

Handelsgericht des Kantons Zürich

Einzelgericht



Geschäfts-Nr.: HE240187-O

U/pz

Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident, sowie der
Gerichtsschreiber Dr. Benjamin Büchler

Urteil vom 29. Januar 2025 (begründete Fassung)

in Sachen

A1._____ AG,
Gesuchstellerin

vertreten durch Fürsprecher Dr. iur. X1._____,

vertreten durch Rechtsanwältin M.A. HSG in Law and Economics X2._____,

gegen

B._____ Foundation,
Gesuchsgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. LL.M Y1._____,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y2._____,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Y3._____,

betreffend **vorsorgliche Massnahmen**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2 ff.)

- "1. Es sei der Gesuchsgegnerin im Rahmen einer vorsorglichen Massnahme nach Art. 261 ff. ZPO unter Androhung der Bestrafung der verantwortlichen Organe mit Busse wegen Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung gemäss Art. 292 StGB sowie unter Androhung einer Ordnungsbusse von CHF 1'000.00 für jeden Tag der Nichterfüllung im Zuwiderhandlungsfall mit sofortiger Wirkung zu verbieten:
- a. die von der Gesuchstellerin sowie Dritten im Rahmen des zwischen der A2. _____ AG und der Gesuchsgegnerin am 17./18. Juni 2020 geschlossenen und auf die Gesuchstellerin übertragenen Projektentwicklungsvertrags betreffend C. _____ AG (ehemals C'. _____ AG) mit den Teilprojekten D. _____ (3A), E. _____ (3B), Hochhaus F. _____ (3D), G. _____ (3F) und H. _____ (3H) sowie Projektentwicklung, Realisierung und Vermarktung der jeweiligen Überbauung gemäss den zukünftigen baurechtlichen Bestimmungen und der zukünftigen Baubewilligung der jeweiligen Behörden erarbeiteten Projektrechte ausserhalb des genannten Vertrags zu gebrauchen oder Dritte gebrauchen zu lassen oder zu veräussern;
 - b. mit Dritten Verträge in Bezug auf die Realisierung von Immobilienprojekten auf den folgenden Grundstücken zu schliessen:
 - i. Grundstücke Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 im Grundbuch I. _____;
 - ii. Grundstücke Nr. 7 und 8 im Grundbuch I. _____;
 - iii. Grundstücke Nr. 9, 10 und 11 im Grundbuch J. _____; und
 - iv. Grundstück Nr. 12 im Grundbuch K. _____;
 - c. Informationen über eine behauptete Kündigung des zwischen der A2. _____ AG und der Gesuchsgegnerin am 17./18. Juni 2020 geschlossenen und auf die Gesuchstellerin übertragenen Projektentwicklungsvertrags betreffend C. _____ AG (ehemals C'. _____ AG) mit den Teilprojekten D. _____ (3A), E. _____ (3B), Hochhaus F. _____ (3D), G. _____ (3F) und H. _____ (3H) sowie Projektentwicklung, Realisierung und Vermarktung der jeweiligen Überbauung gemäss den zukünftigen baurechtlichen Bestimmungen und der zukünftigen Baubewilligung der jeweiligen Behörden zu verbreiten.

2. Es sei die Gesuchsgegnerin im Rahmen einer vorsorglichen Massnahme nach Art. 261 ff. unter Androhung der Bestrafung der verantwortlichen Organe mit Busse wegen Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung gemäss Art. 292 StGB sowie unter Androhung einer Ordnungsbusse von CHF 1'000.00 für jeden Tag der Nichterfüllung im Zuwiderhandlungsfall mit sofortiger Wirkung zu verpflichten, ihren Verpflichtungen unter dem zwischen der A2._____ AG und der Gesuchsgegnerin am 17./18. Juni 2020 geschlossenen und auf die Gesuchstellerin übertragenen Projektentwicklungsvertrags betreffend C._____ AG (ehemals C'._____ AG) mit den Teilprojekten D._____ (3A), E._____ (3B), Hochhaus F._____ (3D), G._____ (3F) und H._____ (3H) sowie Projektentwicklung, Realisierung und Vermarktung der jeweiligen Überbauung gemäss den zukünftigen baurechtlichen Bestimmungen und der zukünftigen Baubewilligung der jeweiligen Behörden nachzukommen und der Gesuchstellerin zu erlauben, die vertraglich vereinbarten Tätigkeiten als Projektentwicklerin auszuüben sowie sie dafür wie vertraglich vereinbart mit dem Entwicklungshonorar zu entschädigen.
3. Es sei der Gesuchsgegnerin im Rahmen einer vorsorglichen Massnahme nach Art. 261 ff. ZPO unter Androhung der Bestrafung der verantwortlichen Organe mit Busse wegen Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung gemäss Art. 292 StGB sowie unter Androhung einer Ordnungsbusse von CHF 1'000.00 für jeden Tag der Nichterfüllung im Zuwiderhandlungsfall mit sofortiger Wirkung zu verbieten, über die folgenden Grundstücke zu verfügen:
 - a. Grundstücke Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 im Grundbuch I._____;
 - b. Grundstücke Nr. 7 und 8 im Grundbuch I._____;
 - c. Grundstücke Nr. 9, 10 und 11 im Grundbuch J._____; und
 - d. Grundstück Nr. 12 im Grundbuch K._____.
4. Das Grundbuchamt L._____ sei
 - a. im Rahmen einer vorsorglichen Massnahme nach Art. 261 ff. ZPO anzuweisen, auf den in Ziffer 3 genannten Grundstücken eine Verfügungsbeschränkung vorzumerken;
 - b. über die in Ziffer 4(a) beantragte Massnahme sowohl schriftlich als auch telefonisch/per Telefax oder elektronisch zu informieren.
5. Den Rechtsbegehren gemäss Ziffern 1-4 sei superprovisorisch ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin stattzugeben.
- 5.[sic.] Es sei von der Anordnung einer Sicherheitsleistung der Gesuchstellerin abzusehen.
6. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Erwägungen

1. Prozessverlauf

Mit Eingabe vom 21. November 2024 (überbracht) stellte die Gesuchstellerin die vorgenannten Massnahmebegehren (act. 1). Mit Verfügung vom 22. November 2024 wurden die angebehrten superprovisorischen Massnahmen abgewiesen. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist zur Erstattung der Massnahmeantwort angesetzt (act. 4). Der ebenfalls einverlangte Kostenvorschuss der Gesuchstellerin ist eingegangen (act. 7). Mit Eingabe vom 16. Dezember 2024 nahm die Gesuchsgegnerin zum Gesuch Stellung (act. 8). Die Stellungnahme wurde der Gesuchstellerin zugestellt; sie liess sich mit Eingabe vom 17. Januar 2025 dazu vernehmen (act. 11).

Mit Urteil vom 29. Januar 2025 wurde das Massnahmebegehren abgewiesen. In Anwendung von Art. 239 Abs. 1 ZPO wurde das Urteil den Parteien ohne schriftliche Begründung eröffnet (act. 14). Mit Eingabe vom 7. Februar 2025 hat die Gesuchstellerin eine Begründung des Urteils vom 29. Januar 2025 verlangt (act. 16). Dies ist mit der vorliegenden begründeten Fassung des Urteils vom 29. Januar 2025 nachzuholen. Die Eingabe der Gesuchstellerin vom 7. Februar 2025 wurde von RAin Dr. M._____ unterzeichnet, welche zwar seitens der Gesuchstellerin auf den übrigen Eingaben nicht als Vertreterin aufgeführt war (act. 1; act. 12), von der Gesuchstellerin aber ebenfalls bevollmächtigt wurde (act. 2) und damit für die Gesuchstellerin handeln kann. Auf die Vorbringen der Parteien ist einzugehen, soweit diese für die Entscheidungsfindung relevant sind.

2. Aktenschluss

Im summarischen Verfahren steht den Parteien nach ständiger Rechtsprechung nur ein einfacher Schriftenwechsel zu. Nach durchgeführtem Schriftenwechsel haben sie lediglich das Recht, zu den Ausführungen der Gegenseite Stellung zu nehmen (Replikrecht). Für neue Vorbringen gilt Art. 229 Abs. 1 lit. b ZPO, wonach eine Partei nach Eintritt des Aktenschlusses unechte Noven nur noch in das Verfahren einführen kann, wenn sie diese ohne Verzug vorbringt und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher hat vorbringen können. Nach der Rechtsprechung ist es

einer klagenden bzw. gesuchstellenden Partei grundsätzlich weder möglich noch zumutbar, in ihrer Rechtsschrift auf Vorrat sämtliche denkbaren Noven zu entkräften, mit denen die Gegenpartei in der darauffolgenden Rechtsschrift vor Aktenabschluss den Prozessstoff ausdehnen kann, weshalb sie unechte Noven noch vorbringen darf, wenn diese einerseits erst durch Behauptungen in der letzten Rechtsschrift der Gegenpartei veranlasst wurden und andererseits in technischer bzw. thematischer Hinsicht als Reaktion auf diese aufzufassen sind (BGE 146 III 55 E. 2.5.2). Das Einhalten dieser Vorschriften ist zu begründen.

Die Gesuchstellerin hat mit Eingabe vom 17. Januar 2025 von ihrem Replikrecht Gebrauch gemacht. Inwiefern allfällige neue Vorbringen zu berücksichtigen sind, ist im Rahmen der materiellen Beurteilung zu ermitteln.

3. Vertragseintritt der Gesuchstellerin

Die Gesuchstellerin führt aus, dass der streitgegenständliche Projektentwicklungsvertrag (fortan PEV) mit der Gesuchsgegnerin gestützt auf den Vermögensübertragungsvertrag vom 3. Oktober 2024 von der A2._____ AG auf die A1._____ AG übertragen worden sei. Die Vermögensübertragung sei vom Bezirksgericht Zürich genehmigt und in der Folge beim Handelsregisteramt des Kantons Zürich angemeldet und am tt.mm.2024 im Schweizerischen Handelsamtsblatt veröffentlicht worden (act. 1 Rz. 10 ff.).

Soweit eine Unterscheidung zwischen der A2._____ AG als ursprüngliche Vertragspartei und der Gesuchstellerin im vorliegenden Verfahren (A1._____ AG) nicht zwingend nötig ist, werden beide nachstehend pauschal als Gesuchstellerin bezeichnet.

4. Streitgegenstand und wesentliche Parteistandpunkte

4.1. Unbestritten ist, dass die Parteien seit mehreren Jahren im Rahmen von Immobilienprojekten zusammengearbeitet haben. Unter anderem erstreckte sich diese Zusammenarbeit auf das Projekt «N._____», bestehend aus fünf Teilprojekten in den Gemeinden I._____, J._____ und K._____, für welches die Parteien am 17./18. Juni 2020 einen Projektentwicklungsvertrag (PEV) abgeschlossen haben.

Die Gesuchsgegnerin hat diesen PEV mit Schreiben vom 31. Oktober 2024 gekündigt.

4.2. Die Gesuchstellerin stellt sich auf den Standpunkt, dass die von der Gesuchsgegnerin in der Kündigung aufgestellten Behauptungen unzutreffend und die ausgesprochene Kündigung grundlos und unwirksam gewesen sei. Selbst wenn von einer gültigen Kündigung ausgegangen würde, sei die Gesuchsgegnerin nicht berechtigt, das Projekt «N. _____» mit Dritten weiterzuführen, zumal die Rechte an den Projekten der Gesuchstellerin gehören würden.

4.3. Die Gesuchsgegnerin macht dagegen zusammengefasst geltend, die Kündigung des PEV sei zu recht erfolgt. Ohnehin würden die Projektrechte nicht mehr der Gesuchstellerin zustehen. Entsprechend bestehe keine Grundlage für den Erlass vorsorglicher Massnahmen.

5. Rechtliches

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 ihr aus der Verletzung ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht (Art. 261 ZPO). Weiter wird vorausgesetzt, dass die anzuordnende Massnahme verhältnismässig ist (ANDREAS GÜNGERICH, in: HAUSHEER/WALTER [Hrsg], Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Bern 2012, N 2 zu Art. 262 ZPO).

6. Hauptsacheprognose

6.1. In der Hauptsache macht die Gesuchstellerin geltend, die von der Gesuchsgegnerin ausgesprochene Kündigung des PEV sei unrechtmässig und damit unwirksam. Beim PEV handle es sich um einen Werkvertrag, der im Zusammenhang mit einem zu realisierenden Bauprojekt abgeschlossen worden sei. Eine vorzeitige Beendigung des PEV sei nur aus wichtigen Gründen möglich, welche im Vertrag beispielhaft aufgeführt seien. Zudem sei ein Recht der Gesuchsgegnerin auf Leistungsverzicht und bestimmten Voraussetzungen vorgesehen. Diese Gründe seien vorliegend nicht erfüllt. Insbesondere habe für eine Fristansetzung zur Wiederan-

bindung der Planer keine Grundlage bestanden. Sodann habe keine vertragliche Pflicht bestanden, bestimmte Planer beizuziehen, wobei zwischenzeitlich ohnehin eine Lösung gefunden worden sei. Auch die angeblichen Kosten- und Terminüberschreitungen seien kein Grund für eine Kündigung, zumal weder ein verbindlicher Terminplan noch verbindliche Kosten vereinbart worden seien. Zudem bestünden derzeit keine Anzeichen, dass der festgelegte Termin der Erteilung der Baubewilligung nicht eingehalten werden könnte. Über Anpassungen des Terminprogramms und allfällige Kostenerhöhungen sei laufend informiert worden. Schliesslich seien die geltend gemachten Kosten- und Terminüberschreitungen nicht von der Gesuchstellerin verschuldet worden (act. 1 Rz. 94 ff.; act. 12 Rz. 32 ff.). Unabhängig von der Wirksamkeit der Kündigung des PEV sei die Gesuchstellerin weiterhin Eigentümerin der Rechte an den Projekten, was auch für die Arbeitsprodukte der von ihr beigezogenen Planer gelte. Diese würden erst mit vollständiger Bezahlung des Entwicklungshonorars auf die Gesuchsgegnerin übergehen. Unter dem PEV sei die Gesuchsgegnerin somit nicht Eigentümerin der Projektrechte geworden und dürfe diese lediglich während der Vertragsdauer nutzen. Dies gelte in Bezug auf die Arbeitsprodukte der O._____ AG (O._____) für das Teilprojekt «P._____» selbst wenn die Gesuchsgegnerin einen direkten Vertrag mit O._____ abgeschlossen haben sollte, da sämtliche Nutzungsrechte bereits mit Vertragsunterzeichnung auf die Gesuchstellerin übergegangen seien. Der Übergang der Rechte von der Gesuchstellerin auf die Gesuchsgegnerin richte sich alleine nach dem PEV. Da das Entwicklungshonorar erst mit Baufertigstellung vollständig zu begleichen sei, sei die Gesuchstellerin weiterhin Eigentümerin der Projektrechte (act. 1 Rz. 118 ff.).

6.2. Die Gesuchsgegnerin hält dem entgegen, der PEV würde schwergewichtig auftragsrechtliche Elemente aufweisen, womit die Bestimmungen nach Art. 394 ff. OR zur Anwendung kämen. Der PEV hätte eine ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund vorgesehen, wobei jeder Grund als wichtiger Grund gelte, der die weitere Vertragserfüllung für die zurücktretende Partei unzumutbar mache. Aufgrund der Arbeitsniederlegung der Planer im Teilprojekt «P._____» habe die Gesuchsgegnerin als Bauherrin intervenieren müssen, obwohl die Gesuchstellerin vollumfänglich für die Projektentwicklung verantwortlich gewesen sei. Deshalb habe sie der Gesuchstellerin mehrmals Frist angesetzt, um die Fortsetzung des

Projekt zu gewährleisten. Zur Sicherung der Fortführung habe die Gesuchsgegnerin offene Forderungen der Planer übernommen und teilweise die Planer direkt beauftragen müssen. Der Gesuchstellerin sei auch nach mehreren Monaten nicht gelungen, die beteiligten Planer zur weiteren Zusammenarbeit zu bewegen. Die weiteren Teilprojekte würden immense Kosten- und Terminüberschreitungen aufweisen, welche in der alleinigen Verantwortung der Gesuchstellerin liegen würden. Die Teilprojekte würden eine negative Eigenkapitalrendite aufweisen. Ausserdem bedeute die Tatsache, dass die Terminpläne im PEV approximativ festgelegt wurden, nicht, dass die Projektverfahren pauschale Terminverzögerungen aufweisen dürften. Die Verzögerungen seien auf die mangelhafte Leistung, etwa aufgrund der ungenügenden personellen Besetzung, der Gesuchstellerin zurückzuführen. Die Kündigung der Teilprojekte sei damit zu Rechte erfolgt (act. 8 Rz. 24 ff. und Rz. 221 ff.). Weiter sei die Gesuchstellerin nicht Inhaberin der Projektrechte der einzelnen Teilprojekte. Diese seien durch die Architekturverträge nicht übertragen worden. Die Gesuchstellerin habe zwar umfassende Nutzungsrechte, jedoch seien in den Architektenverträgen weder Urheberrechte abgetreten worden, noch könne sie gegenüber den Planern Ausschliesslichkeitsrechte geltend machen. Zudem würde es Sinn und Zweck der ausserordentlichen Kündigung widersprechen, wenn diese zwar gültig erfolgen würde, die Projektrechte aber bei der Beauftragten blieben. Die Regelung der PEV beziehe sich auf die befristete Vertragsdauer. Mit der ausserordentlichen Kündigung würden die Projektrechte gemäss Art. 401 OR auf die Gesuchsgegnerin übergehen, habe sie doch gegenüber der Gesuchstellerin sämtliche bisherigen Verbindlichkeiten aus den streitgegenständlichen PEV getilgt (act. 8 Rz. 15 ff. und Rz. 256 ff.).

6.3. Die Gesuchstellerin macht in der Hauptsache zwei alternative Ansprüche geltend. Nebst einem Anspruch auf Vertragserfüllung, weil der Projektentwicklungsvertrag nicht gültig gekündigt worden sei, stützt sie sich auf die Urheberrechte an den Teilprojekten, welche ihr unabhängig von der Kündigung des Vertrages zustünden.

6.4. Ob es sich beim PEV zwischen den Parteien um einen Werkvertrag oder einen Auftrag handelt, ist nicht entscheidend. Fakt ist, dass die Parteien darin einen

ausserordentlichen Beendigungsmechanismus vorgesehen haben, der es der Gesuchsgegnerin erlaubte, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen (act. 3/13 Ziff. 9.4). Solche wichtige Gründe macht die Gesuchsgegnerin geltend, zumal die O._____ die weitere Zusammenarbeit mit der Gesuchstellerin verweigert haben soll. Dies wird auch von der Gesuchstellerin vorgebracht. Sie hält lediglich fest, dass - nach mehreren Monaten und insbesondere nach Ablauf der von der Gesuchsgegnerin angesetzten Frist - eine Lösung gefunden worden sei, indem die O._____ mit der Gesuchsgegnerin oder der C._____ AG direkt einen Vertrag hätte abschliessen sollen. Als Beleg für einen angeblichen Entscheid, wie die weitere Zusammenarbeit ausgestaltet sein soll, legt die Gesuchstellerin einzig eine Einladung zu einem Teams-Meeting vor (act. 3/31). Damit kann aber nicht glaubhaft gemacht werden, welche Resultate an besagtem Meeting erzielt worden sein sollen. Demnach erscheint nachvollziehbar, wenn die Gesuchsgegnerin ausführt, dass damals lediglich festgehalten wurde, dass sie mit der O._____ in Vertragsverhandlungen treten werde, zumal selbst die Gesuchstellerin eingesteht, dass ein solcher Vertrag nicht innerhalb weniger Tage abgeschlossen werden kann. Sodann ist belegt, dass die zuständigen Architekten Q._____ (E2A) am 14. Oktober 2024 mitgeteilt haben, dass im Projekt «P._____» «faktisch nichts mehr geht» und am 23. Oktober 2024 festgehalten haben, dass die Weiterführung der Planung nicht gesichert sei (act. 10/34; act. 3/33). Selbst wenn mittels direktem Vertragsabschluss zwischen Gesuchstellerin und Planern eine Lösung der Problematik hätte gefunden werden können, erscheint durchaus fraglich, ob die Gesuchsgegnerin dies - insbesondere nach den längeren Verzögerungen - ohne Weiteres hätte hinnehmen müssen, zumal diese Verträge gestützt auf den PEV klarerweise im Aufgabenbereich der Gesuchstellerin gelegen haben.

Weiter stützt sich die Gesuchsgegnerin auf Termin- und Kostenüberschreitungen bezüglich der anderen Teilprojekte. Auch diesbezüglich bestreitet die Gesuchstellerin nicht, dass die Überschreitungen stattgefunden haben. Sie macht lediglich geltend, dass keine verbindlichen Kosten oder Termine vereinbart worden seien, sie laufend über Anpassungen bzw. Erhöhungen informiert habe und allfällige Überschreitungen nicht sie verschuldet habe (act. 1 Rz. 110 ff.). Die Darstellung der Gesuchstellerin vermag nicht zu überzeugen. Auch wenn lediglich ungefähre

Termine oder Kosten vereinbart worden sind (act. 3/13 Präambel lit. G und J), kann daraus nicht abgeleitet werden, dass die Gesuchsgegnerin jegliche Überschreitungen akzeptieren muss. Sodann vermag auch die pauschale Ablehnung der Verantwortlichkeit nicht zu genügen. Der Gesuchstellerin war von Anfang an bewusst, dass die Kündigung (auch) aus diesem Grund ausgesprochen worden ist (act. 1 Rz. 110 ff.). Dennoch äusserte sie sich erst in ihrer Eingabe in Ausübung des Replikrechts nach Aktenschluss eingehender zur Thematik. Dies ist verspätet und kann entsprechend nicht beachtet werden. Ohnehin erscheint fraglich, ob sich die Gesuchstellerin allfällige Versäumnisse der A3. _____ SA nicht anzurechnen hätte, zumal sie diese in Eigenregie als Subunternehmerin eingesetzt hat. Insgesamt hat die Gesuchsgegnerin glaubhaft dargelegt, weshalb ihr aufgrund der entstandenen Kosten- und Terminüberschreitung eine Zusammenarbeit mit der Gesuchstellerin nicht mehr hat zugemutet werden können.

Schliesslich kann unter diesen Umständen offen gelassen werden, ob die Gesuchsgegnerin überhaupt verpflichtet gewesen wäre, den PEV nur bezüglich einzelner Teilprojekte zu kündigen. Immerhin haben die Parteien entschieden, die Teilprojekte in einem einzelnen PEV zu regeln, sodass grundsätzlich auch eine gesamthafte Kündigung möglich sein dürfte, wenn nur bezüglich einzelner Teilprojekte ein wichtiger Grund besteht. Folglich gelingt es der Gesuchstellerin nicht, die Ungültigkeit der Kündigung und damit einen Hauptsacheanspruch gestützt auf den PEV glaubhaft zu machen.

6.5. Somit stellt sich die Frage, ob die relevanten Urheberrechte der Gesuchstellerin zustehen und sie entsprechend gestützt auf das URG einen Unterlassungsanspruch gegenüber der Gesuchsgegnerin geltend machen kann. Unbestritten ist diesbezüglich, dass der Gesuchstellerin mit den Architekturverträgen umfassende Nutzungsrechte an den Werken der Planer eingeräumt worden sind. Einzig die (nicht übertragbaren) Urheberpersönlichkeitsrechte sind stets bei den Planern verblieben. Strittig ist dagegen, ob die Projektrechte auch nach der Kündigung der PEV bei der Gesuchstellerin verblieben sind. Nach der Gesuchstellerin hätten der Gesuchsgegnerin bis zur vollständigen Bezahlung des Entwicklungshonorars lediglich Nutzungsrechte zugestanden (act. 1 Rz. 122). Die Gesuchsgegnerin stellt

sich dagegen auf den Standpunkt, dass bei Beendigung der PEV gestützt auf Art. 401 OR die Rechte auf sie übergegangen seien (act. 7 Rz. 190 ff.). Wie die PEV zu qualifizieren sind, kann auch in diesem Zusammenhang offen bleiben. Die Parteien haben in den Verträgen vereinbart, dass die Projektrechte mit der vollständigen Bezahlung des Entwicklungshonorars auf die Gesuchsgegnerin übergehen (act. 3/13 Ziff. 6). Wie es sich bei einer vorzeitigen Beendigung gemäss Ziff. 9.4 des PEV verhält, haben sie dagegen nicht geregelt. Entgegen der Gesuchstellerin erscheint nicht glaubhaft, dass die Regelung von Ziff. 9.3 zur Anwendung kommen soll, wonach die Gesuchstellerin die Projekte innert zwei Jahren nach Ausübung des Rechts zum Leistungsverzicht auf eigene Kosten und eigene Gefahr verwerten könne (vgl. act. 12 Rz. 25). Diese Regelung wurde explizit als Gegenleistung («Im Gegenzug») für ein eingeräumtes einseitiges Recht der Gesuchsgegnerin auf Leistungsverzicht vereinbart. Entsprechend kann sie nicht ohne Weiteres auf eine anderweitige Vertragsbeendigung übertragen werden. Entfällt dieses Recht zur Weiterverwertung, ist auch nicht ersichtlich, welches Interesse die Gesuchstellerin an den Projektrechten haben soll, zumal ihr die Urheberrechte lediglich im Zusammenhang mit dem geplanten Projekt eingeräumt worden sind (etwa act. 3/27 Ziff. 11) und sie die Rechte demnach nicht anderweitig verwenden könnte. Unter diesen Umständen ist nicht glaubhaft gemacht worden, gestützt worauf der Gesuchstellerin die Urheberrechte weiterhin zustehen sollen, zumal sowohl das Auftragsrecht (Art. 401 OR) als auch Werkvertragsrecht (Art. 377 OR) eine Übertragung der Rechte an den Auftraggeber gegen Schadloshaltung vorsehen und die Gesuchsgegnerin die bis zur Kündigung der PEV geschuldeten Entwicklerhonorare unbestrittenermassen vollumfänglich bezahlt hat (act. 8 Rz. 18). Damit kann die Gesuchstellerin auch einen Hauptsacheanspruch gestützt auf Urheberrecht nicht glaubhaft machen.

6.6. Lediglich der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass nicht ersichtlich ist, welchen zusätzlichen Hauptsacheanspruch die Gesuchstellerin aus der vertraglichen Verpflichtung der Gesuchsgegnerin allfälligen Käufern der Stockwerkeigentumseinheiten die Pflicht zum Abschluss eines Werkvertrags mit der Gesuchstellerin zu überbinden, ableiten will. Dieser Sachverhalt ist nach der Darstellung der Parteien nicht eingetreten.

6.7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es der Gesuchstellerin nicht gelingt einen Anspruch in der Hauptsache glaubhaft zu machen und das Gesuch ist vollumfänglich abzuweisen.

7. Nachteilsprognose

Selbst wenn von einer positiven Hauptsacheprognose ausgegangen würde, wäre das Gesuch vorliegend abzuweisen.

7.1. Der Gesuchstellerin droht nach eigener Darstellung erstens die unrechtmässige Verwendung der Immaterialgüterrechte zur Herstellung eines Bauwerks. Würden die Projekte ohne die Gesuchstellerin realisiert, entstünde dieser ein bleibender Nachteil, zumal ein einmal ausgeführtes Bauwerk nicht vernichtet bzw. abgebrochen werden könne. Zweitens bestehe die Gefahr, dass die Gesuchsgegnerin die Weiterführung der Verträge de facto verunmögliche und die Gesuchstellerin vor vollendete Tatsachen stelle. Sie könnte selbst nach einer gutheissenden Klage in der Hauptsache ihren Pflichten nicht mehr nachkommen, zudem sei das Honorar von der effizienten und erfolgreichen Entwicklung der Projekte abhängig, weshalb die Gefahr bestehe, dass durch die Weiterführung der Projekte durch weniger qualifizierte Dritte der Entschädigungsanspruch geschmälert werde. Sodann bestehe ein nicht wieder gutzumachender Nachteil darin, dass die Gesuchsgegnerin die Erfüllung der PEVs einstelle und so die Weiterführung der Projekte durch die Gesuchstellerin verhindere, womit sie de facto ein jederzeitiges Kündigungsrecht durchsetzen könne und die Gesuchstellerin auf Schadenersatzansprüche verweise. Schliesslich drohe der Gesuchstellerin, dass die Gesuchstellerin die Grundstücke ohne Überbindung einer Pflicht zum Abschluss eines Werkvertrags auf einen Dritten übertrage, womit der Gesuchstellerin verunmöglicht werde, ihre vertraglichen Ansprüche betreffend Realisierung der Teilprojekte durchzusetzen (act. 1 Rz. 131 ff.).

7.2. Die Gesuchsgegnerin bestreitet die Ausführungen der Gegenseite. Die Gesuchstellerin habe keinerlei Verfügungsbefugnisse über die Projektrechte, weshalb der Antrag abzuweisen sei. Weiter gehe die Gesuchstellerin davon aus, dass Dritte die Projekte nicht effizient und erfolgreich realisieren und ausführen könnten. Das

sei nicht nachvollziehbar und widersprüchlich. Ein Verbot der Fortführung wäre unverhältnismässig und würde bei der Gesuchsgegnerin zu grossem Schaden führen (act. 8 Rz. 266 ff.).

7.3. Die Gesuchstellerin stellt zum ersten Punkt nur pauschal in den Raum, dass sie einen bleibenden Nachteil erleiden würde, wenn die Bauwerke ohne ihre Mitwirkung erstellt würden. Zwar kann ihr ohne Weiteres gefolgt werden, dass ein einmal erstelltes Bauwerk nicht erneut erstellt oder vernichtet werden könnte. Allerdings ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Verletzung des Urheberrechts oder der vertraglichen Pflichten der Gesuchsgegnerin nicht durch einen finanziellen Ausgleich wiedergutmacht werden könnte. Die von der Gesuchstellerin bzw. in ihrem Auftrag entwickelten Werke sind für die spezifischen Areale geplant worden und könnten von der Gesuchstellerin gar nicht anderweitig verwendet werden. Die Gesuchstellerin räumt selbst ein, dass dies nicht möglich wäre (act. 1 Rz. 135). Ihr Interesse an den Urheberrechten erschöpft sich demnach in der finanziellen Abgeltung, welche auch durch eine Schadenersatzzahlung erfolgen kann.

Die weiteren behaupteten Nachteile befassen sich mit der (faktischen) Beendigung der PEV und den diesbezüglichen Folgen. Zutreffend ist, dass die Gesuchstellerin die vertraglichen Leistungen nicht mehr erbringen kann, wenn diese von der Gesuchsgegnerin anderweitig erworben werden. Ihr vertraglicher Entschädigungsanspruch würde entsprechend durch einen Schadenersatzanspruch ersetzt. Auch diesbezüglich ist nicht klar, inwiefern dies einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil darstellen soll, zumal ein ökonomischer Ausgleich - und damit eine Wiedergutmachung - selbst nach der Darstellung der Gesuchstellerin möglich sein sollte. Dies gilt auch dann, wenn die Leistungen aufgrund eines Verkaufs von Stockwerkeigentumseinheiten durch die Gesuchsgegnerin an Dritte nicht mehr erbracht werden könnten. Es verbleibt die Behauptung, dass die Höhe des Honorars auch von der effizienten und erfolgreichen Entwicklung der Projekte abhängig sei (act. 1 Rz. 136). Die blosser Behauptung, dass die Weiterführung der Projekte durch einen weniger qualifizierten Dritten den Entschädigungsanspruch schmälern könnte, vermag nicht zu überzeugen. So ist weder dargelegt, inwiefern Dritte nicht in der Lage sein sollen, die Projekte plangemäss weiterzuführen, noch, weshalb

sich die Gesuchstellerin bei einer allfälligen Wiedereinsetzung die Versäumnisse Dritter entgegenhalten lassen müsste.

7.4. Zusammenfassend gelingt es der Gesuchstellerin auch nicht, einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil glaubhaft zu machen.

8. Fazit

Insgesamt gelingt es der Gesuchstellerin nicht, die Voraussetzungen für den Erlass einer vorsorglichen Massnahme glaubhaft zu machen, weshalb das vorliegende Gesuch vollumfänglich abzuweisen ist.

9. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss wird die Gesuchstellerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 ZPO).

Die Höhe der Gerichtsgebühr wird nach der Gebührenverordnung des Obergerichts bestimmt (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG) und richtet sich in erster Linie nach dem Streitwert bzw. nach dem tatsächlichen Streitinteresse (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG). Der Streitwert beträgt CHF 4'462'000.– (act. 1 Rz. 19). In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG ist die Gerichtsgebühr auf CHF 24'000.– festzulegen. Mit der vorliegenden schriftlichen Begründung des Entscheids entfällt die Möglichkeit der Reduktion der Entscheidgebühr auf zwei Drittel (§ 10 Abs. 1 GebV OG).

Zudem ist die Gesuchstellerin antragsgemäss zu verpflichten, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die Parteientschädigung ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 i.V.m. § 9 und § 11 Abs. 1 AnwGebV auf CHF 20'000.– festzulegen.

Der Einzelrichter erkennt:

1. Das Gesuch um Anordnung vorsorglicher Massnahmen wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgelegt auf CHF 24'000.–.

3. Die Kosten werden der Gesuchstellerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
4. Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung von CHF 20'000.– zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsgegnerin unter Beilage von Doppeln von act. 16.
6. 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 4'462'000.–.

Die gesetzlichen Fristenstillstände gelten *nicht* (Art. 46 Abs. 2 BGG).

Zürich, 29. Januar 2025

Handelsgericht des Kantons Zürich
Einzelgericht

Gerichtsschreiber:

Dr. Benjamin Büchler