung entgangenen Mietzinse als Schaden ersetzt zu bekommen.

* 1. Am 11. März 2015 hat der Notar der Stadt Zug öffentlich beurkundet, dass der Kaufvertrag von den Parteien gelesen, genehmigt und unterzeichnet worden ist und den ihm mitgeteilten Willen enthält.

**Bemerkung 9:** Im vorliegenden Fall wurde diese Bemerkung eingeführt, um die Beweiskraft von öffentlichen Urkunden hervorzuheben (vgl. Art. 9 ZGB) und den Beklagten in Bezug auf seine Willensäusserung in die Pflicht zu nehmen.

BO: Notar [Vorname] [Name] der Stadt Zug als Zeuge

* 1. Am 30. April 2015 forderte der Kläger den Beklagten auf, das Nötige für die Eigentumsübertragung vorzunehmen, insbesondere die erforderliche Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung ausfertigen zu lassen.

BO: Schreiben des Klägers vom 30.04.2015 an den Beklagten Beilage 7

* 1. Am 13. Mai 2015 sandte der Kläger dem Beklagten eine Kopie des Kaufvertrags, bot die Erfüllung des Kaufvertrags an und bat den Beklagten wiederum um Erfüllung durch Anmeldung der Eigentumsübertragung. Gleichzeitig sandte er ihm die zwischenzeitlich erstellten amtlichen Dokumente betreffend Eigentumsübertragung zu. Er ersuchte den Beklagten, die Dokumente so schnell als möglich zu unterschreiben und an das Grundbuchamt Zug zu retournieren.

BO: Schreiben des Klägers vom 13.05.2015 an den Beklagten Beilage 8

* 1. Da der Beklagte dem Ersuchen des Klägers gemäss Schreiben vom 13. Mai 2015 nicht nachkam, wurde der Beklagte am 29. Mai 2015 nochmals durch den unterzeichneten Rechtsanwalt aufgefordert, die Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung zu unterzeichnen und an das Grundbuchamt Zug weiterzuleiten. Innert der damit angesetzten Frist liess sich der Beklagte nicht vernehmen.

BO: Schreiben des Klägers vom 29.05.2015 an den Beklagten Beilage 9

* 1. Mit Schreiben vom 3. Juni 2015 hielt der Rechtsvertreter des Beklagten fest, dass gestützt auf die dem Beklagten bisher unterbreiteten Dokumente und die Vorbringen des Klägers nicht ersichtlich sei, weshalb das Eigentum am Grundstück Nr. […], Grundbuch Zug, vom Beklagten auf den Kläger überführt werden soll. Es bestehe kein Anlass, eine entsprechende Grundbuchanmeldung vorzunehmen, was seitens des Beklagten auch nicht getan werde.

BO: Schreiben RA [Beklagter] vom 03.06.2015 an RA [Kläger] Beilage 10

* 1. Mit Schreiben vom 8. Juni 2015 gab die Zuger Kantonalbank *zum einen* ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen ab, wonach der Preis von CHF 2 Mio. gegen Eigentumsübertragung bezahlt werde, und *zum andern* bestätigte sie, dass sie den Kläger als Hypothekarschuldner, vorbehältlich der Eigentumsübertragung, über die bestehende Festhypothek im Betrag von CHF 1 Mio. akzeptiere und dass für die bestehende Festhypothek eine Sicherstellung durch den Namen-Schuldbrief im 1. Rang über CHF 1 Mio. lastend auf Grundstück Nr. […], Grundbuch Zug, bestehe. Mit anderen Worten, die Zuger Kantonalbank anerkennt den Kläger als Hypothekarschuldner, was lediglich von der Eigentumsübertragung durch den Beklagten abhängt. Mit dem Zahlungsversprechen über CHF 2 Mio. sowie der Schuldübernahme im Betrag von CHF 1 Mio. durch den Kläger hat er den Kaufvertrag erfüllt bzw. die Erfüllung gehörig angeboten. Dadurch ist der Anspruch auf Eigentumsübertragung gegenüber dem Beklagten vollziehbar und fällig.

BO: Schreiben der Zuger Kantonalbank vom 08.06.2015 Beilage 11

* 1. Am 9. Juli 2015 ist eine Verfügungsbeschränkung am Grundstück Nr. […], Grundbuch Zug, zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung und Eintrag des Eigentums gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB zu Gunsten des Klägers vorgemerkt worden (Prozessnummer […]). Am 7. Oktober 2015 erging der Entscheid des Kantonsgerichts Zug betreffend dieser Verfügungsbeschränkung, welcher am 9. November 2015 rechtskräftig wurde. Innert Frist ist Klage zur Geltendmachung des Anspruchs eingeleitet worden (Klagebewilligung vom 23. Dezember 2015).

BO: Entscheid vom 07.10.2015 des Kantonsgerichts Zug Beilage 4

* 1. Gemäss Kaufvertrag vom 11. März 2015 hätte die Eigentumsübertragung durch den Beklagten per 7. Mai 2015 erfolgen müssen. Der Beklagte hat die Anmeldung für die Eigentumsübertragung des Grundstücks Nr. […], Grundbuch Zug, verweigert, so dass er ab Zeitpunkt der Fälligkeit in Verzug geraten ist und für Schaden sowie Verzugszinsen haftet.

BO: Kaufvertrag vom 11.03.2015 Beilage 6

* 1. Die Schadenspositionen ergeben sich aus Folgendem: Die Netto-Monatsmieten der Geschäftsräume für die 500 m2 betragen CHF 400.00 pro Quadratmeter und Jahr, d.h. CHF 200‘000.00 pro Jahr bzw. CHF 16‘666.65 pro Monat. Dabei sind der Hypothekarzins für die CHF 1 Mio. (Festhypothek der Zuger Kantonalbank zu 2%), d.h. CHF 1‘666.65 pro Monat, sowie Gebühren im Betrag von CHF 500.00 je Monat, total also CHF 2‘166.65, von der Monatsmiete abzuziehen, so dass ein entgangener Gewinn von 14‘500.00 (CHF 16‘666.65 minus CHF 2‘166.65) je Monat geltend gemacht wird. Während der Zeit vom 8. Mai 2015 bis 9. Januar 2016, also während rund 8 Monaten, beträgt der entgangene Gewinn CHF 116‘000.00 (=8 x CHF 14‘500). Zudem wird ein Verzugszins von 5% geltend gemacht.

**Bemerkung 10:** Weil allfällige Besonderheiten und die Beurteilung dieser Schadenersatzforderung gemäss Rechtsbegehren Ziff. 3 nicht im Fokus der vorliegenden Klage steht, wird im Folgenden darauf nicht weiter eingegangen.

BO: [Edition der Mietverträge und Hypothekarverträgte vom Beklagten, evtl. schriftlicher Bericht der Hypothekarbank, evtl. Gutachten über die Berechnung der Schadenspositionen]

III. Rechtliches

* 1. Beim Urteil, mit welchem dem aus dem obligatorischen Grundgeschäft berechtigten Kläger das Eigentum am Grundstück zugesprochen wird, handelt es sich um ein Gestaltungsurteil (vgl. BSK ZGB-Rey, Art. 665 N 10). Die Parteien schlossen einen Kaufvertrag über das Grundstück Nr. […], Grundbuch Zug, ab (Art. 1 ff., Art. 184 ff., Art. 216 ff. OR). Der Kaufvertrag ist ein gültiges Rechtsgeschäft, welches dem Kläger einen Anspruch auf Zusprechung des Eigentums nach Art. 655 ZGB bzw. Übertragung des Grundeigentums gibt. Mit Datum vom 7. Mai 2015 ist die Fälligkeit des Kaufpreises sowie der Eigentumsübertragung eingetreten. Der Beklagte hat den Kaufvertrag zu erfüllen, was er bis anhin verweigert hat. Der Kläger hat die Erfüllung gehörig angeboten. Nach Art. 665 ZGB hat der Kläger als Käufer einen persönlichen Anspruch auf Eintragung (Art. 656 ZGB) und bei Weigerung des Eigentümers das Recht auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums, nachdem ein Erwerbsgrund gemäss Kaufvertrag vom 11. März 2015 gegeben ist und die dabei zu beachtenden Bedingungen der Käufer erfüllt hat bzw. zu erfüllen bereit ist.
  2. Ausgangs- und antragsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Beklagten aufzuerlegen und dem Kläger ist zu dessen Lasten eine angemessene Prozessentschädigung zuzusprechen (vgl. Art. 95 ff. ZPO).

Mit vorzüglicher Hochachtung

[Unterschrift des Rechtsanwaltes des Klägers]

[Name des Rechtsanwaltes des Klägers]

dreifach

Beilage: Beweismittelverzeichnis dreifach mit den Urkunden im Doppel