

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE200097-O

U/mk

Mitwirkend: Oberrichterin Ruth Bantli Keller sowie der Gerichtsschreiber
Dr. Benjamin Büchler

Verfügung und Urteil vom 9. März 2020

in Sachen

A. _____ AG,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

gegen

B. _____ AG,

Gesuchsgegnerin

betreffend **vorsorgliche Massnahmen**

Rechtsbegehren:

(act. 1)

- "1. Es sei über die Grundstücke GB-Blatt Nr. 1 und 2, beide Grundbuch C._____, **superprovisorisch** eine Kanzleisperre zu verhängen.
2. Es sei über die Grundstücke GB-Blatt Nr. 1 und 2, beide Grundbuch C._____, **superprovisorisch** ein Bauverbot zu verhängen.
3. Es sei über die Grundstücke GB-Blatt Nr. 1 und 2, beide Grundbuch C._____, **superprovisorisch** ein Parzellierungsverbot zu verhängen.
4. Das Grundbuchamt C._____ sei **superprovisorisch** anzuweisen, die Kanzleisperre das Bauverbot sowie das Parzellierungsverbot im Grundbuch anzumerken.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Die Einzelrichterin zieht in Erwägung:

1. Die Gesuchstellerin reichte am 6. März 2020 (Poststempel vom 4. März 2020) dem Einzelgericht am Handelsgericht Zürich ein Gesuch um Anordnung vorsorglicher Massnahmen, einschliesslich superprovisorischer Massnahmen (Anordnung einer Kanzleisperre, eines Bauverbots, eines Parzellierungsverbots sowie Anweisung ans Grundbuchamt) ein (act. 1 und 3/2-37).

Da sich das Gesuch als offensichtlich unbegründet erweist (Art. 253 ZPO), ist auf eine Stellungnahme der Gesuchgegnerin zu verzichten; der Prozess ist spruchreif.

2. Die formellen Voraussetzungen des Verfahrens gemäss Art. 59 ZPO sind erfüllt.

3. Die Gesuchstellerin war Eigentümerin der Grundstücke GB-Blatt 1 und 2 in C._____. Auf dem Grundstück lasteten diverse Pfandrechte, wobei Ende 2019/Anfang 2020 beim Betreibungs- und Stadtmannamt C._____ eine Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes, lastend auf beiden Grundstücken der Gesuchstellerin, lief. Die Steigerung der Grundstücke wurde am 2. Dezember 2019 auf den 29. Januar 2020 angesetzt (act. 3/5). Einen Tag vorher, am 28. Januar 2020, schlossen die Gesuchstellerin als Verkäuferin und

die Gesuchgegnerin als Käuferin einen Kaufvertrag über die beiden Grundstücke ab. Es wurde ein Kaufpreis von insgesamt CHF 101'250'000.–, aufgeteilt in fünf Teilbeträge, vereinbart. Unter anderem sah der Kaufvertrag vor, dass die Gesuchgegnerin CHF 37'329'702.53 per Valuta 29. Januar 2020 auf das Konto des Betreibungsamts C._____ bezahlt und dieser Betrag der Ablösung sämtlicher auf den Grundstücken lastenden Forderungen gemäss Lastenverzeichnis vom 2. Dezember 2019, mit Ausnahme der Position 38 (noch nicht fällige Kapitalforderung der D._____ AG im Betrag von CHF 800'000.–), dient (act. 3/2 S. 3). Zudem vereinbarten die Parteien ein Kaufrecht zugunsten der Gesuchstellerin an einer abzuparzellierenden Fläche im östlichen Teil auf dem GB-Blatt 1 für die Dauer von 10 Jahren zu einem Kaufpreis von CHF 37'500'000.– (act. 3/2 S. 4). In den weiteren Bestimmungen regelten die Parteien, dass die Eigentumsübertragung "heute" (gemeint 28. Januar 2020) erfolge (act. 3/2 S. 5 Ziffer 1). Der Eigentumsübergang wurde denn auch auf diesen Tag im Grundbuch vermerkt (act. 3/10 und 3/11). Am 26. Februar 2020 stellte die Gesuchstellerin gegen die Gesuchgegnerin beim Friedensrichteramt C._____ ein Schlichtungsgesuch mit den sinngemässen Rechtsbegehren, es sei die Gesuchgegnerin infolge Grundlagenirrtums seitens der Gesuchstellerin beim Kaufvertrag anzuweisen, die Gesuchstellerin wieder als Eigentümerin beider Grundstücke im Grundbuch eintragen zu lassen. Eventualiter sei das Grundbuchamt C._____ infolge Nichtigkeit des Kaufvertrags zur Eintragung der Gesuchstellerin als Eigentümerin anzuweisen (act. 3/3). Auch in diesem Verfahren beruft sich die Gesuchstellerin auf Nichtigkeit des Kaufvertrags sowie eventualiter auf Anfechtung zufolge Grundlagenirrtums und verlangt die Rückabwicklung des Vertrags. Auf die weiteren Vorbringen der Gesuchstellerin ist, sofern notwendig, im Nachfolgenden einzugehen.

4. Das Gericht trifft die notwendigen vorsorglichen Massnahmen, wenn die gesuchstellende Partei glaubhaft macht, dass ein ihr zustehender Anspruch verletzt ist oder eine Verletzung zu befürchten ist und dass ihr aus der Verletzung ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht (Art. 261 Abs. 11 ZPO). Bei besonderer Dringlichkeit, insbesondere bei Vereitelungsgefahr, kann das Gericht die vorsorgliche Massnahme sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei

anordnen (Art. 265 Abs. 1 ZPO). Dabei handelt es sich um Ausnahmefälle, bei denen eine besondere Dringlichkeit vorliegen muss (ZÜRCHER in: BRUNNER / GASSER / SCHWANDER [HRSG.], Kommentar zur ZPO, 2. Aufl. 2016, N 1 zu Art. 265 ZPO).

Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts schon dann, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (BGE 130 III 321 E. 3.3; BGE 120 II 393 E. 4c; Urteil des Bundesgerichts 4A_312/2009 vom 23. September 2009 E. 3.6.1, je m.w.H.). Das Gericht darf somit weder blosser Behauptungen genügen lassen noch einen stringenten Beweis verlangen. Die Last des Glaubhaftmachens entspricht der Beweislast im ordentlichen Prozess. Die klagende Partei hat sowohl das Bestehen eines materiellen Anspruchs zivilrechtlicher Natur, dessen Gefährdung oder Verletzung als auch den drohenden, nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil und die zeitliche Dringlichkeit glaubhaft zu machen (ZÜRCHER, in: DIKE Kommentar zur ZPO, Art. 197 - 408 ZPO, 2. Aufl. 2016, N 5 ff. zu Art. 261 ZPO; HUBER, in: SUTTER-SOMM / HASENBÖHLER / LEUENBERGER, Kommentar zur ZPO, 3. Aufl. 2016, N 25 zu Art. 261 ZPO; TREIS, in: Stämpfli Handkommentar zur ZPO, 2010, N 14 ff. zu Art. 261 ZPO). Zweck der vorsorglichen Massnahmen ist zu gewährleisten, dass das künftige Prozessergebnis des nachfolgenden Hauptverfahrens umgesetzt werden kann. Die gesuchstellende Partei soll vorläufigen Rechtsschutz erhalten, indem der derzeitige Rechtszustand bzw. der tatsächliche Zustand der Streitsache aufrechterhalten erhalten bleibt, um die zukünftige Vollstreckung zu sichern, oder indem ein Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch vorläufig vollstreckt wird. Die Massnahme muss zur Abwehr des Nachteils notwendig sein (BSK ZPO-THOMAS SPRECHER, 3. Aufl. 2017, Art. 261 N 39 ff. und 112 ff.).

Das Massnahmenverfahren (Art. 261 ff. ZPO) gehört zum summarischen Verfahren (Art. 248 lit. d ZPO). Dieses ist geregelt in Art. 252 ff. ZPO. Zusätzlich gelten analog die Bestimmungen des ordentlichen Verfahrens (Art. 219 ZPO i.V.m. Art. 220 ff. ZPO) sowie die Allgemeinen Bestimmungen (Art. 1 ff. ZPO).

Gemäss Art. 254 Abs. 1 ZPO ist im summarischen Verfahren Beweis grundsätzlich durch Urkunden zu erbringen. Weiter sieht das Gesetz im summarischen Verfahren keinen doppelten Schriftenwechsel vor (Art. 253 ZPO; vgl. JENT-SØRENSEN, in: OBERHAMMER / DOMEJ / HAAS [HRSG.], Kurzkommentar zur ZPO, 2. Aufl. 2014, N 7 zu Art. 252 ZPO). Eine gesuchstellende Partei hat mithin ihr gesamtes Gesuchsfundament (substantiiertes Parteivortrag, Beweismittelnennung und - soweit möglich - Beweismittelvorlegung) mit dem Massnahmenbegehren zu liefern.

5.1. Der Erlass einer vorsorglichen Massnahme setzt in erster Linie einen materiellen Anspruch zivilrechtlicher Natur voraus, für den die gesuchstellende Partei vorläufigen Rechtsschutzes bedarf. In dieser Hinsicht muss die gesuchstellende Partei daher die Begründetheit ihres materiellen Hauptbegehrens glaubhaft machen (BSK ZPO-SPRECHER, N 15 zu Art. 261 ZPO; HUBER, a.a.O., N 17 zu Art. 261 ZPO je m.H.). Der Verfügungsanspruch kann jede subjektive Berechtigung des Zivilrechts sein, d.h. eine positive oder negative Leistung (Tun, Unterlassen, Dulden) oder eine Gestaltung oder eine Feststellung.

5.2. Die Gesuchstellerin bringt vor, der Verkauf sei angesichts der am nächsten Tag drohenden Zwangsverwertung unter äusserst grossem Druck erfolgt und die Vertragsurkunde deshalb nachlässig abgefasst worden. Obwohl der Leiter des Betreibungsamts C._____ zur Bestimmung der Summe aller auf den Liegenschaften lastenden Schulden und sonstigen Kosten hinzugezogen worden sei, sei ein zu niedriger Verkaufspreis festgelegt worden. Die Gesuchstellerin habe davon ausgehen dürfen, dass mit der Bezahlung von CHF 30'329'702.53 sämtliche auf den Grundstücken lastenden Forderungen abgelöst würden und sämtliche Gebühren, Auslagen des Notariats, des Grundbuch- und Betreibungsamts von der Gesuchgegnerin bezahlt werden müssten. Dies sei nicht der Fall. Es seien nach dem Verkauf der Grundstücke weitere neue Forderungen im Umfang von mehreren hundert tausend Franken gegen die Gesuchstellerin gestellt worden, die mit dem Kaufpreis hätten abgegolten werden müssen. Die Gesuchgegnerin habe zudem ihre Vertragspflichten verletzt, indem sie Zahlungen nicht fristgerecht geleistet habe. So habe sie CHF 25'000'000.- nicht

vertragsgerecht per Valuta 29. Januar 2020 sondern erst per 25. Februar 2020 geleistet. Zudem scheine es so, dass die Gesuchgegnerin die Gesuchstellerin entgegen gemeinsamer Übereinkunft nicht an der Weiterentwicklung des Projekts mitwirken lassen wolle. Da die Bedingungen von Seiten der Gesuchgegnerin nicht erfüllt worden seien bzw. würden, sei das Eigentum an den Grundstücken nicht übergegangen. Schliesslich bringt die Gesuchstellerin vor, der freihändige Verkauf hätte nur nach der durchgeführten Lastenbereinigung erfolgen dürfen. Die Forderung von E._____ in der Höhe von rund CHF 1.84 Mio. sei jedoch bestritten gewesen und bereits am 10. Januar 2020 Gegenstand eines Rechtsstreits gewesen. Der Vertrag sei deshalb mangels Verfügungsberechtigung der Verkäuferin nichtig, zumal die Versteigerung hätte ausgesetzt werden müssen (act. 1).

5.3. Zur Nichtigkeit: Ein Vertrag ist nichtig, wenn er einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat oder gegen die guten Sitten verstösst (Art. 20 Abs. 1 OR). In Frage kommt vorliegend die Widerrechtlichkeit des Vertrags.

Was die diesbezüglichen Behauptungen der Gesuchstellerin betrifft (act. 1 N 42 ff.), ist zunächst darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 141 SchKG die *Versteigerung* bis zur Austragung der Sache auszusetzen ist, sofern ein in das Lastenverzeichnis aufgenommenener Anspruch streitig ist und der Ausgang des Verfahrens einen Einfluss auf den Kaufpreis haben könnte. Letzteres wird von der Gesuchstellerin nicht behauptet. Vorliegend fand indessen gerade keine Versteigerung der beiden Grundstücke durch das Betreibungsamt C._____ statt. Vielmehr schlossen die Parteien mit Hilfe des Betreibungsamts einen privatrechtlichen Kaufvertrag im Sinne von Art. 184 ff. und 216 ff. OR. Beim Kaufvertrag handelt es sich nicht um einen Freihandverkauf gemäss Art. 143b SchKG (welcher im übrigen bei Streitigkeiten über einen Anspruch im Lastenverzeichnis ebenfalls unzulässig wäre). Der Freihandverkauf gilt als ein besonderes Institut des Zwangsvollstreckungsrechts und nicht des Privatrechts (KUKO SchKG-MARC BERNHEIM/PHILIPP KÄNZIG, Art. 143b N 2). Das Verfahren vor Bezirksgericht Uster über die im Lastenverzeichnis aufgeführte Forderung der E._____ stand demnach dem zivilrechtlichen Verkauf der Grundstücke nicht

entgegen. Der Kaufvertrag der Parteien wurde überdies öffentlich beurkundet und entspricht damit den gesetzlichen Formvorschriften von Art. 216 OR. Eine Verfügungsbeschränkung der Gesuchstellerin, die einen Verkauf vor der Versteigerung als widerrechtlich erscheinen liesse, ist nicht ersichtlich, zumal der vereinbarte Kaufpreis von über CHF 100 Mio. die Ablösung der bestehenden Lasten ohne weiteres zuliesse und diese im Kaufvertrag ausdrücklich vorgesehen wurde.

Die Geltendmachung der Nichtigkeit unter Berufung auf die noch bestrittene Forderung der E._____ erscheint schliesslich im Sinne von Art. 2 ZGB als rechtsmissbräuchlich. Die Gesuchstellerin wusste bei Abschluss des Kaufvertrags am 28. Januar 2020 genau von der betreffenden Streitsache, machte sie doch am 10. Januar 2020 selber ein Verfahren betreffend Lastenbereinigung in dieser Sache gegen die E._____ Schweiz AG beim Einzelgericht am Bezirksgericht Uster rechtshängig (act. 3/21). Wenn sie trotz ihrem Wissen über diese pendente Streitsache den Kaufvertrag abschliesst, handelt sie in hohem Mass widersprüchlich, wenn sie sich im Nachhinein auf die Nichtigkeit des Kaufvertrags wegen des pendenten Verfahrens beruft. Dieses Verhalten verdient deshalb keinen Rechtsschutz.

Zusammenfassend gelingt es der Gesuchstellerin nicht, Gründe glaubhaft zu machen, die für die Nichtigkeit des Kaufvertrags vom 28. Januar 2020 sprechen.

5.4. Gemäss Art. 23 OR ist der Vertrag für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat. Der Irrtum ist namentlich dann ein wesentlicher, wenn der Irrtum einen bestimmten Sachverhalt betraf, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet wurde (Art. 24 Abs. 1 Ziffer 4). Allgemein liegt ein wesentlicher Irrtum gemäss Art. 23 OR nur vor, wenn der Irrende bei Kenntnis des wahren Sachverhalts die Erklärung nicht oder nicht so abgegeben hätte. Vorausgesetzt wird, dass das Gebundensein an die Erklärung einerseits objektiv, d.h. nach allgemeiner Verkehrsanschauung, und andererseits subjektiv, d.h. aus der Sicht des Erklärenden, als unzumutbar erscheint. In die

Beurteilung sind alle konkreten Umstände im Zeitpunkt des Vertragsschlusses einzubeziehen (vgl. u.a. BSK OR I-INGEBORG SCHWENZER/CHRISTIANA FOUNTOULAKIS, Art. 23 N 4). In Bezug auf den geltend gemachten Grundlagenirrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziffer 4 OR muss der Sachverhalt, auf den sich die irrige Vorstellung bezieht, für den Erklärenden selber und vom Standpunkt des loyalen Geschäftsverkehrs eine notwendige Grundlage des Rechtsgeschäfts darstellen (BGer. 4A_249/2917 E. 3.2. vom 8. Dezember 2017, BGE 83 II 23).

Diese strengen Voraussetzungen des wesentlichen Grundlagenirrtums sind vorliegend sowohl in objektiver wie auch subjektiver Hinsicht nicht glaubhaft: Selbst wenn sich die Gesuchstellerin im Nachhinein mit im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ihr nicht bekannten, angeblichen zusätzlichen Forderungen (zwei Forderungen im Gesamtbetrag von CHF 87'568.70 [act. 1 N 27 f.], einer Forderung der D._____ über CHF 312'000.– [act. 1 N 29 und act. 2/16], zwei Forderungen von F._____ von insgesamt CHF 220'00.– [31 f.]) sowie weiteren Gebühren und Auslagen von CHF 20'250.– (act. 1 N 35 ff.) und einem Zinsverlust konfrontiert sähe, ist nicht anzunehmen, dass sie auf den Abschluss des Kaufvertrags mit der Gesuchgegnerin verzichtet hätte. Dabei ist vor Augen zu führen, dass die beiden Grundstücke ohne den Kaufvertrag am nächsten Tag zwangsversteigert worden wären. Die Beklagte hat nicht dargelegt, mit welchem Szenario bzw. Steigerungspreis sie in diesem Fall hätte rechnen können. Erfahrungsgemäss resultiert bei einer Zwangsversteigerung ein erheblich geringerer Verkaufserlös als bei einem zivilrechtlichen Verkauf. Gemäss Kaufvertrag wurde vom Kaufpreis von CHF 101'250'000.– ein Betrag von CHF 30'329'702.53 dafür vorgesehen, sämtliche (mit der bereits genannten Ausnahme) auf den Grundstücken lastenden Forderungen abzulösen. Soweit dieser Betrag für die Schuldentilgung nicht ausreicht, hätte dies der Gesuchstellerin aus dem Lastenverzeichnis ohne Weiteres bekannt sein müssen. Weitere CHF 25'000'000.– wurden zur Sicherstellung der von der Gesuchstellerin zu zahlenden Grundstückgewinnsteuer bestimmt. CHF 800'000.– wurden schliesslich für die Übernahme der noch nicht fälligen Kapitalforderung der

D._____, welche mit einer Grundpfandverschreibung in gleicher Höhe gesichert war, durch die Gesuchgegnerin vorgemerkt. Nach Abzug dieser Gelder verblieb der Gesuchstellerin somit ein stattlicher Gewinn von CHF 45'120'297.47. Demgegenüber wird im von der Gesuchstellerin eingereichten Artikel im G.____ (act. 2/23) ein geschätzter Wert von CHF 64 Mio. für beide Grundstücke erwähnt, welcher doch erheblich unter dem von der Gesuchstellerin gemäss Kaufvertrags erzielten Kaufpreis liegt. Angesichts dieser Gesamtumstände ist nicht glaubhaft, dass die Gesuchstellerin den Vertrag nicht abgeschlossen hätte, wenn sie bei Vertragsabschluss von den von ihr behaupteten Forderungen, einschliesslich des Zinsverlustes, gewusst hätte.

Auch der Einwand, sie habe sich ein Kaufrecht zum Preis von CHF 37'500'000.– nur deshalb einräumen lassen, weil sie davon ausgegangen sei, dass sie weiterhin auf dem Grundstück hätte planen und sich an der Weiterentwicklung hätte beteiligen können, erweist sich nicht als stichhaltig. Ihre Behauptung, es sei in den Verhandlungen unter den Parteien stets klar gewesen, dass sich die Gesuchstellerin an der Weiterentwicklung des Areals beteiligen könne und deshalb ein hoher Kaufpreis vereinbart worden sei, wird durch keinerlei nähere Angaben oder Urkunden belegt. Im Kaufvertrag wurde das Kaufrecht der Gesuchstellerin detailliert aufgeführt und die Modalitäten genau vereinbart (act. 2/3 S. 4). Es ist nicht einzusehen, weshalb die Mitwirkung der Gesuchstellerin bei der Entwicklung des Areals im Vertrag nicht erwähnt worden sein soll, wenn darüber Einigkeit bestanden hätte und dies für die Gesuchstellerin eine wesentliche Vertragsgrundlage gewesen wäre. Gemäss Artikel des G.____ vom 29. Januar 2020, worin ein Sprecher der Gesuchgegnerin zitiert wird, zählt die Gesuchstellerin nicht zu den Partnern, welche bei der Entwicklung des Areals beteiligt sein werden (act. 3/23). Diese Aussage spricht dagegen, dass die Gesuchstellerin vor Vertragsschluss mit einer Mitwirkung rechnen durfte, sondern vielmehr dafür, dass sich die Parteien diesbezüglich uneinig waren und deshalb darüber nichts vereinbarten. Auch ist nicht glaubhaft gemacht, dass der vereinbarte Kaufpreis von CHF 37'500'000.– zu hoch ist. Die Parzelle misst CHF 6'810 m². Weiter fällt in Betracht, dass die Parzelle bei Ausübung des Kaufrechts

gemäss Vereinbarung parzelliert und bereits mit einer Baubewilligung versehen sein wird, wobei sich die Käuferin vertraglich verpflichtete, darum bemüht zu sein, dass das Grundstück über eine möglichst hohe Gesamtnutzfläche verfügen werde. Im derzeitigen Zeitpunkt lässt sich aufgrund der Akten und mangels Angaben der Gesuchstellerin noch gar nicht abschätzen, ob der vereinbarte Kaufpreis hoch oder gar überrissen ausfiel. Selbst aus den Anträgen der Gesuchstellerin kann nämlich abgeleitet werden, dass der Preis für einen Teil des entwickelten Areals durchaus angemessen sein könnte (act. 1 N 58). Schliesslich hat es die Gesuchstellerin unterlassen, nachvollziehbar darzulegen, mit welchen Einnahmen sie bei einer Mitwirkung an der Weiterentwicklung hätte Rechnung dürfen. Auch zur Art und Weise ihrer angeblich vereinbarten Beteiligung fehlen konkrete Behauptungen. Insgesamt ist deshalb nicht dargetan, dass es sich bei der Beteiligung an der Weiterentwicklung des Areals um eine für die Gesuchstellerin subjektive oder objektive wesentliche Vertragsgrundlage handelte.

Zusammenfassend ist nicht glaubhaft, dass der Kaufvertrag der Parteien vom 28. Januar 2020 an einem Anfechtungsgrund leidet bzw. die Gesuchstellerin einem Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziffer 4 OR erlegen ist.

5.5. Da nicht glaubhaft ist, dass der Kaufvertrag ungültig oder anfechtbar ist, fehlt es folglich an einer glaubhaft gemachten Anspruchsgrundlage für die vorsorglich beantragten Massnahmen.

6. Im Übrigen sind auch die weiteren Voraussetzungen zur Anordnung vorsorglicher Massnahmen (nicht leicht wieder gut zu machender Nachteil und Dringlichkeit) nicht glaubhaft dargetan.

6.1. Ein drohender Nachteil im Sinne von Art. 261 Abs. 1 lit. b ZPO gilt u.a. dann als nicht leicht wieder gutzumachen, wenn durch eine bestehende Verletzung oder eine Gefährdung des materiellen Anspruchs dieser bis zum Abschluss des Hauptsacheverfahrens vereitelt würde oder seine gehörige Befriedigung wesentlich erschwert wäre (SPRECHER, a.a.O., N 16 f., Art. 261 ZPO N 34). Mit

der Voraussetzung des nicht leicht wieder gut zu machenden Schadens hängt diejenige der Dringlichkeit eng zusammen. Die Dringlichkeit hat sich an der Dauer des zu erwartenden Hauptprozesses zu messen. Lässt sich dasselbe Ziel durch den richterlichen Endentscheid erreichen, fehlt es an der Dringlichkeit (BSK ZPO-THOMAS SPRECHER, Art. 261 N 39). Dabei kommt es auf den geltend gemachten primären Realerfüllungsanspruch und nicht auf einen allfälligen, bloss sekundär gegebenen Schadenersatzanspruch an (HUBER, a.a.O., N 22 zu Art. 261 ZPO m.H.). Die Dringlichkeit ist anhand der konkreten Umstände im Einzelfall zu beurteilen. Verlangt die gesuchstellende Partei eine Realerfüllung, ist unwesentlich, ob der Nachteil später durch Geld ersetzt werden könnte.

6.2. Die Gesuchstellerin bringt vor, es bestehe die Gefahr, dass die Gesuchgegnerin die Grundstücke weiterveräussert, parzelliert oder durch eine Bebauung nicht leicht wieder gut zu machende Tatsachen schafft. Es sind keine Hinweise plausibilisiert, dass die Gesuchgegnerin das Grundstück in absehbarer Zukunft verkaufen möchte. Dem Artikel des G._____ [Zeitung] lässt sich gegenteils entnehmen, dass die Gesuchstellerin das Grundstück als Renditeliegenschaft in ihrem Immobilienportfolio behalten und nicht veräussern will (act. 3/23). Weshalb die Gesuchstellerin einen Nachteil erleiden soll, wenn die Gesuchgegnerin die Grundstücke parzelliert und ein Bauprojekt erstellt, hat sie nicht ausgeführt und ist auch nicht ersichtlich. Ein nicht leicht wieder gut zu machender Nachteil ohne die sofortigen Verbote ist deshalb nicht glaubhaft gemacht. Erfahrungsgemäss erfordert die Projektierungs- und Baubewilligungsphase längere Zeit. Mit einer Überbauung der Grundstücke kann folglich in absehbarer Zukunft nicht gerechnet werden, weshalb auch die besondere Dringlichkeit nicht gegeben ist.

7. Zusammenfassend fehlt es an den Voraussetzungen für die Anordnung vorsorglicher Massnahmen, weshalb sowohl das Dringlichkeitsgesuch als auch das Gesuch um vorsorgliche Massnahmen abzuweisen ist.

8.1. Bei diesem Ausgang sind die Gerichtskosten der Gesuchstellerin aufzuerlegen. Mangels Aufwendungen im gerichtlichen Verfahren ist der

Gesuchgegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 105 ZPO).

8.2. Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG, GebV OG) und richtet sich nach dem Streitwert bzw. nach dem Streitinteresse, der Schwierigkeit des Falles sowie dem Zeitaufwand (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG;).

8.3. Die Gesuchstellerin hat sich nicht zum Streitwert geäußert. Der Streitigkeit liegt die Gültigkeit und das Zustandekommen des Kaufvertrags mit einem Kaufpreis von rund CHF 100 Mio. zugrunde, wobei vorliegend eine Kanzleisperre, ein Bauverbot sowie Parzellierungsverbot beantragt werden. In Anbetracht der erheblichen im Streit liegenden vermögensrechtlichen Interessen rechtfertigt es sich, von einem Streitwert von mindestens CHF 500'000.– auszugehen. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG in Anbetracht des Umfangs des Verfahrens und des benötigten Zeitaufwands auf CHF 10'000.– festzusetzen. Diese ist der Gesuchstellerin aufzuerlegen.

8.4. Mangels Aufwand ist der Gesuchsgegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Die Einzelrichterin verfügt:

1. Das Gesuch um superprovisorische Massnahmen wird abgewiesen.
2. Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Erkenntnis.

und erkennt

1. Das Begehren der Gesuchstellerin um Erlass vorsorglicher Massnahmen wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 10'000.–.
3. Die Kosten werden der Gesuchstellerin auferlegt.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchgegnerin unter Beilage von act. 1 und act. 3/2-37.
5. 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 500'000.–.

Zürich, 9. März 2020

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Benjamin Büchler