



---

5A\_109/2022

**Urteil vom 15. September 2022**  
**II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Bundesrichter von Werdt, Bovey,  
Gerichtsschreiberin Lang.

---

Verfahrensbeteiligte

**A.**\_\_\_\_\_, **A.**\_\_\_\_\_'s Bauunternehmen,  
vertreten durch Rechtsanwalt Hansjörg Geissmann,  
Beschwerdeführer,

**gegen**

**B.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Benedikt Schneider,  
Beschwerdegegner.

---

Gegenstand

Definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts  
Luzern, 1. Abteilung, vom 4. Januar 2022 (1B 21 9).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

**A.a** A.\_\_\_\_\_ ist Inhaber der Einzelunternehmung A's Bauunternehmen in U.\_\_\_\_\_. Gestützt auf eine Offerte vom 3. Mai 2018 beauftragte ihn B.\_\_\_\_\_ mit der Renovation der Fassade des Wohn- und Geschäftshauses auf dem in seinem Eigentum stehenden Grundstück Nr. xx/GB V.\_\_\_\_\_.

**A.b** Ausserdem wurde A.\_\_\_\_\_ durch Annahme seiner Offerte vom 14. November 2018 mit der Sanierung des Daches desselben Gebäudes beauftragt.

**A.c** Am 19. Februar 2019 beantragte A.\_\_\_\_\_ beim Bezirksgericht Willisau im Zusammenhang mit der *Fassadenrenovation* die provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für die Pfandsumme von Fr. 40'669.21 nebst Zins auf unterschiedlichen Beträgen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Superprovisorisch liess das Bezirksgericht am 20. Februar 2019 das beantragte Pfandrecht vorläufig eintragen. Nach Anhörung der Parteien ordnete es mit Entscheidung vom 28. Juni 2019 die provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für die Pfandsumme von Fr. 13'183.15 nebst Zins zu 5 % seit 20. Februar 2018 und den Verzugszins von Fr. 213.95, total Fr. 13'397.10, an. Zudem setzte das Bezirksgericht A.\_\_\_\_\_ eine Frist bis 14. Oktober 2019, um dem Grundbuchamt Luzern West den Ausweis vorzulegen, dass sich die Parteien über die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts geeinigt haben, oder den Anspruch auf definitiven Eintrag des Bauhandwerkerpfandrechts gerichtlich geltend zu machen. Unter Vorbehalt einer anderen Kostenverlegung in einem allfälligen weiteren Verfahren überband ihm das Bezirksgericht die Gerichtskosten und schlug die Parteikosten wett.

**A.d** Mit Klage vom 14. Oktober 2019 beantragte A.\_\_\_\_\_ dem Bezirksgericht in der Sache, B.\_\_\_\_\_ sei zu verpflichten, ihm den Betrag von Fr. 27'089.95 (nebst Zins) sowie den Betrag von Fr. 213.95 zu bezahlen und auf dem Grundstück Nr. xx/GB V.\_\_\_\_\_ sei zu seinen Gunsten das provisorisch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht definitiv einzutragen und das Grundbuchamt Luzern West sei anzuweisen, den beantragten Eintrag vorzunehmen; ausserdem beantragte er eine Abänderung der Kostenregelung des summarischen Verfahrens. Das Bezirksgericht trat mit Urteil vom 11. Januar 2021 mangels Vorliegen einer Klagebewilligung auf die Forderungs-

klage nicht ein und wies die Klage auf definitive Eintragung des provisorisch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechts ab, weil A.\_\_\_\_\_ den Beweis nicht erbracht habe, dass nach dem 20. Oktober 2018 (d.h. innert vier Monaten vor der superprovisorischen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts am 20. Februar 2019) noch Verrichtungen, die Gegenstand der Offerte vom 3. Mai 2018 bildeten, ausgeführt wurden und dass es sich dabei um Vollendungsarbeiten gehandelt hat. Die Prozesskosten des Haupt- und des Massnahmeverfahrens auferlegte es A.\_\_\_\_\_.

**B.**

A.\_\_\_\_\_ führte Berufung beim Kantonsgericht Luzern. Mit seinem Leistungsbegehren forderte er nurmehr Fr. 13'397.10 (zzgl. Zins) und wiederholte seinen bereits vor Bezirksgericht gestellten Antrag auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts. Das Rechtsmittel blieb in der Hauptsache erfolglos; einzig hinsichtlich der Kosten des Massnahmeverfahrens änderte das Kantonsgericht den erstinstanzlichen Entscheid ab (Entscheid vom 4. Januar 2022).

**C.**

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 11. Februar 2022 wendet sich A.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) an das Bundesgericht. Er beantragt, "die Streitsache [sei] unter Feststellung der Einhaltung der Viermonatsfrist zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts an die Vorinstanz(en) zurückzuweisen zur ordnungsgemässen Durchführung eines Beweisverfahrens und zur Neuurteilung im Sach- bzw. Kostenpunkt"; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Ausserdem beantragt der Beschwerdeführer die aufschiebende Wirkung.

Nachdem sich der Beschwerdegegner in seiner Stellungnahme zur Frage der aufschiebenden Wirkung vom 18. Februar 2022 dieser nicht widersetzte, sollte auf die Beschwerde eingetreten werden, erteilte der Präsident der urteilenden Abteilung der Beschwerde mit Verfügung vom 14. März 2022 in dem Sinn die aufschiebende Wirkung, dass die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts aufrechterhalten und das Kantonsgericht gebeten wurde, die allfällige Löschung dem Grundbuchamt erst nach dem Vorliegen des bundesgerichtlichen Urteils mitzuteilen.

Im Übrigen hat das Bundesgericht die kantonalen Akten, in der Sache aber keine Vernehmlassungen eingeholt.



## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Das angefochtene Urteil betrifft die definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit.

**1.2** Der Streitwert beträgt anerkanntermassen weniger als Fr. 30'000.-- und erreicht die für die Beschwerde in Zivilsachen erforderliche Höhe nicht (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG).

**1.3** Unter Hinweis auf Art. 74 Abs. 2 BGG führt der Beschwerdeführer aus, die Beschwerde in Zivilsachen sei dennoch zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stelle.

**1.3.1** Die Voraussetzungen von Art. 74 Abs. 2 Bst. a BGG sind erfüllt, wenn ein allgemeines und dringendes Interesse besteht, dass eine umstrittene Frage höchststrichterlich geklärt wird, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit eine erhebliche Rechtsunsicherheit auszuräumen (BGE 146 III 237 E. 1; 144 III 164 E. 1; 141 III 159 E. 1.2). Selbstredend muss die aufgeworfene Frage für den Ausgang des Verfahrens relevant sein. Keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt demgegenüber vor, wenn es lediglich um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf einen konkreten Fall geht (BGE 134 III 115 E. 1.2; 133 III 493 E. 1.2). Warum diese Voraussetzung erfüllt ist, hat der Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift auszuführen (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 139 III 182 E. 1.2 mit Hinweis).

**1.3.2** Dieser äussert sich nicht konkret zur Frage, die von grundsätzlicher Bedeutung sein soll; er belässt es bei der blossen Behauptung, die Voraussetzung nach Art. 74 Abs. 2 Bst. a BGG sei vorliegend erfüllt. Mangels zweckdienlicher Ausführungen kann das Bundesgericht darauf nicht eintreten.

**1.3.3** Ein anderer Ausnahmetatbestand (Art. 74 Abs. 2 Bst. b bis e BGG) liegt nicht vor, so dass die Beschwerde in Zivilsachen ausscheidet.

**1.4** Damit ist die fristgerechte Eingabe (Art. 100 Abs. 1 BGG) als subsidiäre Verfassungsbeschwerde entgegenzunehmen (Art. 113 ff. BGG). Das angefochtene Urteil ist kantonal letzt- und oberinstanzlich (Art. 75 i.V.m. Art. 114 BGG), lautet zum Nachteil des Beschwerde-

führers (Art. 115 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 i.V.m. Art. 117 BGG).

**1.5** Mit der Verfassungsbeschwerde kann einzig die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden (Art. 116 BGG). Diesen Vorwurf prüft das Bundesgericht nicht von Amtes wegen, sondern nur insoweit, als eine entsprechende Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 571 E. 1.5). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 144 II 313 E. 5.1; 142 II 369 E. 2.1; 140 III 264 E. 2.3). Will der Beschwerdeführer die Verletzung des Willkürverbots geltend machen, reicht es sodann nicht aus, wenn er die Lage aus seiner eigenen Sicht darlegt und den davon abweichenden angefochtenen Entscheid als willkürlich bezeichnet. Vielmehr muss er im Einzelnen darlegen, inwiefern das kantonale Gericht willkürlich entschieden haben soll und der angefochtene Entscheid deshalb an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 136 I 49 E. 1.4.1; 134 II 244 E. 2.2).

Der Beschwerdeführer wirft dem Kantonsgericht vor, es habe die von Art. 247 ZPO verlangte verstärkte richterliche Fragepflicht verletzt. Er zeigt aber nicht auf, inwiefern verfassungsmässige Rechte betroffen sein könnten oder weshalb das Kantonsgericht Art. 247 ZPO willkürlich angewendet haben soll. Letztlich rügt der Beschwerdeführer damit eine einfache Verletzung von Bundesrecht, worauf nicht einzutreten ist.

## **2.**

**2.1** Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB können Handwerker oder Unternehmer am Grundstück, auf dem sie Bauleistungen erbracht haben, für ihre Forderungen ein gesetzliches Grundpfandrecht errichten lassen, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnete Person zum Schuldner haben. Als Bauleistungen gelten die Lieferung von Material und Arbeit oder Arbeit allein und zwar zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen. Ausserdem gelten Leistungen und Lieferungen des gleichen Handwerkers oder

Unternehmers, die teils pfandberechtigt, teils nicht pfandberechtigt sind, in ihrem ganzen Umfang als pfandgeschützt, wenn nichts Abweichendes vereinbart worden oder die Ausscheidung unterblieben ist (BGE 136 III 6 E. 5.3; 103 II 33 E. 4).

**2.2** Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer kann von dem Zeitpunkt an, da sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, in das Grundbuch eingetragen werden (Art. 839 Abs. 1 ZGB). Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Die zuletzt zitierte Norm knüpft den Beginn des Fristenlaufs an die Vollendung der Arbeit.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gelten die Arbeiten des Bauhandwerkers oder Unternehmers dann als vollendet, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel. Leistungen, die nicht kraft des Werkvertrages und des Baubeschriebs auszuführen sind, sondern die zusätzlich bestellt wurden, ohne dass angenommen werden könnte, dass sie in den erweiterten Rahmen des Vertrages fallen, gehören nicht zur Vollendung der Arbeiten. Das gleiche gilt für geringfügige oder nebensächliche Arbeiten, die vom Handwerker oder Unternehmer absichtlich aufgeschoben wurden (BGE 125 III 113 E. 2b; 106 II 22 E. 2b mit Hinweisen; Urteil 5A\_395/2020 vom 16. März 2021 E. 2).

**2.3** Im konkreten Fall gelangte das Kantonsgericht, wie bereits zuvor das Bezirksgericht, zum negativen Beweisergebnis, der Beschwerdeführer habe nicht nachgewiesen, innert der gesetzlichen Viermonatsfrist noch im Zusammenhang mit der Fassadensanierung stehende Unternehmerleistungen erbracht zu haben.

### **3.**

Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinn von Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK. Er habe das Recht auf persönliche Anhörung in mindestens einer Instanz, was ihm verwehrt worden sei.

**3.1** Der Gehörsanspruch umfasst namentlich auch das Recht der betroffenen Person, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern, und zwar zu allem, was in den Akten liegt und damit Grundlage des Entscheides sein könnte,

d.h. sowohl zu allen Tat- als auch zu allen Rechtsfragen. Das Äusserungsrecht begründet aber keinen abstrakten Anspruch der Partei, sich persönlich äussern zu dürfen; die indirekte Äusserung über einen Anwalt genügt. Ebenso wenig begründet das Äusserungsrecht – weder nach Art. 29 Abs. 2 BV noch nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK – einen abstrakten Anspruch der Partei, sich mündlich zu äussern; es genügt, wenn die Partei schriftlich Stellung nehmen kann (BGE 142 I 188 E. 3.2.2). Der Beschwerdeführer behauptet nicht, keine Möglichkeit gehabt zu haben, sich zu allem, was in den Akten liegt, äussern zu können. Insofern erweist sich sein Einwand als unbegründet.

**3.2** Ein Anspruch der Partei, persönlich und/oder mündlich angehört zu werden, kann sich allerdings unter besonderen Voraussetzungen und als Ausfluss des Anspruchs auf ein faires Verfahren ergeben. Auf diesem gründet die Pflicht des Gerichts, die Partei persönlich und mündlich anzuhören, wenn es unter den gegebenen Umständen entscheidend ist, dass das Gericht einen persönlichen Eindruck über die Partei gewinnen kann. Weil der Anspruch, persönlich angehört zu werden, nur unter bestimmten Bedingungen besteht, obliegt es der Partei, die sich darauf beruft, darzulegen, inwiefern es unter den gegebenen Umständen entscheidend ist, dass das Gericht einen persönlichen Eindruck als solchen über die Partei gewinnen kann (BGE 142 I 188 E. 3.3 und E. 3.3.1). Der Beschwerdeführer zeigt dem Bundesgericht nicht auf, inwiefern es gerade in seinem Fall notwendig gewesen wäre, vom Kantonsgericht persönlich angehört werden.

#### **4.**

Ausserdem macht der Beschwerdeführer die Verletzung des rechtlichen Gehörs in seinem Teilgehalt des Rechts auf Beweis geltend. Die Streitsache könne nur mit Befragung der Parteien und der angerufenen Zeugen beurteilt werden.

**4.1** Als Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör hat jede Partei das Recht, in einem Verfahren, das in ihre Rechtsstellung eingreift, mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind (BGE 144 II 427 E. 3.1; 134 I 140 E. 5.3; 131 I 153 E. 3; je mit Hinweisen). Das Recht auf Beweis besteht von vornherein nur für hinreichend substantiierte Tatsachenbehauptungen. Das Beweisverfahren dient nicht dazu, fehlende Behauptungen zu ersetzen oder zu ergänzen, sondern setzt solche vielmehr voraus (BGE 144 III 67 E. 2.1 mit Hinweis). Fehlen substantiierte Tatsachenbehauptungen, fehlt es am Gegenstand des Bewei-



ses und auf die Abnahme von Beweisen ist zu verzichten (vgl. BGE 144 III 67 E. 2.1; Urteil 4A\_288/2019 vom 11. September 2019 E. 2.3). Sodann ist ein Beweismittel nur dann als formgerecht angeboten zu betrachten, wenn sich die Beweisofferte eindeutig der damit zu beweisenden Tatsachenbehauptung zuordnen lässt (BGE 144 III 67 E. 2.1). Das Gericht ist nicht gehalten, zur Klärung einer Frage Beweismittel abzunehmen, die nicht in diesem Zusammenhang angeboten wurden (Urteil 5A\_703/2021 vom 22. März 2022 E. 2.1.3.1 mit Hinweisen).

**4.2** Unter Hinweis auf die diesbezüglichen Erwägungen des Bezirksgerichts erwog das Kantonsgericht, der Beschwerdeführer habe sowohl den Zeitpunkt als auch die Art der angeblich nach dem 20. Oktober 2018 ausgeführten Arbeiten nicht substantiiert. Aus seinen Angaben wie "wesentliche Arbeiten seien erst nach dem 20. Oktober erfolgt", oder Arbeiten seien "mit Sicherheit" bzw. "nachweislich" erst ab dem 14. November 2018 bzw. Ende November bis vor Weihnachten geleistet worden, ergebe sich nicht, wann genau welche Arbeiten erledigt worden seien. Auch wenn es dem Beschwerdeführer als "Handwerker mit einer minimalen Büroinfrastruktur" nicht möglich sein sollte, "für jeden einzelnen Bauschritt ausführliche Rapporte, unterschrieben und durch eine Bauführung überprüft" vorzulegen, so sei er nach den substantiierten Bestreitungen des Beschwerdegegners gehalten gewesen, in seiner Replik zumindest auszuführen, an welchen Daten welche konkreten Arbeiten durch wen bzw. welche Firma erledigt worden sein sollen. Ferner sei er, nachdem der Beschwerdegegner seine Behauptungen substantiiert bestritten hatte, gehalten gewesen, in der Replik darzutun, weshalb und inwiefern die geltend gemachten Arbeiten auf dem Vertrag vom 3. Mai 2018 basierten. Dies alles habe er unterlassen. Daher sei der Verzicht des Bezirksgerichts auf Parteibefragung und Zeugeneinvernahmen nicht zu beanstanden. Ausserdem habe der Beschwerdeführer die erforderliche Bezeichnung der "Reinigungsfirma" und die erforderliche namentliche Nennung der Mitarbeiter der C.\_\_\_\_\_ AG, der "Reinigungsfirma", der D.\_\_\_\_\_ GmbH und der E.\_\_\_\_\_ AG unterlassen, weshalb insoweit eine Einvernahme von Zeugen ohnehin nicht möglich gewesen sei.

**4.3** Wie sich aus den vorstehend wiedergegebenen Erwägungen des Kantonsgerichts ergibt, hat dieses zwei Gründe angeführt, weshalb das Bezirksgericht auf eine Parteibefragung und insbesondere die Einvernahme von Zeugen verzichtet hat.

**4.3.1** Im Hauptpunkt missversteht der Beschwerdeführer die Ausführungen des Kantonsgerichts. Der Vorwurf geht dahin, dass er es trotz den substantiierten Bestreitungen des Beschwerdegegners in dessen Klageantwort unterlassen habe, in seiner Replik zumindest zu *behaupten*, an welchen Daten welche konkreten Arbeiten durch wen bzw. durch welche Firma erledigt worden seien und inwiefern diese Arbeiten im Zusammenhang mit dem Vertrag vom 3. Mai 2018 stehen. Der Beschwerdeführer äussert sich nicht zu diesem Vorwurf; er erklärt auch nicht, weshalb ihm dies nicht möglich gewesen sein soll. Angesichts der fehlenden substantiierten Tatsachenbehauptungen fehlte es am Gegenstand des Beweises und steht der Verzicht des Bezirksgerichts auf die Abnahme von Beweisen im Einklang mit dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör.

**4.3.2** Bei diesem Ergebnis laufen die Einwände des Beschwerdeführers, mit denen er sich gegen den Vorhalt wehrt, weder die Reinigungsfirma konkret bezeichnet noch die Mitarbeiter seiner Unterakkordanten namentlich genannt zu haben, ins Leere. Selbst wenn sie begründet wären, bleibt es bei der Erkenntnis, dass er keine substantiierten Tatsachenbehauptungen vorgetragen hat, über die Beweis hätte geführt werden können.

## **5.**

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer Willkür in der Sachverhaltsfeststellung (Art. 9 BV).

**5.1** Gestützt auf die in den Akten liegenden Beweismittel schloss das Kantonsgericht, dass der Beschwerdeführer den Beweis, dass nach dem Stichtag des 20. Oktober 2018 Gegenstand der Offerte bzw. des Werkvertrags vom 3. Mai 2018 betreffend Fassadensanierung bildende Vollendungsarbeiten ausgeführt worden seien, nicht erbracht habe. Im Kontext der vom Beschwerdeführer erhobenen Sachverhaltsrügen erwog das Kantonsgericht was folgt:

**5.1.1** Mit Bezug auf die Behauptung, das Schleifen des Dachhimmels sei erst nach dem 14. November 2018 ausgeführt worden, ergebe sich aus dem Eintrag des Beschwerdeführers vom 13. September 2018 im Chat zwischen ihm und der Ehefrau des Beschwerdegegners, dass zu diesem Zeitpunkt das Schleifen, Grundieren und Lackieren des Dachhimmels unmittelbar bevorstanden habe. Es sei nichts behauptet oder dargetan, das darauf schliessen lasse, dass diese Arbeiten erst

nach Ende September 2018 oder gar erst nach dem 20. Oktober 2018 erfolgt seien. Allfällige andere bzw. neuerliche Arbeiten an der Dachuntersicht, die im Rahmen der Dachsanierung erforderlich gewesen bzw. ausgeführt worden seien, stünden nicht im Zusammenhang mit der Fassadensanierung und seien deshalb mit Bezug auf die Fristwahrung nicht relevant.

**5.1.2** Zum Einwand des Beschwerdeführers, zu den letzten Fassadenarbeiten zählten auch die Entfernung des für die Arbeiten notwendig gewordenen Baugerüsts, welches nachweislich am 1. Dezember 2018 noch gestanden habe und erst am 21. Dezember 2018 entfernt worden sei, mache der Beschwerdeführer nicht geltend, es handle sich bei der zeitlich gestaffelten Fassadensanierung und der Dachsanierung um eine funktionelle Einheit; vielmehr habe er auch in seiner Berufung festgehalten, dass die später dazugekommene Erneuerung des Dachs nicht Gegenstand des Vertrags vom 3. Mai 2018 bilde. Sodann habe der Beschwerdeführer in seiner Klage ausgeführt, die Dauer der Verwendung des Gerüsts sei in der Offertphase mit sechs Wochen veranschlagt worden. Die Kosten für eine zusätzliche Gerüstmiete hätten sich dadurch ergeben, dass sich der Beschwerdegegner entschieden habe, neben der anfänglichen Sanierung der Fassade ebenfalls das Dach zu erneuern. Die Verlängerung sei notwendig geworden, damit der Dachdecker und der Spengler ihre später zusätzlich in Auftrag gegebenen Arbeiten am Dach hätten ausführen können. Ohne die Verlängerung hätten diese Arbeiten gar nicht ausgeführt werden können. Am 23. Oktober 2018 sei die F. \_\_\_\_\_ GmbH mit der Montage des Spenglergangs beauftragt worden. Dieser Auftrag für den ergänzenden Gerüstaufbau für die Arbeiten am Dach und an den Dachrinnen sei später erweitert worden. Durch Annahme der Offerte vom 14. November 2018 sei der Beschwerdeführer mit der Sanierung des Dachs und mit Spenglerarbeiten zum Preis von Fr. 66'828.84 beauftragt worden. In diesem Betrag sei auch die Position "Umbau und Mietzeitverlängerung Gerüst, Fr. 5'500.--" enthalten. Aus den Einträgen der Beteiligten im "Chat alle" vom 8. bis 15. November 2018 sei ersichtlich, dass die Fertigstellung dieser Arbeiten bis 1. Dezember 2018, dem Tag der Eröffnung des Geschäfts des Mieters, angestrebt worden sei, aus den nachfolgenden Einträgen, dass die Arbeiten länger gedauert hätten, und aus den Einträgen vom 18. bis 20. Dezember 2018, dass durch die Arbeiten Verschmutzungen an der Fassade entstanden, die gereinigt worden seien und das Gerüst am 20./21. Dezember 2018 abgebaut worden sei. Damit sei erstellt, dass das Gerüst zwar am 1. Dezember 2018 noch gestanden habe und erst am 20./21. Dezember 2018 abgebaut worden sei. Ebenfalls erstellt sei

aber, dass das Gerüst spätestens ab dem 23. Oktober 2018 nicht mehr für die Sanierung der Fassade, sondern für die zusätzlich in Auftrag gegebene Sanierung des Dachs benötigt und dafür zusätzlich Rechnung gestellt worden sei. Die Entfernung des Gerüsts stehe nicht im Zusammenhang mit der Fassadensanierung und den letzten diesbezüglich massgebenden Vollendungsarbeiten, sondern mit der später und separat vereinbarten Dachsanierung, und sei deshalb in Bezug auf die Fristwahrung nicht relevant.

**5.1.3** Zur Behauptung des Beschwerdeführers, die Räumung und Reinigung der Fassade habe einen grossen Aufwand bedeutet und ebenfalls zu den Fassadenarbeiten gehört, erwog das Kantonsgericht, in seiner Replik habe jener selber ausgeführt, die Räumung der Baustelle Ende November 2018 und vor allem die Umstellung des Gerüsts sei im Hinblick auf die bevorstehende Geschäftseröffnung des Mieters erfolgt. Bei den geltend gemachten Räumungskosten von Fr. 10'683.17 handle es sich nicht um Kosten, welche mit der Fassadensanierung im Zusammenhang stünden. Diese Position habe nichts zu tun mit der eigentlichen Renovation der Fassade. Die Räumungsarbeiten (Demontage/Anpassung/Umbau Gerüst Frontseite, Verschieben der Baumulden, Zügeln von Paletten mit Dachziegeln etc.) seien denn auch offenkundig im Zusammenhang mit der damals laufenden, am 1. Dezember 2021 noch nicht abgeschlossenen Dachsanierung gestanden. Fest stehe, dass die Räumungsarbeiten nach eigener Darstellung des Beschwerdeführers nicht im Zusammenhang mit der Fassadensanierung stünden, sie keine diesbezüglichen Vollendungsarbeiten darstellten und sie deshalb in Bezug auf die Fristwahrung nicht relevant seien. Gleiches gelte für die Arbeiten, welche gemäss den Rapporten der G.\_\_\_\_\_ GmbH am 17., 18. und 21. Dezember 2018 ausgeführt worden seien. Aus den Bezeichnungen "Hochdruckreinigung Fassade nach Dacharbeiten", "Ausbesserung Schäden von Dacharbeiten" und "nachträgliche Ausbesserung der Fassade erfolglos, weitere Schritte offen" sei ersichtlich, dass diese Arbeiten nach bzw. aufgrund der später und separat vereinbarten Dachsanierung angefallen seien. Der Beschwerdeführer habe in seiner Replik selbst festgehalten, dass die renovierte Fassade durch die Arbeiten am Dach wieder verschmutzt und beschädigt worden sei. Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass die (im Übrigen erfolglosen) Ausbesserungsarbeiten ursprüngliche Mängel an der Fassade betroffen hätten, wären diese Arbeiten als Nachbesserungs- bzw. Mängelbehebungsarbeiten in Bezug auf die Wahrung der Viermonatsfrist ebenfalls nicht relevant.

## **5.2**

**5.2.1** Mit Bezug auf das Schleifen, Grundieren und Lackieren des Dachhimmels (E. 5.1.1) wendet der Beschwerdeführer ein, er habe in Ziff. II/2.1, 2.1.1 und 2.2.1 der Klage sowie in Ziff. 2.2 der Replik belegt, dass die Malerarbeiten an der Dachuntersicht und am Traufladen erst nach Erneuerung derselben mit einem neuen Dach Ende November 2018 hätten erfolgen können. Dies sei mit Hinweis auf die eingereichten Arbeitsrapporte, Fotos des Beschwerdegegners und seines Bruders vom November 2018 sowie den dazu angerufenen Zeugen belegt. Die Malerarbeiten und insbesondere das Bemalen der Dachuntersicht bzw. des Traufladens seien Bestandteil der Offerte vom 3. Mai 2018 und somit der Fassadenrenovation gewesen. Das Kantonsgericht verkenne, dass sich im Zug des versuchten Anstrichs der bestehenden Dachuntersichten und des bestehenden Traufladens zeigte, dass diese Gebäudeteile morsch gewesen seien und hätten erneuert werden müssen. Nachgewiesenermassen sei der Auftrag für die Erstellung des neuen Dachs und damit auch eines neuen Dachhimmels und des Traufladens, welche noch hätten bemalt werden müssen, erst am 14. November 2018 erteilt worden. Damit sei erstellt, dass die Malerarbeiten am Dachhimmel und am Traufladen, welche nicht als unwesentliche Fertigstellungsarbeiten oder Mängelbehebungsarbeiten bezeichnet werden könnten, erst Ende November 2018 erfolgt seien.

Rügen, die dem Bundesgericht unterbreitet werden, sind soweit möglich schon vor Vorinstanz vorzubringen (zum Grundsatz der materiellen Ausschöpfung des Instanzenzuges: BGE 143 III 290 E. 1.1). Der Beschwerdeführer verweist zwar auf seine im erstinstanzlichen Verfahren eingereichte Klage und seine Replik, behauptet aber nicht, diese Einwendungen bereits im Berufungsverfahren vorgetragen zu haben; ebenso wenig legt er dar, inwiefern erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gegeben hat. Mangels Ausschöpfung des Instanzenzuges kann darauf nicht eingetreten werden.

**5.2.2** Hinsichtlich des Abbaus des Baugerüsts (E. 5.1.2) wirft der Beschwerdeführer dem Kantonsgericht vor, sich in nebensächlichen Details zu verlieren und die massgeblichen Tatsachen zu verkennen. Die Offerte vom 3. Mai 2018 enthalte die Erstellung, die Miete und den Abbau des für die Fassadenrenovation nötigen Baugerüsts. In der späteren Offerte für das Dach seien lediglich die Erweiterung des Grundgerüsts, die Erweiterung mit einer sogenannten Spenglerkonsole, die notwendige Anpassung des Grundgerüsts für die Dacharbeiten bzw. die für diese neuen zusätzlichen Gerüstkomponenten notwendige Miete enthalten. Der Abbau des Grundgerüsts, welches in

Folge der Dachrenovation länger haben stehen müssen, sei zugestandenemassen erst am 21. Dezember 2018, also innerhalb der viermonatigen Frist, erfolgt. Dies könnten sämtliche vom Beschwerdeführer wie auch vom Beschwerdegegner angerufenen Zeugen bestätigen.

Mit seinen Ausführungen vermag der Beschwerdeführer keine Willkür darzutun. Namentlich bestreitet er nicht, dass das Gerüst erst nach Vollendung der Dachsanierung abgebaut wurde. Deshalb ist die Folgerung des Kantonsgerichts, wonach die Entfernung des Gerüsts nicht im Zusammenhang mit der Fassadensanierung und den letzten diesbezüglich massgebenden Vollendungsarbeiten, sondern mit der später und separat vereinbarten Dachsanierung stand, nicht offensichtlich unhaltbar.

**5.2.3** Schliesslich bezeichnet der Beschwerdeführer die Erwägungen zu den Räumungsarbeiten (E. 5.1.3) als willkürlich und aktenwidrig. Der Auftrag zur Räumung (Aufräumen und Herrichten des ganzen Areals, Herstellung eines Zugangs zum Ladengeschäft, Freiräumen eines Platzes für einen Pavillon, Umstellung und Anpassung des Gerüsts, Wegführen von Material auf die andere Strassenseite, Wegführen von Sperrmüll, welchen Nachbarn und Dritte auf der Baustelle deponiert hatten) sei als eigenständiger Zusatzauftrag durch den Bruder des Beschwerdeführers [recte: des Beschwerdegegners] unmittelbar vor der Eröffnung des Geschäfts von Herrn H.\_\_\_\_\_ am 2. Dezember 2018 unter dem Druck von Schadenersatzforderungen erteilt worden. Dies ergebe sich klar aus dem zu diesem Punkt zitierten Chat-Protokoll, wonach sich der Beschwerdegegner selbst nach den Kosten für diese Räumungsarbeiten erkundigt und seinem Erstaunen über die Höhe derselben zum Ausdruck gegeben habe. Das Kantonsgericht verkenne vor allem die Bestätigung des Bruders des Beschwerdeführers ([recte: des Beschwerdegegners] in Duplikbeilage 10 des Summarverfahrens, wo er ausgeführt habe, er habe den Auftrag für die Räumung gegeben und mit Kosten von Fr. 1'000.-- bis Fr. 2'000.-- gerechnet. Der Auftrag für die Räumung und die Ausführung dieser Arbeiten sei klar innerhalb der Eintragsfrist erfolgt.

Nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen des Kantonsgerichts hat der Beschwerdeführer in seiner Replik ausgeführt, bei den geltend gemachten Räumungskosten handle es sich nicht um Kosten, welche mit der Fassadensanierung im Zusammenhang stünden. Er bestätigt diese Tatsache vor Bundesgericht, indem er ausführt, der Auftrag zur Räumung sei als eigenständiger Zusatzauftrag durch den Bruder des Beschwerdegegners erteilt worden. Nun ist aber das Kan-

tonsgericht, wie bereits das Bezirksgericht (vgl. Sachverhalt Bst. A.c) davon ausgegangen, dass der Beschwerdeführer in seinem Gesuch vom 19. Februar 2019 und der Klage vom 14. Oktober 2019 Ansprüche im Zusammenhang mit der Fassadensanierung gemäss Offerte vom 3. Mai 2018 geltend gemacht hat. Bei dieser Ausgangslage müsste der Beschwerdeführer erstens dartun, inwiefern das Kantonsgericht in Willkür verfallen ist, indem es seine Ansprüche ausschliesslich unter dem Gesichtspunkt der Fassadensanierung gemäss Offerte vom 3. Mai 2018, nicht aber auch unter dem Gesichtspunkt des "Zusatzauftrags" geprüft hat. Zweitens müsste er erklären und belegen, inwiefern die streitgegenständlichen Räumungsarbeiten pfandberechtigte Unternehmerleistungen sein sollen (vgl. E. 2). Drittens müsste er darlegen, dass er diesen Einwand in Ausschöpfung des Instanzenzugs bereits vor Kantonsgericht vorgebracht hat. Der Beschwerdeführer unterlässt jegliche diesbezügliche Ausführungen. Auf seine Rüge kann daher nicht eingetreten werden.

## **6.**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Beschwerdeführer unterliegt und wird kosten- (Art. 66 Abs. 1 BGG), nicht aber entschädigungspflichtig (Art. 68 Abs. 1 BGG), zumal der Beschwerdegegner keine Einwendungen gegen die Erteilung der aufschiebenden Wirkung erhoben hat und ihm in der Hauptsache kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist.

**Demnach erkennt das Bundesgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

**3.**

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

**4.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, mitgeteilt.

Lausanne, 15. September 2022

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Herrmann

Lang