

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF220037-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud  
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. D. Siegwart

## Urteil vom 20. Mai 2022

in Sachen

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

Gesuchstellerin und Berufungsklägerin,

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

gegen

1. **B. \_\_\_\_\_,**

2. **C. \_\_\_\_\_,**

3. **D. \_\_\_\_\_,**

Gesuchsgegner und Berufungsbeklagte,

betreffend

**Bauhandwerkerpfandrecht / vorläufige Eintragung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Bülach vom  
29. April 2022 (ES220016)

### **Erwägungen:**

1. Mit Eingabe vom 28. April 2022 ersuchte die Gesuchstellerin und Berufungsklägerin (fortan Berufungsklägerin) das Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach (fortan Vorinstanz) darum, das Grundbuchamt E.\_\_\_\_\_ superprovisorisch anzuweisen, auf den einzelnen Mit- bzw. Stockwerkeigentumsanteilen der Gesuchsgegner und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagte) am sich an der F.\_\_\_\_\_ -Strasse ... in E.\_\_\_\_\_ befindlichen Mehrfamilienhaus Bauhandwerkerpfandrechte für bestimmte Pfandsummen (total Fr. 85'000.-) vorläufig einzutragen (act. 9 S. 2 f.).
2. Die Vorinstanz wies das Gesuch um vorläufige Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte mit Urteil vom 29. April 2022 mangels schlüssigem Tatsachenvortrag hinsichtlich der Art der zuletzt verrichteten Arbeiten sogleich ab; also ohne zunächst über das Superprovisorium zu befinden (act. 4 E. 3 f. und Dispositiv-Ziff. 1 = act. 8 [Aktensexemplar] = act. 10). Mit Eingabe vom 12. Mai 2022 (Datum Poststempel) erhob die Berufungsklägerin dagegen rechtzeitig (innert zehntägiger Frist) Berufung (Art. 314 Abs. 1 ZPO; act. 5; act. 9). Da auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen wie das Streitwerterfordernis von Fr. 10'000.- (Art. 308 Abs. 2 ZPO) und das Vorliegen einer schriftlichen, mit Anträgen und einer Begründung versehenen Berufungsschrift (Art. 311 Abs. 1 ZPO) erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten.
3. Gestützt auf Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 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). Die (vorläufige) Eintragung hat innerhalb einer Frist von vier Monaten nach Vollendung der Arbeit zu erfolgen (Art. 839 Abs. 2 ZGB; Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB i.V.m. Art. 76 Abs. 3 GBV), wobei die Frist eingehalten ist, wenn die Anmeldung vor Ablauf der Frist im Tagebuch eingeschrieben ist. Die Eintragung muss tatsächlich erfolgt sein; es genügt nicht, sie innert Frist zu verlangen. Nach unbenutztem Ablauf der Frist ist der Anspruch auf das Bauhandwerkerpfandrecht verwirkt (BGE 126 III 462 E. 2c/aa;

BGer 5A\_395/2020 vom 16. März 2021, E. 2; OGer ZH LF220033 vom 9. Mai 2022, E. 3.1).

Die Berufungsklägerin gibt gestützt auf einen eingereichten Arbeitsrapport vom 30. Dezember 2021 dieses Datum als Zeitpunkt der letzten am fraglichen Mehrfamilienhaus verrichteten Arbeiten an (act. 1 S. 4; act. 3/4; act. 9 S. 4 f.). Auf diese Angabe ist sie im Anwendungsbereich der Verhandlungsmaxime zu behaften. Im Übrigen ergibt sich aus den Akten aber auch nichts Gegenteiliges. Damit lief die viermonatige Frist zur (vorläufigen) Eintragung der Bauhandwerkerpfandrechte bis am 30. April 2022 und ist seit dem 1. Mai 2022 verwirkt, zumal der blossen Beantragung der Eintragung vor Vorinstanz nach vorstehend Ausgeführtem keine fristwahrende Wirkung zukam. Die Berufung ist aus diesem Grund abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil im Ergebnis zu bestätigen.

**4.** Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Berufungsklägerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 85'000.– und unter Berücksichtigung des geringen Zeitaufwands der Kammer sowie des zur Anwendung gelangenden summarischen Verfahrens ist die reduzierte Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 1'000.– festzusetzen.

Parteientschädigungen sind für das Berufungsverfahren keine zuzusprechen: der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO), und den Berufungsbeklagten nicht, weil ihnen keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind (Art. 95 Abs. 3 ZPO).

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Bülach vom 29. April 2022 (ES220016) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage der Doppel der Berufungsschrift (act. 9), sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

5. 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 Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 85'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. D. Siegwart

versandt am: