

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF140017-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur sowie Gerichtsschreiberin Dr. M. Isler

Urteil vom 22. Juli 2014

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin/Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin,

vertreten durch B._____,

gegen

1. **C._____,**

2. **D._____,**

Beklagte/Gesuchsgegner und Beschwerdegegner,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Bauhandwerkerpfandrecht**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Affoltern vom 17. März 2014 (ES130008)

Erwägungen:

I.

1. Die Beklagten und Beschwerdegegner (nachfolgend Beschwerdegegner) sind Eigentümer einer Liegenschaft an der E. _____-Strasse ... in F. _____, auf der ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten der Klägerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Beschwerdeführerin) vorläufig eingetragen ist. Mit Verfügung vom 19. November 2013 setzte das Einzelgericht des Bezirksgerichts Affoltern der Beschwerdeführerin eine Frist von 90 Tagen an, um beim zuständigen Gericht Klage auf Feststellung der Forderung als Pfandsumme und definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die Beschwerdegegner anzuheben. Das Einzelgericht hielt fest, dass die Beschwerdegegner im Falle der Säumnis der Beschwerdeführerin die Löschung des vorläufigen Eintrages verlangen könnten (act. 24 Dispositivziffer 3).

2. Mit Verfügung vom 3. März 2014 erstreckte das Einzelgericht des Bezirksgerichts Affoltern der Beschwerdeführerin die 90-tägige Frist zur Klageeinreichung, welche ursprünglich am 20. Februar 2014 endete, um drei Wochen bis und mit 13. März 2014 (act. 33 Dispositivziffer 1). Die Beschwerdeführerin stellte mit Eingabe vom 13. März 2014 (act. 37) ein erneutes Fristerstreckungsgesuch um sieben Tage, d.h. bis und mit 20. März 2014, welches mit Verfügung der Vorinstanz vom 17. März 2014 abgewiesen wurde (act. 39 = act. 44 = act. 46).

3. Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit zwei Eingaben vom 28. März 2014 rechtzeitig (vgl. act. 41) Beschwerde bei der hiesigen Instanz (act. 45, act. 49). Mit Verfügung vom 2. April 2014 wurde der Beschwerde in dem Sinn aufschiebende Wirkung zuerkannt, als das zugunsten der Beschwerdeführerin vorläufig im Grundbuch eingetragene Pfandrecht einstweilen weiterhin eingetragen blieb (act. 52 Dispositivziffer 1). Die Beschwerdegegner erklärten mit Eingabe vom 3. April 2014 den Verzicht auf Stellungnahme hierzu, teilten jedoch mit, dass sie weder mit Gerichtskosten noch mit

Prozessentschädigungen belastet werden wollten (act. 55). Mit Beschluss vom 16. April 2014 wurde die Erteilung der aufschiebenden Wirkung bestätigt und der Beschwerdeführerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 56 Dispositivziffern 1 und 2). Der Vorschuss ging innert angesetzter Nachfrist (vgl. act. 59) bei der Obergerichtskasse ein (act. 61). Mit Verfügung vom 6. Juni 2014 wurde den Beschwerdegegnern Gelegenheit zur Erstattung der Beschwerdeantwort eingeräumt (act. 62), worauf diese mit Schreiben vom 30. Juni 2014 verzichteten unter dem nochmaligen Antrag, weder mit Gerichtskosten noch mit Prozessentschädigungen belastet zu werden (act. 64). Die Sache erweist sich demzufolge nunmehr als spruchreif.

II.

1. Während die Beschwerdeführerin im Verfahren vor der Vorinstanz zuletzt rechtsanwaltlich vertreten war (act. 37, act. 38), hat für das hiesige Verfahren B. _____ namens und im Auftrag der Beschwerdeführerin die Beschwerde eingereicht. B. _____ ist nicht als Organ der Beschwerdeführerin im Handelsregister verzeichnet (act. 65). Gemäss Art. 68 Abs. 1 ZPO kann sich eine Person, die einen Prozess nicht selber führen will, im gerichtlichen Verfahren vertreten lassen. Bei diesem sog. gewillkürten Vertreter kann es sich grundsätzlich um jede beliebige Person des Vertrauens handeln, sofern diese nicht berufsmässig handelt (ZK ZPO-STAEHELIN/SCHWEIZER, 2. Aufl., Art. 68 N 3). Sie hat sich durch eine Vollmacht auszuweisen (Art. 68 Abs. 3 ZPO). Handelt der Vertreter berufsmässig, so muss es sich um eine Person handeln, die die Voraussetzungen zur berufsmässigen Vertretung nach Art. 68 Abs. 2 ZPO erfüllt.
2. Den vorinstanzlichen Akten ist zu entnehmen, dass B. _____ der Vater von G. _____, Verwaltungsratsmitglied der Beschwerdeführerin mit Einzelzeichnungsberechtigung (act. 65), ist (act. 16). Eine korrekt erteilte Vollmacht wurde eingereicht (act. 47). Aufgrund des Verwandtschaftsverhältnisses ist davon auszugehen, dass B. _____ nicht berufsmässig handelt. Er durfte daher als Vertreter der Beschwerdeführerin das Rechtsmittel einlegen.

III.

1. Bauhandwerkerpfandrechte fallen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts unter die grundbuchlichen Vormerkungen gemäss Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB (BGE 83 II 138, 142). Nach Art. 961 Abs. 3 ZGB muss das Gericht die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts bzw. die Wirkung von dessen Vormerkung im Grundbuch zeitlich und sachlich genau feststellen und zur gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche dem Gesuchsteller eine Frist ansetzen. Da es sich hierbei nicht um eine gesetzliche Frist handelt, kann sie auf entsprechendes Ersuchen hin erstreckt werden (Art. 144 Abs. 2 ZPO; BSK ZGB II-HOFSTETTER/THURNHERR, 4. Aufl., Art. 839/840 N 36).

2. Dies tat die Vorinstanz mit Verfügung vom 3. März 2014. Sie erwog dannzumal, dass seitens der Beschwerdeführerin zureichende Gründe für eine Fristerstreckung vorlägen und es mit Blick auf Sinn und Zweck der Ansetzung einer Prosequierfrist verhältnismässig erscheine, die Interessen der Beschwerdeführerin an einer Erstreckung höher zu gewichten als jene der Beschwerdegegner an einer raschen Erledigung des Verfahrens (act. 33 S. 4). In Bezug auf die zureichenden Gründe hielt die Vorinstanz fest, dass B._____, der seitens der Beschwerdeführerin mit der Sache betraut sei, gemäss ärztlicher Bescheinigung für ein bis zwei Wochen krankgeschrieben sei. Nachdem die Beschwerdeführerin gestützt auf dieses Arztzeugnis eine Fristerstreckung von zwei bis drei Wochen beantragt habe, sei dem Erstreckungsgesuch um drei Wochen stattzugeben, womit die 90-tägige Prosequierfrist bis und mit 13. März 2014 verlängert werde (act. 33 S. 5).

3.1 In der (hier angefochtenen) Verfügung vom 17. März 2014 kam die Vorinstanz daraufhin zu einem anderen Schluss. Sie führte aus, dass bei einer ersten Fristerstreckung an das Vorliegen zureichender Gründe keine allzu strengen Anforderungen zu stellen seien und demzufolge sowohl Gründe, die die Partei selber betreffen als auch solche, die ihre Rechtsvertretung anbelangten, berücksichtigt werden könnten. Mit jedem weiteren Fristerstreckungsgesuch sei indes von steigenden Anforderungen an die Gründe auszugehen (act. 44 S. 3).

Die Prosequierungsfrist bezwecke, dem Bedürfnis der Gegenseite nach Klarheit über die Situation Rechnung zu tragen. Dass sie als Verwirkungsfrist ausgestaltet sei, unterstreiche die Bedeutung der Frist für beide Parteien. Da die gesetzliche Privilegierung des Bauhandwerkers mittels Gewährung einer Sicherheit für seine Forderungen ein sorgfältiges Handeln seinerseits erfordere, um dieser Sicherheit nicht verlustig zu gehen, seien die Anforderungen an eine Erstreckung der Prosequierungsfrist nicht leichthin als gegeben anzunehmen (act. 44 S. 4).

Die Vorinstanz erwog weiter, dass die Gründe der Beschwerdeführerin für eine weitere Fristerstreckung einer Güterabwägung mit den Interessen der Beschwerdegegner vorliegend nicht standhalte, weshalb das Gesuch abzuweisen sei (act. 44 S. 6). Das Gesuch werde nämlich damit begründet, dass es der nunmehr beauftragten Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin aufgrund der sehr kurzfristig erfolgten Mandatierung nicht möglich sei, innert der erstreckten Frist eine Klage hinreichend zu substantiieren. Damit werde nicht geltend gemacht, dass die Rechtsvertreterin, welche bereits seit geraumer Zeit mandatiert gewesen wäre, zufolge unvorhersehbarer terminlicher Belastung durch anderweitige Verfahren nicht mehr in der Lage wäre, zeitgerecht zu handeln. Vielmehr zeige die Begründung, dass die zeitliche Unmöglichkeit durch das zu späte Handeln der Beschwerdeführerin verursacht worden sei. So habe diese die Rechtsvertreterin erst am 7. März 2014 mandatiert, was sich aus beiliegender Vollmacht ergebe (act. 44 S. 4). Die Beschwerdeführerin habe aber seit langem um die zu tätigen Schritte hinsichtlich einer Klageeinleitung gewusst und die Einschaltung eines Anwalts hätte unabhängig von der Erkrankung des sachbearbeitenden B._____ erfolgen können. Somit habe es sie zu vertreten, wenn sie trotz der ihr bekannten Folgen einer verpassten Frist und dem Wissen um die Komplexität der Angelegenheit erst eine Woche vor Ablauf der erstreckten Frist einen Anwalt aufsuche (act. 44 S. 5).

Schliesslich hielt die Vorinstanz dafür, dass in Analogie zur Lehre und Rechtsprechung bezüglich des Stellens eines Verschiebungsgesuchs bei einem Verhandlungstermin auch hier zu fordern sei, dass ein Fristerstreckungsgesuch unmittelbar nach Kenntnis der zum Erstreckungsgesuch Anlass gebenden

Gründen zu stellen sei. Die am 7. März 2014 mandatierte Vertreterin der Beschwerdeführerin habe das Erstreckungsgesuch erst mit Fristablauf am Donnerstag, den 13. März 2014 gestellt, wobei es nach dem Ablauf der Frist am 14. März 2014 beim Gericht eingegangen sei. Es könne nicht angehen, dass mit der Einreichung des Antrags trotz Kenntnis der Umstände so lange zugewartet werde, bis die Frist abgelaufen sei in der Erwartung, dass das Gericht angesichts der abgelaufenen Frist eine Erstreckung zu gewähren habe, um den Rechtsverlust der Beschwerdeführerin nicht eintreten zu lassen (act. 44 S. 5). Die Beschwerdeführerin habe somit zu Recht für den Fall der Abweisung kein Gesuch um Gewährung einer Notfrist gestellt, welchem auch nicht zu entsprechen gewesen wäre (act. 44 S. 5 f.).

3.2 Die Beschwerdeführerin beruft sich auf eine unrichtige Rechtsanwendung sowie eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz (act. 49 S. 1). Hinsichtlich der unrichtigen Rechtsanwendung macht sie geltend, dass die Begründung der Vorinstanz, wonach an eine erste Fristerstreckung weniger hohe Anforderungen zu stellen seien als an eine zweite, der schweizerischen Zivilprozessordnung widerspreche. Vom Gericht werde ausserdem angezeigt, wenn eine Frist letztmalig gewährt werde, was die Vorinstanz in ihrer Verfügung vom 3. März 2014 nicht getan habe (act. 45 S. 1). Sodann gelte ein Fristerstreckungsgesuch als rechtzeitig gestellt, wenn es vor Ablauf der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post übergeben worden sei (act. 45 S. 2).

In Bezug auf die offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung führt die Beschwerdeführerin aus, dass sie sich nach der vorinstanzlichen Verfügung vom 19. November 2013, mit der ihr die 90-tägige Prosequierensfrist angesetzt worden sei, um einen gemeinsamen Termin mit den Beschwerdegegnern zwecks aussergerichtlicher Einigung bemüht habe. Anfangs Januar 2014 sei festgestanden, dass einzig der Gerichtsweg bleibe, weshalb sie sich auf die Suche nach einem Anwalt gemacht habe. Beim ersten habe die "Chemie" nicht gestimmt und beim zweiten habe sich anlässlich der 3. Besprechung ein möglicher Interessenkonflikt abgezeichnet. Schliesslich sei das Mandat am 28.

Februar 2014 an ihre Rechtsvertreterin erteilt worden, zu einem Zeitpunkt, als der Fristablauf vom 13. März 2014 noch nicht festgestanden habe. Sie (die Beschwerdeführerin) habe im ersten Gesuch – entgegen der vorinstanzlichen Behauptung – klar eine Frist-erstreckung um vier bis fünf Wochen beantragt, weil nach Ablauf der ein- bis zweiwöchigen Genesungsfrist noch Zeit für die Vorbereitung hätte bestehen sollen (act. 45 S. 2).

Somit sei der Entscheid der Vorinstanz vom 17. März 2014 aufzuheben und ihr eine angemessene Frist zur Einreichung der Klage einzuräumen. Eventualiter sei die Sache zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Staatskasse (act. 49 S. 1).

4.1 Die Verweigerung einer Fristerstreckung stellt einen prozessleitenden Entscheid dar, der gemäss Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO nur separat angefochten werden kann, wenn der Partei dadurch ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (BK ZPO I-FREI, Art. 144 N 21; DIKE-Komm. ZPO-MERZ, Art. 144 N 27 [Online-Stand 17.07.2014]). Ob unter den konkret dargelegten Umständen von einem solchen Nachteil auszugehen ist, beurteilt das Gericht nach (pflichtgemässen) Ermessen (ZK ZPO-FREIBURGHAUS/AFHELDT, 2. Aufl., Art. 319 N 13). Die Beweislast für das Bestehen eines drohenden, nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils trägt die beschwerdeführende Partei, falls die Gefahr nicht von vornherein offenkundig ist (BK ZPO-STERCHI, Art. 319 N 15). Fehlt es an dieser Rechtsmittelvoraussetzung, so ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (zum Ganzen: OGer ZH PE110026 vom 6. Februar 2012; OGer ZH RB130002 vom 21. März 2013 = ZR 112/2013 Nr. 52).

4.2 Die Beschwerdeführerin legt vorliegend nicht explizit dar, inwiefern ihr durch die angefochtene Verfügung ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht. Es ist daher zu prüfen, ob ein solcher von vornherein offenkundig ist.

In der Lehre wird die Auffassung vertreten, dass bei einer verweigerten Fristerstreckung regelmässig kein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil vorliege, weshalb eine Anfechtung einzig im Rahmen des gegen den Endentscheid zulässigen Rechtsmittels möglich sei (BK ZPO I-FREI, Art. 144 N

21; BK ZPO II-STERCHI, Art. 319 N 14). Die hier betroffene Prosequierungsfrist für die Klage auf definitive Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ist jedoch speziell gelagert: Wird sie nicht rechtzeitig wahrgenommen, geht der Bauhandwerker seiner (Real-)Sicherheit für seine Werklohnforderung verlustig. Selbst wenn er in einem späteren Forderungsprozess gegen die Bauherrschaft obsiegt, kann der drohende Nachteil, welcher im Verlust des Pfandrechts besteht, nicht mehr behoben werden. Der Bauhandwerker ist im Zwangsvollstreckungsfall definitiv schlechter gestellt, indem ihm einzig eine Forderung im 3. Rang zusteht. Insofern ist der nicht leicht wiedergutzumachende Nachteil, welcher der Beschwerdeführerin vorliegend durch die angefochtene Verfügung erwächst, offenkundig und auf die Beschwerde ist demzufolge einzutreten.

5.1 Gemäss Art. 144 Abs. 2 ZPO können gerichtliche Fristen aus zureichenden Gründen erstreckt werden, wenn das Gericht vor Fristablauf darum ersucht wird. Das Begehren ist somit bis spätestens 24:00 Uhr des letzten Tages der Frist einzureichen. Es muss insbesondere nicht vor Fristablauf beim Gericht eintreffen, damit letzteres auch noch vor diesem Zeitpunkt entscheiden kann (DIKE-Komm. ZPO-MERZ, Art. 144 N 12 f.; BK ZPO I-FREI, Art. 144 N 12).

Die Beschwerdeführerin reichte ihr (zweites) Fristerstreckungsgesuch mit Eingabe vom 13. März 2014 (eingegangen am 14. März 2014) bei der Vorinstanz ein (act. 37). Es wurde somit rechtzeitig gestellt. Der Erwägung der Vorinstanz, wonach es der Beschwerdeführerin zum Nachteil gereichen müsse, wenn sie mit der Stellung des Fristerstreckungsgesuchs bis zum Tag des Fristablaufs zuwarte, kann nicht gefolgt werden; sie entspricht auch nicht der Praxis, wie sie nach dem Eindruck des Obergerichtes an den Bezirksgerichten mehrheitlich geübt wird. Vielmehr würde es wenn überhaupt im Interesse der Beschwerdeführerin selbst liegen, ein Erstreckungsgesuch möglichst frühzeitig zu stellen, um einen allenfalls ablehnenden Entscheid innerhalb der noch laufenden Frist zur Kenntnis nehmen und noch rechtzeitig handeln zu können (DIKE-Komm. ZPO-MERZ, Art. 144 N 13). Folglich darf der Umstand, wann ein Fristerstreckungsgesuch gestellt wird, nicht in die Entscheidung des Gerichts, ob eine weitere Fristerstreckung gewährt wird, einfließen. Der Zeitpunkt der Gesuchstellung könnte einzig im Rahmen der

Frage, wie lange die Frist erstreckt wird, berücksichtigt werden. Denn hier ist der Lage der gesuchstellenden Partei, namentlich der Zeit, die sie objektiv betrachtet für die Vornahme der Prozesshandlung noch benötigt – wobei die bereits verstrichene Zeit in die Abwägung einzubeziehen ist – Rechnung zu tragen (DIKE-Komm. ZPO-MERZ, Art. 144 N 16).

5.2 Während der Vorentwurf der Schweizerischen Zivilprozessordnung noch vorsah, dass gerichtliche Fristen grundsätzlich nur einmal erstreckt werden könnten, ist unter der nunmehr geltenden ZPO eine mehrmalige Fristerstreckung ohne weiteres möglich (DIKE-Komm-ZPO-MERZ, Art. 144 N 1 m.H. auf Art. 137 Abs. 2 VE-ZPO). In der Lehre wird entgegen der Argumentation der Beschwerdeführerin die Auffassung vertreten, dass bei mehreren Fristerstreckungen von tendenziell steigenden Anforderungen an die zureichenden Gründe auszugehen sei (BK ZPO I-FREI, Art. 144 N 19; DIKE-Komm. ZPO-MERZ, Art. 144 N 19). Dies ist angesichts des ebenfalls zu berücksichtigenden Interesses der Gegenpartei an einer raschen Verfahrenserledigung sachgerecht.

5.3 Allerdings gebietet es das Gebot von Treu und Glauben, dass das Gericht bei einer Fristerstreckung klarstellt, wenn es weitere Erstreckungen nicht mehr gewähren will. Dies tut es, indem es die gesuchstellende Partei darauf hinweist, dass die Frist "letztmals" oder "einmalig" erstreckt wird. Solange ein solcher Hinweis fehlt, besteht zumindest der Anspruch auf eine kurze Nachfrist, die es der gesuchstellenden Partei erlaubt, die entsprechende Handlung noch fristgerecht vorzunehmen (BGer 4A_75/2011 vom 26. Mai 2011, ZK ZPO-STAEHELIN, 2. Aufl., Art. 144 N 6; BK ZPO I-FREI, Art. 144 N 18 f., welche dies aus Art. 147 Abs. 3 ZPO ableitet, wonach das Gericht die Parteien auf die Säumnisfolgen hinweist). Das Vertrauen der gesuchstellenden Partei in die Gewährung einer weiteren Fristerstreckung – die unter der geltenden ZPO wie ausgeführt möglich ist – darf nicht in dem Sinne enttäuscht werden, dass sie bei deren Abweisung sogleich und endgültig die peremptorische Wirkung trifft.

Vorliegend hat die Vorinstanz mit Verfügung vom 3. März 2014 eine erste Fristerstreckung um drei Wochen bis und mit 13. März 2014 bewilligt. Ein Hinweis

darauf, dass sie nicht gewillt sei, die Frist ein weiteres Mal zu erstrecken, hat sie nicht gemacht. Vielmehr wurde das neuerliche Fristerstreckungsgesuch der Beschwerdeführerin mit der angefochtenen Verfügung vom 17. März 2014 (und damit bereits nach Fristablauf) ohne Einräumung einer Nachfrist abgewiesen. In diesem Vorgehen der Vorinstanz ist ein Verstoss gegen das Gebot von Treu und Glauben und damit – wie die Beschwerdeführerin zu Recht geltend macht – eine unrichtige Rechtsanwendung im Sinne von Art. 320 lit. a ZPO zu sehen. Auch wenn sie in ihrem Gesuch nicht eventualiter um Einräumung einer Nachfrist ersucht hatte, wäre ihr angesichts der im Zeitpunkt des Entscheid bereits abgelaufenen (erstreckten) Frist, zumindest eine Nachfrist anzusetzen gewesen. Dies bejaht die Lehre sogar in Fällen, in denen das Gericht eine Frist explizit als nicht (mehr) erstreckbar bezeichnet hatte (ZK ZPO-STAEHELIN, 2. Aufl., Art. 144 N 6).

5.3 Die Beschwerde ist demzufolge gutzuheissen und die vorinstanzliche Verfügung aufzuheben.

6. Die Beschwerdeführerin beantragt, es sei ihr eine angemessene Frist zur Klageeinreichung einzuräumen (act. 49 S. 1). Vor der Vorinstanz ersuchte sie um eine zweite Fristerstreckung von sieben Tagen (act. 37). Die kurzfristige Beauftragung eines Anwalts, wie sie als Begründung vorgebracht wurde, stellt einen zureichenden Grund im Sinne von Art. 144 Abs. 2 ZPO dar, weshalb die Fristerstreckung zu gewähren ist (DIKE-Komm. ZPO-MERZ, Art. 144 N 8). Im Hinblick darauf, dass die Beschwerdeführerin im hiesigen Verfahren zwar nicht mehr rechtsanwaltlich vertreten ist, der mit der Sache betraute B._____ sich aber doch einige Zeit mit der Angelegenheit beschäftigen konnte und mittlerweile vollständig genesen sein dürfte, erscheint eine Erstreckung um sieben Tage angebracht. Damit ist auch dem Interesse der Beschwerdegegner an einer zeitnahen Klärung der Rechtslage angemessen Rechnung getragen. Folglich ist der Beschwerdeführerin eine letztmalige Frist von sieben Tagen ab Zustellung des vorliegenden Urteils anzusetzen, um die Klage auf Feststellung der Forderung als Pfandsumme und definitive Eintragung des Pfandrechts

einzureichen. Diese Frist steht während der Gerichtsferien nicht still (Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO).

IV.

1. Die Beschwerdeführerin ist mit ihrer Beschwerde erfolgreich. Die Beschwerdegegner haben sich am Rechtsmittelverfahren nicht beteiligt und gelten somit nicht als unterliegend. Damit sind für das Verfahren vor Obergericht keine Kosten zu erheben (Art. 106 Abs. 1 ZPO, Art. 107 Abs. 2 ZPO). Die Kosten für das erstinstanzliche Verfahren fallen mit Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids dahin.

2. Sodann beantragt die Beschwerdeführerin eine Partei- resp. Umtriebsentschädigung. Eine Entschädigungspflicht der Beschwerdegegner entfällt, weil sie sich nicht am Rechtsmittelverfahren beteiligten. Eine aus der Staatskasse auszurichtende Parteientschädigung kommt nur in ganz besonderen Fällen in Frage. Ein solcher liegt nicht vor. Die unterschiedliche Beurteilung durch mehrere Instanzen ergibt sich aus dem System der Rechtsmittel und gehört zum Risiko eines jeden Prozesses – sie löst keine Entschädigungspflicht des Staates aus.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, und die Verfügung des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Affoltern vom 17. März 2014 wird aufgehoben.
2. Die gemäss Verfügung des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Affoltern vom 19. November 2013 angesetzte und erstreckte Frist zur Einreichung einer Klage auf Feststellung der Forderung als Pfandsumme und definitive Eintragung des Pfandrechts wird letztmalig um 7 Tage ab Zustellung dieses Entscheides erstreckt. Diese Frist steht in den Gerichtsferien nicht still.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr fällt ausser Ansatz.

4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdeführerin unter Beilage eines Doppels von act. 64, sowie an das Bezirksgericht Affoltern 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 86'432.15.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. M. Isler

versandt am: