

# Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



---

Geschäfts-Nr.: HE170435-O

U/dz

Mitwirkend: der Oberrichter Dr. Johann Zürcher sowie der Gerichtsschreiber  
Dr. Benjamin Büchler

## Urteil vom 7. Dezember 2017

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. \_\_\_\_\_

gegen

**B.** \_\_\_\_\_ GmbH,

Beklagte

betreffend **vorsorgliche Massnahmen**

**Rechtsbegehren:**

(act. 1)

"1. Es sei der Beklagten - unter Androhung der Bestrafung ihrer Organe im Widerhandlungsfalle (Art. 292 StGB) - zu befehlen, die Bauarbeiten auf dem im Eigentum der Klägerin stehenden Grundstück C.\_\_\_\_\_ - Weg ..., ... Zürich, Kat.Nr. ..., unverzüglich einzustellen;

2. Es sei der Beklagten - unter Androhung der Bestrafung ihrer Organe im Widerhandlungsfalle (Art. 292 StGB) - zu verbieten, die Bauarbeiten auf dem im Eigentum der Klägerin stehenden Grundstück C.\_\_\_\_\_ - Weg ..., ... Zürich, Kat.Nr. ..., ohne schriftliche Einwilligung der Klägerin weiterzuführen;

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

**Der Einzelrichter zieht in Erwägung:**

1. Dem Massnahmebegehren, es datiert vom 31. Oktober 2017, kann folgendes Klagefundament entnommen werden: Zwischen den Parteien gilt ein Mietvertrag vom Juli 2016 (act. 3/3 = MV). Die Klägerin ist Eigentümerin und Vermieterin, die Beklagte Mieterin. Mietbeginn war der 1. Oktober 2016 (MV 4.1). Die Mietsache wurde der Beklagten roh, d.h. unausgebaut übergeben. Im MV finden sich unter 9.1 Regelungen über den Ausbau der Mietsache. Danach müssen einschlägige, durch die Beklagte zu finanzierende Arbeiten vorab von der Klägerin genehmigt werden. Sodann ist die Klägerin berechtigt, "bei Bauarbeiten Sicherheitsleistungen in Form einer Garantie" zu verlangen. Auch verpflichtete sich die Beklagte, dafür zu sorgen, dass keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden bzw. solche nach Stellung von Sicherheiten gelöscht werden. Schliesslich war eine Bauherren - Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Nachdem die Parteien vorab schon Kontakt gehabt hatten, forderte die Klägerin die Beklagte mit kurzer Fristansetzung am 9. Oktober 2017 auf, Unterlagen betreffend die Mieterausbauten vorzulegen und die erwähnte Bankgarantie zu liefern (act. 3/5). Am 18. und 20. Oktober 2017 wurden zwei Bauhandwerkerpfandrechte mit einer gesamten Pfandsomme von rund CHF 85'000 eingetragen (act. 3/7, act. 3/8). Implizite macht die Klägerin geltend, es handle sich bei den Gläubigerinnen um Unternehmen, welche für die Beklagte Ausbauarbeiten ausführen bzw. ausgeführt haben.

Die angeforderte Bankgarantie wurde seitens der Beklagten nicht geliefert. Die Klägerin beruft sich auf Vertragsverletzung und sieht den Nachteil in weiteren Eintragungen von Bauhandwerkerpfandrechten.

2. Das seitens der Klägerin gestellte Dringlichkeitsbegehren wurde am 1. November 2017 abgewiesen (act. 4). Die Beklagte erhielt Gelegenheit zur Beantwortung des Massnahmebegehrens (act. 4). Am 16. November 2017 stellte sie ein Fristerstreckungsgesuch (act. 9). Die Frist wurde letztmals bis 1. Dezember 2017 erstreckt. "Letztmals" schliesst eine Nachfrist aus. Die Beklagte blieb säumig. Es ist aufgrund der Akten zu entscheiden.

3. Das Klagefundament ist glaubhaft gemacht. Gemäss MV ist die Beklagte verpflichtet, im Rahmen der von ihr in Auftrag gegebenen Ausbauarbeiten die Klägerin vor Schaden zu bewahren, einerseits durch die Abwehr von Bauhandwerkerpfandrechten, andererseits durch die Stellung einer Garantie. Beide Pflichten hat die Beklagte verletzt (pacta sunt servanda). Damit hat die Klägerin einen glaubhaft gemachten vertraglichen Anspruch auf die beiden erwähnten Leistungen. Die Anordnung eines Baustopps erscheint als geeignetes Mittel, um (weiteren) Schaden von der Klägerin abzuwenden, der ihr insbesondere durch weitere Eintragungen von Bauhandwerkerpfandrechten droht. Die Eintragung stellt zwar noch keinen Schaden dar. Da die Beklagte aber noch sehr jung ist und wenig Kapital aufweist, erscheint ihre Solvenz als fraglich, was befürchten lässt, dass schlussendlich die Klägerin für die Handwerkerrechnungen eintreten muss. Damit sind die angeforderten Massnahmen gestützt auf Art. 261 ZPO anzuordnen.

4. Der Klägerin ist Frist anzusetzen, um den Prozess in der Hauptsache anhängig zu machen (Art. 263 ZPO). Bei Säumnis würde die entsprechende Anordnung ohne Weiteres dahinfallen. Die Prosequierungsfrist ist auf 40 Tage festzulegen.

5. Der Streitwert beträgt unstrittig CHF 170'000. Die Gerichtsgebühr ist vorab aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen (Art. 111 ZPO).

6. Gestützt auf Art. 104 Abs. 3 ZPO ist die Regelung bezüglich der Verteilung der Gerichtskosten dem Entscheid des Hauptsachegerichts vorzubehalten. Nur für

den Fall, dass die Anordnung wegen Nichtanhängigmachens des Prozesses in der Hauptsache dahinfällt, ist eine definitive (wenn auch bedingte) Anordnung zu treffen und sind die Kosten der (diesfalls unterliegenden) Klägerin aufzuerlegen, womit der Kostenbezug definitiv würde. Auch der Entscheid betreffend die Entschädigungsfolgen ist dem ordentlichen Verfahren vorbehalten. Für den Fall, dass die Klägerin ihren Anspruch jedoch nicht prosequieren sollte, wäre mangels Aufwand und Antrag keine Parteientschädigungen geschuldet.

**Der Einzelrichter erkennt:**

1. Der Beklagten wird im Sinne einer vorsorglichen Massnahme und unter Androhung der Bestrafung ihrer Organe im Widerhandlungsfalle mit Busse bis zu CHF 10'000 (Art. 292 StGB) **befohlen**, die **Bauarbeiten** auf dem im Eigentum der Klägerin stehenden Grundstück C.\_\_\_\_-Weg ..., ... Zürich, Kat.Nr. ..., **unverzüglich einzustellen**.
2. Der Beklagten wird im Sinne einer vorsorglichen Massnahme und unter Androhung der Bestrafung ihrer Organe im Widerhandlungsfalle mit Busse bis zu CHF 10'000 (Art. 292 StGB) **verboten**, die Bauarbeiten auf dem im Eigentum der Klägerin stehenden Grundstück C.\_\_\_\_-Weg ..., ... Zürich, Kat.Nr. ..., **ohne schriftliche Einwilligung der Klägerin weiterzuführen**.
3. Der Klägerin wird eine **einmalige** Frist von 40 Tagen ab Erhalt dieses Urteils angesetzt, um den Prozess in der Hauptsache gegen die Beklagte anhängig zu machen. Bei Säumnis würden die Anordnungen gemäss Dispositiv-Ziffern 1 und 2 ohne Weiteres dahinfallen.
4. Die Gerichtsgebühr von CHF 7'000 wird aus dem klägerischen Kostenvorschuss gedeckt.
5. Fallen die vorsorglichen Massnahmen wegen Säumnis dahin (vgl. Dispositiv-Ziffer 3), werden die Kosten der Klägerin auferlegt und der Kostenbezug

wird definitiv. Kommt es zum Prozess in der Hauptsache, so bleibt die definitive Regelung der Verteilung im dortigen Verfahren vorbehalten. Im Säumnisfall entfiele ein Anspruch der Beklagten auf Parteientschädigung. Kommt es zum Prozess in der Hauptsache, so bleibt der Entscheid über eine Parteientschädigung bezüglich dieses Verfahrens dem dortigen Verfahren überlassen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien.
7. Eine bundesrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid ist innerhalb von 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 170'000.

Zürich, 7. Dezember 2017

Handelsgericht des Kantons Zürich  
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Benjamin Büchler