

ZH_HANDELSGERICHT HE200097 vom 9. März 2020

Zh Handelsgericht, 2020-03-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HE200097

FR: ZH_HANDELSGERICHT HE200097 du 9 mars 2020

IT: ZH_HANDELSGERICHT HE200097 del 9 marzo 2020

Erwägungen

E. 29

Januar 2020, worin ein Sprecher der Gesuchgegnerin zitiert wird, zählt die Gesuchstellerin nicht zu den Partnern, welche bei der Entwicklung des Areals beteiligt sein werden (act. 3/23). Diese Aussage spricht dagegen, dass die Gesuchstellerin vor Vertragsschluss mit einer Mitwirkung rechnen durfte, sondern vielmehr dafür, dass sich die Parteien diesbezüglich uneinig waren und deshalb darüber nichts vereinbarten. Auch ist nicht glaubhaft gemacht, dass der vereinbarte Kaufpreis von CHF 37'500'000.– zu hoch ist. Die Parzelle misst CHF 6'810 m². Weiter fällt in Betracht, dass die Parzelle bei Ausübung des Kaufrechts

- 10 - gemäss Vereinbarung parzelliert und bereits mit einer Baubewilligung versehen sein wird, wobei sich die Käuferin vertraglich verpflichtete, darum bemüht zu sein, dass das Grundstück über eine möglichst hohe Gesamtnutzfläche verfügen werde. Im derzeitigen Zeitpunkt lässt sich aufgrund der Akten und mangels Angaben der Gesuchstellerin noch gar nicht abschätzen, ob der vereinbarte Kaufpreis hoch oder gar überrissen ausfiel. Selbst aus den Anträgen der Gesuchstellerin kann nämlich abgeleitet werden, dass der Preis für einen Teil des entwickelten Areals durchaus angemessen sein könnte (act. 1 N 58). Schliesslich hat es die Gesuchstellerin unterlassen, nachvollziehbar darzulegen, mit welchen Einnahmen sie bei einer Mitwirkung an der Weiterentwicklung hätte Rechnung dürfen. Auch zur Art und Weise ihrer angeblich vereinbarten Beteiligung fehlen konkrete Behauptungen. Insgesamt ist deshalb nicht dargetan, dass es sich bei der Beteiligung an der Weiterentwicklung des Areals um eine für die Gesuchstellerin subjektive oder objektive wesentliche Vertragsgrundlage handelte. Zusammenfassend ist nicht glaubhaft, dass der Kaufvertrag der Parteien vom 28. Januar 2020 an einem Anfechtungsgrund leidet bzw. die Gesuchstellerin einem Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziffer 4 OR erlegen ist. 5.5. Da nicht glaubhaft ist, dass der Kaufvertrag ungültig oder anfechtbar ist, fehlt es folglich an einer glaubhaft gemachten Anspruchsgrundlage für die vorsorglich beantragten Massnahmen. 6. Im Übrigen sind auch die weiteren Voraussetzungen zur Anordnung vorsorglicher Massnahmen (nicht leicht wieder gut zu machender Nachteil und Dringlichkeit) nicht glaubhaft dargetan. 6.1. Ein drohender Nachteil im Sinne von Art. 261 Abs. 1 lit. b ZPO gilt u.a. dann als nicht leicht wieder gutzumachen, wenn durch eine bestehende Verletzung oder eine Gefährdung des materiellen Anspruchs dieser bis zum Abschluss des Hauptsacheverfahrens vereitelt würde oder seine gehörige Befriedigung wesentlich erschwert wäre (SPRECHER, a.a.O., N 16 f., Art. 261 ZPO N 34). Mit

- 11 - der Voraussetzung des nicht leicht wieder gut zu machenden Schadens hängt diejenige der Dringlichkeit eng zusammen. Die Dringlichkeit hat sich an der Dauer des zu erwartenden Hauptprozesses zu messen. Lässt sich dasselbe Ziel durch den richterlichen Endentscheid erreichen, fehlt es an der Dringlichkeit (BSK ZPO- THOMAS SPRECHER,

Art. 261 N 39). Dabei kommt es auf den geltend gemachten primären Realerfüllungsanspruch und nicht auf einen allfälligen, bloss sekundär gegebenen Schadenersatzanspruch an (HUBER, a.a.O., N 22 zu Art. 261 ZPO m.H.). Die Dringlichkeit ist anhand der konkreten Umstände im Einzelfall zu beurteilen. Verlangt die gesuchstellende Partei eine Realerfüllung, ist unwesentlich, ob der Nachteil später durch Geld ersetzt werden könnte. 6.2. Die Gesuchstellerin bringt vor, es bestehe die Gefahr, dass die Gesuchgegnerin die Grundstücke weiterveräussert, parzelliert oder durch eine Bebauung nicht leicht wieder gut zu machende Tatsachen schafft. Es sind keine Hinweise plausibilisiert, dass die Gesuchgegnerin das Grundstück in absehbarer Zukunft verkaufen möchte. Dem Artikel des G. _____ [Zeitung] lässt sich gegenteils entnehmen, dass die Gesuchstellerin das Grundstück als Renditeliegenschaft in ihrem Immobilienportfolio behalten und nicht veräussern will (act. 3/23). Weshalb die Gesuchstellerin einen Nachteil erleiden soll, wenn die Gesuchgegnerin die Grundstücke parzelliert und ein Bauprojekt erstellt, hat sie nicht ausgeführt und ist auch nicht ersichtlich. Ein nicht leicht wieder gut zu machender Nachteil ohne die sofortigen Verbote ist deshalb nicht glaubhaft gemacht. Erfahrungsgemäss erfordert die Projektierungs- und Baubewilligungsphase längere Zeit. Mit einer Überbauung der Grundstücke kann folglich in absehbarer Zukunft nicht gerechnet werden, weshalb auch die besondere Dringlichkeit nicht gegeben ist. 7. Zusammenfassend fehlt es an den Voraussetzungen für die Anordnung vorsorglicher Massnahmen, weshalb sowohl das Dringlichkeitsgesuch als auch das Gesuch um vorsorgliche Massnahmen abzuweisen ist. 8.1. Bei diesem Ausgang sind die Gerichtskosten der Gesuchstellerin aufzuerlegen. Mangels Aufwendungen im gerichtlichen Verfahren ist der

- 12 - Gesuchgegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 105 ZPO). 8.2. Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (Art. 96 ZPO i.V.m. § 199 Abs. 1 GOG, GebV OG) und richtet sich nach dem Streitwert bzw. nach dem Streitinteresse, der Schwierigkeit des Falles sowie dem Zeitaufwand (§ 2 Abs. 1 lit. a GebV OG;). 8.3. Die Gesuchstellerin hat sich nicht zum Streitwert geäussert. Der Streitigkeit liegt die Gültigkeit und das Zustandekommen des Kaufvertrags mit einem Kaufpreis von rund CHF 100 Mio. zugrunde, wobei vorliegend eine Kanzleisperre, ein Bauverbot sowie Parzellierungsverbot beantragt werden. In Anbetracht der erheblichen im Streit liegenden vermögensrechtlichen Interessen rechtfertigt es sich, von einem Streitwert von mindestens CHF 500'000.– auszugehen. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG in Anbetracht des Umfangs des Verfahrens und des benötigten Zeitaufwands auf CHF 10'000.– festzusetzen. Diese ist der Gesuchstellerin aufzuerlegen. 8.4. Mangels Aufwand ist der Gesuchsgegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen. Die Einzelrichterin verfügt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.