

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PS220023-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur.
R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 4. März 2022

in Sachen

1.–14. ...

15. **A.**_____,

16. **B.**_____,

17. ...

18. **C.**_____,

Beschwerdeführer

15, 16, 18 vertreten durch Rechtsanwalt PD Dr. iur. **X.**_____,

gegen

Notariat, Grundbuch- und Konkursamt D._____,

Beschwerdegegner

betreffend **Grundbuchanmeldung**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der II. Abteilung des Bezirksgerichtes
Bülach vom 13. Dezember 2021 (CB210021)**

Erwägungen:

1.1 Wie der Kammer aus anderen Verfahren bekannt ist, ersuchte die E. _____ AG um vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten für behauptete offene Werklohnforderungen, u.a. auf den Stockwerkseigentums- und Miteigentumsanteilen der hiesigen Beschwerdeführer. Diesem Begehren gab das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach mit Verfügungen vom 4. Mai 2020 superprovisorisch (weitgehend) statt und beauftragte das Grundbuchamt E. _____, die Pfandrechte vorläufig einzutragen. Demzufolge wurde auf den Miteigentumsanteilen Grundbuch Blatt 1 der Beschwerdeführer 15 und 16 ein Bauhandwerkerpfandrecht für den Betrag von insgesamt Fr. 211'851.– und auf deren Miteigentumsanteil Grundbuch Blatt 2 ein Bauhandwerkerpfandrecht für den Betrag von Fr. 16'048.–, je zzgl. Zins zu 5% seit dem 24. April 2020, eingetragen, sowie auf dem Miteigentumsanteil Grundbuch Blatt 3 der Beschwerdeführerin 18 ein Bauhandwerkerpfandrecht für den Betrag von Fr. 247'160.– und auf deren Miteigentumsanteil Grundbuch Blatt 4 ein Bauhandwerkerpfandrecht für den Betrag von Fr. 16'049.–, je zzgl. Zins zu 5% seit dem 24. April 2020 (act. 133 in OGer ZH LF210035).

Nach Durchführung des Verfahrens bestätigte das Einzelgericht mit Urteil vom 26. April 2021 die vorläufige Eintragung teilweise, reduzierte aber die superprovisorisch eingetragenen Pfandsummen u.a. in Bezug auf die hiesigen Beschwerdeführer. Namentlich erfolgte die vorläufige Eintragung auf den Miteigentumsanteil Grundbuch Blatt 1 der Beschwerdeführer 15 und 16 noch im Umfang von Fr. 89'654.75 und auf dem Miteigentumsanteil Grundbuch Blatt 5 im Umfang von Fr. 5'821.75, je zzgl. Zins zu 5% ab 4. Mai 2020. Die Eintragung auf dem Miteigentumsanteil Grundbuch Blatt 3 der Beschwerdeführerin 18 erfolgte ebenfalls noch im Umfang von Fr. 89'654.75 und auf dem Miteigentumsanteil Grundbuch Blatt 4 im Umfang von Fr. 5'821.75, ebenfalls je zzgl. Zins zu 5% ab 4. Mai 2020 (vgl. Urteil Einzelgericht des BG Bülach ES200013 vom 26. April 2021, act. 133 in OGer ZH LF210035).

1.2 Gegen diesen Entscheid wurden bei der Kammer drei unabhängige Berufungen erhoben. Im Rahmen der mit Eingabe vom 14. Mai 2021 zuerst eingegan-

genen Berufung der E._____ AG, in welcher diese die vollumfängliche Eintragung wie von ihr ursprünglich verlangt beantragte, wurde mit Verfügung vom 17. Mai 2021 (superprovisorisch) die aufschiebende Wirkung in dem Sinne erteilt, als die gemäss Verfügung vom 4. Mai 2020 vorgemerkten vorläufigen Eintragungen vom Grundbuchamt E._____ einstweilen nicht zu löschen seien bzw. im vollem Umfang vorläufig eingetragen blieben (vgl. Verfügung vom 17. Mai 2021 in OGer ZH LF210035).

1.3.1 Bereits am 6. Mai 2021 waren (u.a.) die hiesigen Beschwerdeführer an das Grundbuchamt E._____ gelangt und hatten gestützt auf das Urteil der Vorinstanz vom 26. April 2021 die teilweise Löschung (Reduktion der Pfandsumme) der superprovisorisch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte verlangt und sodann das Einzelgericht mit Eingabe gleichen Datums sowie mit späterer Eingabe vom 11. Mai 2021 um Bescheinigung der Vollstreckbarkeit des Urteils vom 26. April 2021 ersucht (OGer ZH PF210021 vom 13. Juli 2021, E. 1.3.).

1.3.2 Das Einzelgericht teilte den Beschwerdeführern daraufhin mit Schreiben vom 18. Mai 2021 mit, dass diesem Ersuchen aufgrund der zwischenzeitlich durch die Kammer gewährten aufschiebenden Wirkung nicht entsprochen werden könne. Dagegen gelangten die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 31. Mai 2021 an die Kammer und verlangten im Wesentlichen die Bestätigung, dass der Entscheid vom 26. April 2021 bis am 16. Mai 2021 vollstreckbar gewesen sei. Mit Beschluss vom 13. Juli 2021 trat die Kammer auf die Beschwerde (u.a.) bezüglich der hiesigen Beschwerdeführer nicht ein (OGer ZH PF210021 vom 13. Juli 2021). Gegen diesen Entscheid der Kammer ist offenbar eine Beschwerde am Schweizerischen Bundesgericht unter der Verfahrensnummer 5A_670/2021 hängig (vgl. act. 25/4–5).

1.3.2 Das Grundbuchamt hatte sodann mit Verfügung vom 17. Mai 2021 die Grundbuchanmeldung auf teilweise Löschung vom 6. Mai 2021 abgewiesen (act. 3/16). Gegen diesen Entscheid gelangten (u.a.) die hiesigen Beschwerdeführer mit Eingabe vom 31. Mai 2021 an das Bezirksgericht Bülach und verlangten im Wesentlichen, das Grundbuchamt E._____ sei anzuweisen, die von ihnen beantragte teilweise Löschung vorzunehmen. Die Vorinstanz nahm die Beschwerde

als Grundbuchbeschwerde im Sinne von Art. 965a ZGB entgegen. Sie kam zum Schluss, die Beschwerdegegnerin habe die Löschung der Bauhandwerkerpfandrechte zu Recht verweigert und wies die Beschwerde mit Urteil vom 13. Dezember 2021 ab (act. 19 = act. 22 = act. 24, nachfolgend zitiert als act. 22).

2. Mit Eingabe vom 28. Januar 2022 erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz. Sie beantragen im Wesentlichen die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Anweisung an das Grundbuchamt zur Vornahme der teilweisen Löschung der vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte (act. 23). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–20).

3. Wie gezeigt, behandelte die Vorinstanz die bei ihr erhobene Beschwerde als Aufsichtsbeschwerde im Sinne von Art. 956a ZGB, da die Beschwerdeführer die Amtsführung des Grundbuchamtes, namentlich die Verweigerung einer von ihnen beantragten Amtshandlung, beanstandeten. Die Vorinstanz belehrte als Rechtsmittel die Beschwerde an die II. Zivilkammer des Obergerichts (act. 22 Dispositiv Ziff. 6). Die Beschwerdeführer richteten ihre Beschwerde an das Obergericht ohne Nennung der II. Zivilkammer. In der Folge wurde bei der II. Zivilkammer das vorliegende Verfahren angelegt.

4.1 Angefochten wird ein Entscheid der unteren Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter vom 13. Dezember 2021. Gemäss § 80 Abs. 1 lit. b i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 18 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts (LS 212.51, VOG) übt die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich die Aufsicht über die dem Obergericht unterstellten Gerichte und nach § 80 Abs. 2 GOG die mittelbare Aufsicht über die den Bezirksgerichten unterstellten Behörden aus, insbesondere das Notariatswesen (§ 18 lit. k Ziff. 2 VOG; vgl. auch HAUSER/SCHWERI/LIEBER, GOG-Kommentar, 2. Aufl. 2017, § 80 N 1 und § 84 N 1). Ausgenommen von der Zuständigkeit der Verwaltungskommission sind lediglich Aufsichtsbeschwerden gegen Beschwerdeentscheide der Bezirksgerichte in SchKG-Sachen, welche in den Zuständigkeitsbereich der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich fallen (vgl. Entscheid des Gesamtobergerichts

des Kantons Zürich vom 1. Dezember 2021 betreffend Geschäftsverteilung unter den Kammern des Obergerichts, OP210006).

4.2 Demzufolge ist mangels Zuständigkeit auf die Aufsichtsbeschwerde nicht einzutreten. Die Eingabe der Beschwerdeführer ist samt Beilagen zur weiteren Behandlung an die Verwaltungskommission zu überweisen.

5. Für das vorliegende Verfahren sind umständehalber keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird durch die II. Zivilkammer nicht eingetreten.
2. Die Eingabe der Beschwerdeführer vom 28. Januar 2022 wird samt Beilagen und vorinstanzlicher Akten an die Verwaltungskommission des Obergerichtes zur weiteren Behandlung überwiesen.
3. Für das vorliegende Verfahren werden keine Kosten erhoben und keine Entschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Horgen, je gegen Empfangsschein.
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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt rund Fr. 300'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am:
4. März 2022