

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF190028-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter  
Dr. S. Mazan und Ersatzrichter lic. iur. T. Engler sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

## **Beschluss vom 3. Mai 2019**

in Sachen

1. **A.\_\_\_\_\_ AG,**
  2. **B.\_\_\_\_\_,**
- Berufungskläger,

gegen

**C.\_\_\_\_\_ AG,**  
Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte 1,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

sowie

**D.\_\_\_\_\_ Vorsorgeeinrichtung ... , ,**  
Gesuchsgegnerin und Berufungsbeklagte 2,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 12. März 2019 (ES190010)

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2):

- "1. Das Grundbuchamt E.\_\_\_\_\_, ... [Adresse], sei im Sinne von Art. 961 ZGB einstweilen anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin und zulasten des Grundstücks der Gesuchsgegnerin ein Pfandrecht vorläufig im Grundbuch einzutragen auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBL. ..., F.\_\_\_\_\_-Strasse ..., ... Zürich, für eine Pfandsumme von Fr. 15'976.45 zuzüglich 5 % Zins seit 5. November 2018 auf dem Betrag von Fr. 15'412.60 sowie zuzüglich 5 % Zins seit 26. November 2018 auf dem Betrag von Fr. 563.85.
2. Die Anweisung gemäss Ziff. 1 hiervor sei durch das angerufene Gericht als superprovisorische Massnahme im Sinne von Art. 265 ZPO sofort und ohne Anhörung der Gesuchsgegnerin zu erteilen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer) zulasten der Gesuchsgegnerin."

**Urteil des Bezirksgerichtes Zürich vom 12. März 2019:**

(act. 18 = act. 21)

1. Die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt E.\_\_\_\_\_ wird bestätigt als vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB mit Wirkung ab vorläufiger Eintragung gemäss Verfügung vom 11. Februar 2019 bis zur rechtskräftigen Erledigung des gemäss Dispositivziffer 2 einzuleitenden Prozesses auf Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBL. ..., F.\_\_\_\_\_-Strasse .../.../..., G.\_\_\_\_\_-Strasse ..., ... Zürich, für eine Pfandsumme von  
Fr. 15'412.60      nebst Zins zu 5 % seit 5. November 2018  
Fr. 563.85      nebst Zins zu 5 % seit 26. November 2018.
2. Der Gesuchstellerin wird eine Frist von *60 Tagen* ab Zustellung dieses Urteils angesetzt, um direkt beim zuständigen Gericht eine Klage auf definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Gesuchsgegnerin anzuheben. Bei Säumnis kann die Gesuchsgegnerin beim Einzelgericht den vorläufigen Eintrag (Dispositivziffer 1) löschen lassen.

3. Die Entscheidgebühr von Fr. 1'750.– wird von der Gesuchstellerin bezogen, unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses. Vorbehalten bleibt der endgültige Entscheid des Gerichts im Verfahren um definitive Eintragung des Pfandrechts. Für den Fall, dass die Gesuchstellerin innert Frist gemäss Dispositivziffer 2 die Klage nicht anhängig macht, wird ihr die Entscheidgebühr definitiv auferlegt.
4. Die Regelung der Entschädigungsfolgen wird dem Gericht im Verfahren um definitive Eintragung des Pfandrechts vorbehalten. Versäumt die Gesuchstellerin jedoch die ihr in Dispositivziffer 2 angesetzte Frist zur Anhängigmachung der Klage, wird sie verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 503.50 zu bezahlen.

5.-7. [...]

**Berufungsanträge:**  
(act. 22 S. 2 sinngemäss)

1. Es sei das provisorisch eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht zu löschen.
2. Es sei abzuklären, wer was in Auftrag gab.
3. Es sei den Berufungsklägerinnen eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.– zu bezahlen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7% MwSt) zulasten der Gesuchstellerin.

### **Erwägungen:**

1.1. Die Gesuchsgegnerin und Berufungsbeklagte 2 (nachfolgend Gesuchsgegnerin) ist Eigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. ..., GBBL. ..., F.\_\_\_\_-Strasse .../.../..., G.\_\_\_\_-Strasse ... in ... Zürich. Die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte 1 (fortan Gesuchstellerin) ist eine Aktiengesellschaft, welche Ingenieurarbeiten und Arbeiten an Klima-, Heizungs- und Lüftungsanlagen ausführt. Im Auftrag der Berufungsklägerin 1 hat die Gesuchstellerin Lüftungsarbeiten im Erdgeschoss der Liegenschaft ausgeführt (act. 1 S. 4). Der Berufungskläger 2 gibt an, Mieter der Lokalität F.\_\_\_\_-Strasse ... zu sein (act. 22 S. 2).

1.2. Am 11. Februar 2019 stellte die Gesuchstellerin ein Gesuch um (superprovisorische) Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin. Mit Verfügung vom 11. Februar 2019 wies das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (fortan Vorinstanz) das Grundbuchamt E.\_\_\_\_ an, das beantragte Bauhandwerkerpfandrecht superprovisorisch im Grundbruch einzutragen und setzte der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses an (act. 5). Nach Eingang des Kostenvorschusses setzte die Vorinstanz der Gesuchsgegnerin Frist zur Stellungnahme an (act. 10; act. 12). Mit Eingabe vom 25. Februar 2019 verzichtete die Gesuchsgegnerin auf eine Stellungnahme, worauf die Vorinstanz die einstweilige Anweisung an das Grundbuchamt mit Urteil vom 12. März 2019 bestätigte (act. 21).

1.3. Mit Eingabe vom 25. April 2019 erhoben die Berufungskläger, welche nicht Partei des vorinstanzlichen Verfahrens waren, Berufung gegen das Urteil mit vorstehenden Berufungsanträgen. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–19). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Die Berufungskläger führen sinngemäss aus, als direkt betroffener "Mieter" bzw. als direkt betroffene "Auftraggeberin" seien sie zur Erhebung der Berufung berechtigt (act. 22 S. 2).

2.2. Zur Erhebung eines Rechtsmittels ist legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist, mithin ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung hat (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO, Art. 76 Abs. 1 lit. a BGG).

2.3. Hier geht es um die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts. Gestützt auf Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und Art. 839 ZGB können Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder zu anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, ein Pfandrecht auf diesem Grundstück eintragen lassen (sog. Bauhandwerkerpfandrecht). Belastet wird das Grundstück, auf dem die Bauarbeiten erfolgten. Der Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts richtet sich deshalb gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, auch wenn die Leistungen nicht in seinem Auftrag erbracht worden sind (vgl. Art. 837 Abs. 2 ZGB). Einfluss auf den Mieter hat die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts nicht. Da im Rahmen der vorläufigen Eintragung nicht über den Bestand der Forderung befunden wird, sondern deren Glaubhaftmachung lediglich zu prüfende Eintragungsvoraussetzung bildet, ist auch der Auftraggeber nicht beschwert. Damit fehlt es sowohl der Berufungsklägerin 1 als auch dem Berufungskläger 2 an einem schutzwürdigen Interesse und damit an der Berufungslegitimation, weshalb auf die Berufung nicht einzutreten ist. Ausführungen zur Einhaltung der Berufungsfrist erübrigen sich damit.

3.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Berufungskläger kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Nach der Gebührenverordnung des Obergerichts (GebV OG) bilden einerseits der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse und andererseits der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls die Grundlage für die Festsetzung der Gebühr (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 15'976.45 ist die Gerichtsgebühr unter Anwendung von § 4 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen.

3.2. Parteientschädigungen für das Berufungsverfahren sind keine zuzusprechen: Den Berufungsklägern nicht, weil sie unterliegen, den Berufungsbeklagten nicht, da ihnen keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens werden den Berufungsklägern auferlegt, je unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten je unter Beilage einer Kopie von act. 22, sowie an das Bezirksgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 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 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG sowie ein Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 15'976.45.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:  
3. Mai 2019