

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VB220001-O/U

Mitwirkend: Obergerichtspräsident lic. iur. M. Langmeier, Vizepräsidentin
lic. iur. F. Schorta, Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos Würgler,
Oberrichter lic. iur. Ch. Prinz und Oberrichter lic. iur. A. Wenker so-
wie Gerichtsschreiberin lic. iur. C. Heuberger Golta

Beschluss vom 12. Dezember 2022

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Beschwerdeführerinnen 1 und 2

1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt PD Dr. iur. X._____,

gegen

1. **Notariat, Grundbuch- und Konkursamt C.**_____,

2. **D.**____ **AG,**

Beschwerdegegner

2 vertreten durch die Rechtsanwälte lic. iur. Y1.____ und lic. iur. Y2.____,

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwer-
deentscheid des Bezirksgerichts Bülach vom 13. Dezember 2021**

(CB210021-C)

Erwägungen:

1. Sachverhalt/Prozessverlauf

1.1. Im Jahr 2016 schloss die E. _____ AG als Bestellerin mit der D. _____ AG als Totalunternehmerin (Beschwerdegegnerin 2) einen Totalunternehmer-Werkvertrag ab, mit dem sich letztere zur Planung, schlüsselfertigen Erstellung und betriebsbereiten Übergabe der Überbauung "F. _____" am G. _____-platz ...- ... in C. _____ verpflichtete (vgl. act. 3/3A S. 40). A. _____ und B. _____ (fortan: Beschwerdeführerinnen 1 und 2) sind Eigentümerinnen je einer Stockwerkseinheit der genannten Überbauung (vgl. auch E. 1.15 und E. 2.4 unten).

1.2. Die D. _____ AG ersuchte das Bezirksgericht Bülach um superprovisorische vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts im Gesamtbetrag von Fr. 32'098'691.50 nebst Zins unter anderem auf den Grundstücken der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 für behauptete offene Werklohnforderungen gegenüber der E. _____ AG. Das Bezirksgericht Bülach entsprach diesem Gesuch und wies das Notariat, Grundbuch- und Konkursamt C. _____ (Beschwerdegegner 1; fortan Grundbuchamt C. _____) mit Verfügung vom 4. Mai 2020 an, die entsprechenden Pfandrechte – verteilt auf alle betroffenen Stockwerkeigentumseinheiten¹ – vorläufig im Grundbuch einzutragen (act. 3/3A S. 41 E. 1.1.).

1.3. Mit Urteil vom 26. April 2021 (ES200013-C) reduzierte das Bezirksgericht Bülach die Pfandsumme auf total Fr. 11'643'471.76 nebst Zins und bestätigte die provisorische Eintragung in diesem reduzierten Umfang (act. 3/3A). Dieses Urteil wurde den Verfahrensparteien sofort zugestellt, dem Grundbuchamt C. _____ nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist (act. 3/3A S. 112).

1.4. Am 6. Mai 2021 liessen diverse Stockwerkeigentümer eine Eingabe an das Grundbuchamt C. _____ überbringen, mit welcher sie gestützt auf das Urteil vom 26. April 2021 (ES200013-C) die teilweise Löschung (Reduktion der Pfandsumme) der superprovisorisch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte verlangten.

¹ Insgesamt bestehen ... Stockwerkseinheiten (Grundbuch Blätter ...-...). An der Stockwerkseinheit Grundbuch Blatt ..., einer Unterniveau-Garage, besteht Miteigentum (Grundbuch Blätter ...-...; vgl. act. 24 S. 10).

Zugleich ersuchten sie das Bezirksgericht um Bescheinigung der Vollstreckbarkeit des Urteils vom 26. April 2021; dieses Ersuchen wiederholten sie mit Eingabe und ergänzter Begründung vom 11. Mai 2021 (vgl. act. 5/13/2 S. 5).

1.5. Gegen das Urteil vom 26. April 2021 (ES200013-C) wurden drei Berufungen an das Obergericht des Kantons Zürich erhoben (LF210035-O). Mit Verfügung vom 17. Mai 2021 wurde der Berufung der D._____ AG durch die II. Zivilkammer des Obergerichts die aufschiebende Wirkung erteilt (act. 24 S. 12 E. 1.7.1. Abs. 2).

1.6. Ebenfalls mit Verfügung vom 17. Mai 2021 wies das Grundbuchamt C._____ die Löschungsanmeldung diverser Stockwerkeigentümer (betreffend teilweise Löschung der Bauhandwerkerpfandrechte) ab (act. 3/16), welche dagegen mit Eingabe vom 31. Mai 2021 Aufsichtsbeschwerde an das Bezirksgericht Bülach als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter erhoben (CB210021-C; act. 4 S. 3).

1.7. Mit Schreiben vom 18. Mai 2021 teilte das Bezirksgericht Bülach den diversen Stockwerkeigentümern mit, ihrem Begehren um Bescheinigung der Vollstreckbarkeit des Urteils vom 26. April 2021 (ES200013-C) könne nicht entsprochen werden, weil der dagegen erhobenen Berufung aufschiebende Wirkung erteilt worden sei (vgl. oben E. 1.5.).

1.8. Gegen dieses Schreiben vom 18. Mai 2021 erhoben diverse Stockwerkeigentümer Beschwerde bei der II. Zivilkammer des Obergerichts mit dem Antrag, dass zu bestätigen sei, dass das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 26. April 2021 ab dem Datum seiner Zustellung an die Stockwerkeigentümer bis und mit 16. Mai 2021 vollstreckbar gewesen sei. Mit Beschluss vom 13. Juli 2021 (PF210021-O; act. 5/13/2) trat die II. Zivilkammer des Obergerichts auf die Beschwerde nicht ein. Dagegen erhoben noch drei Stockwerkeigentümer Beschwerde ans Bundesgericht (5A_670/2021).

1.9. Mit Urteil der II. Zivilkammer des Obergerichts vom 8. Oktober 2021 (LF210035-O; beigezogen als act. 24) wurde die provisorisch eingetragene

Pfandsumme wiederum auf total Fr. 21'482'082.16 zuzüglich Zins erhöht (act. 24 S. 75 und S. 82 ff.). Das Grundbuchamt C._____ wurde angewiesen, die vorsorglich vorgemerkten vorläufigen Eintragungen von Bauhandwerkerpfandrechten im Mehrumfang zu löschen. Allerdings – so wurde weiter angeordnet – dürfe die Löschung erst aufgrund einer entsprechenden *Mitteilung* durch die II. Zivilkammer des Obergerichts vorgenommen werden (act. 24 Disp.-Ziff. 2 Abs. 3; diese "*Löschungsmitteilung*" erfolgte mit Schreiben der II. Zivilkammer des Obergerichts vom 16. März 2022 an das Grundbuchamt C._____).

Die II. Zivilkammer des Obergerichts setzte der D._____ AG eine Frist von 90 Tagen an, um beim zuständigen Gericht eine Klage auf Feststellung der Forderung als Pfandsumme und definitive Eintragung des Pfandrechts gegen die beteiligten Stockwerkeigentümer anzuheben. Bei Säumnis könnten, so die II. Zivilkammer, die Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer beim Bezirksgericht Bülach die sie betreffenden vorläufigen Eintragungen löschen lassen (act. 24 S. 111 f.).

1.10. Mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 wies das Bezirksgericht Bülach als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter die Aufsichtsbeschwerde diverser Stockwerkeigentümer gegen die Verfügung des Grundbuchamts C._____ vom 17. Mai 2021 (vgl. oben E. 1.6.) ab (act. 4). Dagegen erhoben noch drei Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer – die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 sowie H._____ (vgl. dazu E. 1.15 und 2.4 nachfolgend) – mit Eingabe vom 28. Januar 2022 Aufsichtsbeschwerde ans Obergericht des Kantons Zürich (act. 2). Diese wurde von der II. Zivilkammer anhand genommen und in der Folge mit Beschluss vom 4. März 2022 zuständigkeitshalber an die Verwaltungskommission überwiesen (act. 1; vgl. auch unten E. 2.1.). Die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 sowie H._____ stellten folgende Anträge:

- "1. Es sei der Beschluss des Bezirksgerichts Bülach vom 13. Dezember 2021 (Geschäfts-Nr. CB210021-C) aufzuheben und es sei demgemäss auch die Verfügung über die Abweisung einer Grundbuchanmeldung des Notariats, Grundbuch- und Konkursamts C._____ (Beschwerdegegner) betr. teilweise Löschung (Reduktion) von vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechten vom 17. Mai 2021 (Tagebuch C._____ Nr. ...) aufzuheben.

2. Es sei der Beschwerdegegner anzuweisen, die mit der Eingabe der Beschwerdeführer an das Notariat, Grundbuch- und Konkursamt C._____ (Beschwerdegegner) vom 6. Mai 2021 (BB 14) beantragte teilweise Löschung (Reduktion) von vorläufig eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechten im vollen beantragten Umfang auf den Zeitpunkt des entsprechenden Tagebucheintrags (Tagebuch C._____ Nr. ...) vorzunehmen.
3. Eventualiter sei der Beschluss des Bezirksgerichts Bülach vom 13. Dezember 2021 (Geschäfts-Nr. CB210021-C) aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter (Vorinstanz) zurückzuweisen.
4. Es seien die Akten des Verfahrens ES200013-C des Bezirksgerichts Bülach und insbesondere das in diesem Verfahren ergangene Urteil vom 26. April 2021 beizuziehen.
5. Es seien die vorinstanzlichen Verfahrensakten (Geschäfts-Nr. CB210021-C), d.h. die Akten der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, beizuziehen.
6. Das vorliegende Verfahren sei zu sistieren, bis ein Entscheid des Bundesgerichts im Verfahren 5A_670/2021 ergangen ist.
7. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen/ zuzüglich Mehrwertsteuer von 7.7 % auf der Prozessentschädigung, für das erst- und das zweitinstanzliche Verfahren, zu Lasten der Staatskasse."

1.11. Dem Antrag der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 und H._____ entsprechend (und im Einverständnis mit der D._____ AG, act. 9) sistierte die Verwaltungskommission das vorliegende Verfahren bis zum Ergehen des Bundesgerichtsentscheides 5A_670/2021 (act. 10).

1.12. Mit Urteil vom 29. April 2022 trat das Bundesgericht auf die Beschwerde gegen den Beschluss der II. Zivilkammer des Obergerichts vom 13. Juli 2021 (vgl. oben E. 1.8.) nicht ein (act. 13). In der Folge wurde das vorliegende Verfahren mit Verfügung vom 25. Mai 2022 wieder aufgenommen, und dem Grundbuchamt C._____ und der D._____ AG wurde Frist zur Beschwerdeantwort angesetzt (act. 14).

1.13. Mit rechtzeitiger Eingabe vom 22. Juni 2022 reichte die D._____ AG die Beschwerdeantwort ein (act. 19). Das Grundbuchamt C._____ liess sich nicht vernehmen. Mit Verfügung vom 5. Juli 2022 wurde die Beschwerdeantwort der D._____ AG den übrigen Parteien zur Kenntnisnahme zugestellt (act. 20).

1.14. Mit Eingabe vom 19. Juli 2022 reichten die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 und H._____ eine freiwillige Stellungnahme ein (act. 21; 22-1-2), welche den übrigen Parteien mit Verfügung vom 21. Juli 2022 zur Kenntnisnahme zugestellt wurde (act. 23).

1.15. Mit Eingabe vom 26. November 2022 (act. 25 und 26), welche den übrigen Parteien zur Kenntnisnahme zugestellt wurde (act. 27/1-2), liessen A._____ und H._____ mitteilen, dass erstere für letzteren nach Art. 83 Abs. 1 ZPO in den vorliegenden Prozess eintrete (und für sich selber im Verfahren verbleibe; vgl. auch E. 2.4. unten).

2. Prozessuales

2.1. Gemäss § 80 Abs. 1 lit. b i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts (LS 212.51) 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 (vgl. auch Hausser/Schweri/Lieber, GOG-Kommentar, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2017, § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Bülach vom 13. Dezember 2021 (act. 4) zuständig.

2.2. Zur Erhebung einer Beschwerde legitimiert ist, wer durch den fraglichen Entscheid beschwert ist. Darauf wird nach Darlegung der Standpunkte der Parteien einzugehen sein (vgl. unten E. 3.6.).

2.3. Die Beschwerdefrist betrug vorliegend 30 Tage (§ 84 GOG i.V.m. Art. 956b Abs. 1 ZGB) und wurde eingehalten (act. 3/1 und 3/3 i.V.m. act. 2 S. 1).

2.4. Am 22. November 2022 hat H._____ seinen hälftigen Miteigentumsanteil an der Wohnung Nr. D 10.1 im 10. Obergeschoss inkl. zugehörige Teile an A._____ verkauft (act. 26). Die beiden haben entschieden, dass A._____ im Sinne von Art. 83 Abs. 1 ZPO für H._____ in den vorliegenden Prozess eintrete

(act. 25 S. 3). H._____ ist deshalb als Beschwerdeführer aus dem Rubrum des vorliegenden Verfahrens zu entfernen (vgl. aber unten E. 4.1. ff.).

2.5. Die Unterlagen des Verfahrens CB210021-C liegen entsprechend dem Antrag der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 (vgl. act. 2 S. 5) bei den Akten (act. 5/1-20), dasselbe gilt für das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 26. April 2021 (ES200013-C; act. 3/3A). Der beantragte Beizug der übrigen Akten des Verfahrens ES200013-C erweist sich (abgesehen vom Berufungsurteil, das als act. 24 beigezogen wurde), wie zu zeigen sein wird, hingegen als entbehrlich.

2.6. Auf das vorliegende Verfahren sind die Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (§ 84 Satz 2 GOG). Entsprechend kann mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren hingegen ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3. Parteistandpunkte

3.1. Die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 stellten sich zusammengefasst auf den Standpunkt, dass das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 26. April 2021 betreffend Bestätigung der provisorischen Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten in einem reduzierten Umfang von rund Fr. 11,6 Mio (statt rund Fr. 32 Mio.; vgl. oben E. 1.2. f.) im Sinne von Art. 315 Abs. 4 lit. b ZPO vollstreckbar gewesen sei bis zum Zeitpunkt, in welchem die II. Zivilkammer des Obergerichts mit Verfügung vom 17. Mai 2022 der Berufung der D. _____ AG die aufschiebende Wirkung erteilt habe. Es sei rein rechtslogisch nicht möglich, dass die aufschiebende Wirkung vom Obergericht rückwirkend erteilt worden sei. Deshalb hätte ihr Begehren vom 6. Mai 2021 vom Grundbuchamt C._____ zwingend umgesetzt und hätten die Bauhandwerkerpfandrechte teilweise gelöscht werden müssen. Stattdessen habe das Grundbuchamt C._____ mit Verfügung vom 17. Mai 2021 die Abweisung ihrer Löschungsanmeldungen verfügt (act. 5/1).

3.2. a) Das Bezirksgericht Bülach erwog in seinem abweisenden Beschluss vom 13. Dezember 2021, dass die Berufung gegen Entscheide über vorsorgliche Massnahmen gemäss Art. 315 Abs. 4 lit. b ZPO keine aufschiebende Wirkung habe. Die aufschiebende Wirkung könne von der Berufungsinstanz ausnahmsweise gewährt werden, wenn der betroffenen Partei ein nicht leicht wiedergutmachender Nachteil drohe (Art. 315 Abs. 5 ZPO). Gemäss der Rechtsprechung dürfe der Aufschub einer vorsorglichen Massnahme über eine Leistungsmassnahme, die endgültige Wirkung haben könne, nur verweigert werden, wenn die Berufung von vorneherein offensichtlich unbegründet oder unzulässig erscheine. Dies werde damit begründet, dass der Partei, gegen die eine vorläufige Vollstreckungsmassnahme mit endgültiger Wirkung verhängt wurde, mit der Berufung nur ein echter Rechtsbehelf geboten werden könne, wenn der Berufung aufschiebende Wirkung erteilt werde, da ansonsten die Kontrolle über die Entscheidung der vorsorglichen Massnahme entzogen werde und folglich kein Interesse mehr am Verfahren in der Hauptsache bestehe (act. 4 S. 9 E. 4.2.).

b) Der D. _____ AG sei zuzustimmen, dass ihr Bauhandwerkerpfandrecht im Umfang der durch die Beschwerdeführer beantragten Löschung verloren wäre, wenn deren Begehren gefolgt würde. Die Überprüfung des erstinstanzlichen Entscheides im Berufungsverfahren würde mit Gutheissung der Beschwerde präjudiziert. Die II. Zivilkammer des Obergerichts müsse im Berufungsverfahren über den vollen Betrag des Bauhandwerkerpfandrechts in Höhe von rund Fr. 32 Mio. entscheiden. Die Gutheissung der Aufsichtsbeschwerde würde dies allerdings verhindern, da die Pfandsumme in diesem Fall nur noch in reduziertem Umfang im Grundbuch eingetragen wäre. Eine Gutheissung der Berufung und eine damit verbundene Erhöhung der Pfandsumme (Anmerkung der Verwaltungskommission: eine solche Erhöhung war zu diesem Zeitpunkt bereits erfolgt; die Pfandsumme war von der II. Zivilkammer des Obergerichts mit Urteil vom 8. Oktober 2021 wiederum auf rund Fr. 21,5 Mio. erhöht worden, vgl. oben E. 1.9.) wäre wirkungslos und würde zu einem Rechtsverlust für die Pfandgläubiger führen, da das Bauhandwerkerpfandrecht aufgrund der viermonatigen Verwirkungsfrist von Art. 839 Abs. 2 ZGB nicht erneut im Grundbuch eingetragen werden könnte (act. 4 S. 10 E. 5.1.).

c) Die Beschwerdeführer würden, so die Vorinstanz weiter, zwar zu Recht ausführen, dass der Berufung gegen den Entscheid über die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung zukomme. Eine Löschung durch das Grundbuchamt hätte allerdings endgültige Wirkung gehabt. Damit wäre gegen die zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts gehandelt worden, welche besage, dass der Berufung aufschiebende Wirkung zukommen müsse, da einer Berufung gegen eine Vollstreckungsmassnahme mit endgültiger Wirkung die aufschiebende Wirkung nur verweigert werden dürfe, wenn die Berufung von vornherein unbegründet oder unzulässig erscheine. Die aufschiebende Wirkung müsse immer (rückwirkend) auf den Zeitpunkt des Urteils, hier auf den 26. April 2021, erteilt werden, da nur so sichergestellt werden könne, dass die Interessen der Partei, die Berufung erhebe, geschützt würden und die Berufungsinstanz über alle Rechtsmittelanträge entscheiden könne. Die II. Zivilkammer des Obergerichts habe der Berufung mit Verfügung vom 17. Mai 2021 die aufschiebende Wirkung erteilt, weshalb diese nicht von vornherein unbegründet oder unzulässig sein könne. Das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 26. April 2021 sei somit bereits ab dem 26. April 2021 nicht mehr vollstreckbar gewesen. Die aufschiebende Wirkung habe nur rückwirkend gewährt werden können, da sie ansonsten ihren Zweck verfehlt hätte (act. 4 S. 10 f. E. 5.2.).

3.3. a) Die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 halten dem in ihrer Beschwerde entgegen, dass die (super)provisorische Eintragung eines behaupteten Bauhandwerkerpfandrechts eine vorläufige Eintragung zur Sicherung behaupteter dinglicher Rechte i.S.v. Art. 961 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB darstelle, welche als Vormerkung im Grundbuch eingetragen werde (Art. 76 Abs. 3 GBV u.w.H.). Gemäss Art. 131 Abs. 1 GBV würden die Bestimmungen über die Anmeldung zur Eintragung auch für die Anmeldung zur Änderung oder Löschung eines Eintrages gelten. Daraus ergebe sich, dass für die streitgegenständliche Anmeldung einer teilweisen Löschung der (super)provisorisch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte als Rechtsgrundausweis lediglich ein vollstreckbarer vorläufiger Entscheid erforderlich gewesen sei (vgl. Art. 77 Abs. 3 GBV i.V.m. Art. 131 Abs. 1 GBV). Insbesondere sei keine Vollstreckbarkeitserklärung/Rechtskraftbescheinigung erforderlich gewesen, zumal das Erfordernis einer solchen Urkunde in Art. 77 Abs. 3

GBV – im Unterschied zu Art. 64 Abs. 1 lit. h GBV sowie zu Art. 65 Abs. 1 lit. e GBV, welche die erforderlichen Rechtsgrundausweise für Anmeldungen bzw. Löschungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Eigentum infolge von gerichtlichen Entscheiden festlegten – gänzlich fehle. Dies müsse klarerweise als qualifiziertes Schweigen des Verordnungsgebers verstanden werden (act. 2 Rz. 22).

b) Einen derartigen vollstreckbaren vorläufigen Entscheid hätten sie, die Beschwerdeführerinnen 1 und 2, ihrer Grundbuchanmeldung vom 6. Mai 2021 betreffend die teilweise Löschung der (super)provisorisch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte in Form des Urteils des Bezirksgerichts Bülach vom 26. April 2021, welches zu diesem Zeitpunkt vollstreckbar gewesen sei, beigelegt. Sie hätten daher im Zeitpunkt ihrer Grundbuchanmeldung sämtliche Voraussetzungen erfüllt, welche für die Annahme und Umsetzung der Grundbuchanmeldung vom 6. Mai 2021 hätten erfüllt sein müssen (act. 2 Rz. 23).

c) Die Vorinstanz sehe das in E. 5.2 ihres Beschlusses vom 13. Dezember 2021 (act. 4 S. 10 f.) anders. Es sei aber in keiner Weise ersichtlich, inwiefern ein Verstoss gegen die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach einer Berufung gegen eine Vollstreckungsmassnahme mit endgültiger Wirkung grundsätzlich die aufschiebende Wirkung erteilt werden müsse, vorliegen solle, wenn dem Begehren um teilweise Löschung der (super)provisorisch eingetragenen Bauhandwerkerpfandrechte stattgegeben würde. Vorliegend gehe es nämlich gar nicht darum, ob der Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 26. April 2021 die aufschiebende Wirkung habe erteilt werden dürfen oder nicht. Es gehe lediglich darum, ab welchem Zeitpunkt diese aufschiebende Wirkung eingetreten sei. Der Behauptung der Vorinstanz, wonach die aufschiebende Wirkung „nur rückwirkend“ habe gewährt werden können (und daher auch im vorliegenden Fall rückwirkend gewährt worden sei), könne keinesfalls gefolgt werden. Tatsache sei nämlich, dass es keinerlei Rechtsgrundlage gebe, welche der aufschiebenden Wirkung (in Bezug auf eine Berufung gegen einen Entscheid betreffend provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts) eine Rückwirkung verleihen würde (act. 2 Rz. 26 f.).

d) Seien die Voraussetzungen einer Grundbucheintragung bzw. -löschung im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung (genauer: im Zeitpunkt der Eintragung in das Tagebuch, vgl. Art. 972 Abs. 2 ZGB, welche sofort nach der Grundbuchanmeldung vorzunehmen sei) erfüllt (was vorliegend der Fall sei), komme dem Berechtigten nachgerade eine absolut schützenswerte Rechtsposition zu, welche nicht einfach nachträglich negiert bzw. zunichte gemacht werden könne. In casu könne die absolut schützenswerte Rechtsposition der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 folglich nicht einfach nachträglich durch die Erteilung der aufschiebenden Wirkung zugunsten einer anderen Partei beseitigt resp. aus der Welt geschafft werden. Die Möglichkeit einer derartigen nachträglichen Beseitigung einer solchen absolut schützenswerten Rechtsposition bedürfte einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage, welche indessen gänzlich fehle (act. 2 Rz. 28 ff.).

e) Sollte das Obergericht des Kantons Zürich wider Erwarten zum Schluss gelangen, dass die Gewährung der aufschiebenden Wirkung mit Rückwirkung in Bezug auf eine Berufung gegen einen Entscheid betreffend provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts trotz fehlender Rechtsgrundlage gleichwohl möglich sein solle, so müsste es zumindest anerkennen, dass eine solche Wirkung einen sehr starken Eingriff in die vorgenannte schützenswerte Rechtsposition der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 darstellen würde. Daher könnte vorliegend höchstens dann angenommen werden, dass die aufschiebende Wirkung rückwirkend erteilt worden sei, wenn die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich, welche die aufschiebende Wirkung erteilt habe, dies explizit angeordnet hätte, was vorliegend indessen nicht geschehen sei (act. 2 Rz. 31 f.).

f) Aufgrund der Tatsache, dass die aufschiebende Wirkung im vorliegenden Fall nicht rückwirkend erteilt worden und die aufschiebende Wirkung erst im Rahmen der Verfügung der II. Zivilkammer des Obergerichts vom 17. Mai 2021 erteilt worden sei, sei das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 26. April 2021 folglich im Zeitpunkt der streitgegenständlichen Grundbuchanmeldung am 6. Mai 2021 vollstreckbar gewesen. Daher müsse diese Grundbuchanmeldung vom 6. Mai 2021 zweifelsohne entgegengenommen und vollzogen werden. Indem die Vorinstanz der aufschiebenden Wirkung fälschlicherweise eine rückwirkende Wirkung zuge-

sprochen habe, habe sie der aufschiebenden Wirkung im Rahmen von Art. 315 Abs. 5 ZPO eine weitreichendere Wirkung zugesprochen, als dieser in der vorliegenden Konstellation tatsächlich zukomme. Dadurch habe die Vorinstanz Art. 315 Abs. 5 ZPO verletzt (act. 2 Rz. 33 f.).

g) Im Ergebnis könne an den Schlussfolgerungen der Grundbuchbeschwerde an das Bezirksgericht Bülach vom 31. Mai 2021 (act. 5/1 Rz. 35 f.) unverändert festgehalten werden. Die teilweise Löschung (Reduktion) resp. die entsprechende Grundbuchanmeldung sei vom Grundbuchamt C._____ zu Unrecht abgewiesen worden. Infolgedessen seien der angefochtene Beschluss des Bezirksgerichts Bülach vom 13. Dezember 2021 (act. 4) und die Verfügung des Grundbuchamts C._____ vom 17. Mai 2021 (act. 3/16) aufzuheben. Dieser Umstand verpflichte das Grundbuchamt C._____, die beantragte Anmeldung 6. Mai 2021 (act. 3/14) entgegenzunehmen und zu vollziehen – d.h. mit dem Rang und dem Datum (Tagebucheintrag) der ursprünglich abgewiesenen Anmeldung im Grundbuch zu vollziehen (act. 2 Rz. 35 f.).

3.4. a) Die D._____ AG führte mit Stellungnahme vom 22. Juni 2022 (act. 19) aus, dass die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 bereits im Zeitpunkt der Eingabe vom 6. Mai 2021 an das Grundbuchamt C._____ keinen Anspruch auf (teilweise) Löschung oder Reduktion des Pfandrechts gehabt hätten. Zunächst hätten diese es unterlassen, die gesetzlichen Ausweise – konkret: die Vollstreckbarkeitsbescheinigung des Urteils vom 26. April 2021 – der Löschungsanmeldung beizufügen (Art. 131 Abs. 1 i.V.m. Art. 64 Abs. 1 lit. h bzw. Art. 65 Abs. 1 lit. e GBV). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 (vgl. act. 2 Rz. 21 ff.) hätte ein entsprechender Ausweis vorgelegt werden müssen, was auch die II. Zivilkammer des Obergerichts mit Beschluss vom 13. Juli 2021 ausdrücklich festgehalten habe (act. 5/13/2 E. 2.2.3). Folglich sei es dem Grundbuchamt C._____ nicht gestattet gewesen, die Eintragung vorzunehmen, da die Voraussetzungen für einen Rückbezug der Eintragung resp. der Löschung auf den Zeitpunkt des Tagebucheintrags nicht erfüllt gewesen seien (Art. 87 Abs. 1 und 2 GBV bzw. Art. 972 Abs. 2 i.V.m. Art. 966 ZGB). Das Grundbuchamt C._____ habe die Grundbuchanmeldung daher zu Recht abgewiesen (act. 19 Rz. 4). Unzu-

treffend sei in diesem Zusammenhang die Behauptung der Beschwerdeführerinnen 1 und 2, dass es dem Grundbuchamt C. _____ auch ohne Vollstreckbarkeitsbescheinigung möglich gewesen wäre, die Eintragung vorzunehmen. Dem Urteil vom 26. April 2021 fehle es nämlich in Bezug auf die Vollstreckbarkeit an der nötigen Aussagekraft: Das Grundbuchamt C. _____ habe gestützt auf das Urteil gar nicht wissen können, ob dieses Urteil tatsächlich vollstreckbar war. So gehe aus dem Urteil nicht hervor, ob ein Rechtsmittel ergriffen oder aufschiebende Wirkung erteilt worden sei. Aus diesem Grund hätten der entsprechenden Grundbuchanmeldung eine Vollstreckbarkeitsbescheinigung oder andere Dokumente beigelegt werden müssen, welche die Vollstreckbarkeit des Urteils belegten. Solche Beweismittel hätten die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 jedoch mit der damaligen Anmeldung nicht eingereicht (act. 19 Rz. 4 f.).

b) Den Beschwerdeführerinnen 1 und 2 sei insofern zuzustimmen, als eine Vollstreckbarkeitserklärung nicht generell eine absolut zwingende Voraussetzung für die Vollstreckung eines Entscheids darstelle. Auch das Bundesgericht halte fest, dass die Vollstreckungsbehörde die Vollstreckbarkeit von Amtes wegen frei zu prüfen habe (act. 13 E. 1.1.3). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 bedeute dies jedoch gerade nicht, dass das Grundbuchamt C. _____ keine Vollstreckbarkeitserklärung verlangen durfte. Eine solche wäre vorliegend im Gegenteil notwendig gewesen, um die Vollstreckbarkeit korrekt beurteilen zu können. Mit anderen Worten hätten die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 ein für die Prüfung der Vollstreckbarkeit des Urteils vom 26. April 2021 notwendiges Schriftstück nicht vorgelegt. Entsprechend sei es dem Grundbuchamt C. _____ als Vollstreckungsbehörde oblegen, die Vollstreckbarkeit auf andere Weise zu überprüfen. Aufgrund der Gewährung der aufschiebenden Wirkung und der ausdrücklichen Anordnung durch das Obergericht, die teilweise Löschung bzw. Reduktion des Pfandrechts nicht vorzunehmen, habe das Grundbuchamt C. _____ im Rahmen dieser Vollstreckbarkeitsprüfung jedoch zwingend zur Erkenntnis gelangen müssen, dass die Vollstreckbarkeit nicht vorgelegen sei. Für eine Rechtsverzögerung oder Rechtsverweigerung durch das Grundbuchamt C. _____ bestünden keine relevanten Anhaltspunkte. Ohnehin hätte eine solche allein noch keinen Einfluss auf die materielle Berechtigung der Grundbuchanmeldung der Beschwerde-

führerinnen 1 und 2 und wäre spätestens im dannzumaligen Zeitpunkt obsolet gewesen, zumal die relevante Handlung (Entscheid über die Grundbuchanmeldung) mittlerweile vorgenommen worden sei (act. 5/13/2 E. 2.1.4 und act. 13 E. 1.1.4). Die Verweigerung der teilweisen Löschung bzw. Reduktion des Pfandrechts sei zu Recht erfolgt (act. 19 Rz. 6).

c) Vorsorgliche Massnahmen dürften den Entscheid in der Hauptsache nicht präkludieren, da ansonsten eine vorsorgliche Massnahme mit endgültiger Wirkung ausgesprochen würde. Namentlich aus diesem Grund werde einem Gesuch um (super-)provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts denn auch im Zweifel entsprochen, da es Aufgabe des ordentlichen Gerichts bleiben solle, effektiv materiell über die Eintragungsberechtigung und den Umfang zu befinden. Da eine Reduktion des Pfandrechts für den Eintragenden zu einem unwiderruflichen Rechtsverlust führe, könne es nicht sein, dass diese bloss deshalb vollzogen werden solle, weil für eine kurze Zeit noch kein Entscheid über die aufschiebende Wirkung vorgelegen sei. Dies gelte umso mehr, als die aufschiebende Wirkung nachträglich angeordnet wurde und damit nie ein vollstreckbares Urteil vorgelegen sei (act. 19 Rz. 7).

d) Unabhängig von der Frage, ob im damaligen Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung durch die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 ein Anspruch auf Eintragung derselben bestanden hätte, bestehe zumindest aus heutiger Sicht sicherlich kein entsprechender Anspruch mehr: Gemäss Art. 315 Abs. 5 ZPO könne die Berufungsinstanz die Vollstreckbarkeit eines Massnahmeentscheids aufschieben. Genau dies habe das Obergericht mit Verfügung vom 17. Mai 2021 getan, indem es ihrem (der D._____ AG) Begehren entsprochen und die aufschiebende Wirkung erteilt habe. Zudem habe es ausdrücklich angeordnet, dass das Grundbuchamt C._____ eine (teilweise) Löschung der Bauhandwerkerpfandrechte einstweilen nicht vornehmen dürfe, und dass die Pfandrechte vorläufig eingetragen bleiben müssten (vgl. act. 5/13/1, Dispositivziffer 1). Die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 würden hierzu ausführen, die aufschiebende Wirkung sei nicht rückwirkend erteilt worden, da eine entsprechende Rückwirkung gesetzlich nicht vorgesehen sei oder zumindest nur sehr zurückhaltend angenommen werden dürfe. Dieses Argu-

ment gehe jedoch fehl. Die II. Zivilkammer des Obergerichts habe bereits ausführlich dargelegt, weshalb die aufschiebende Wirkung rückwirkend erteilt werden könne und auch erteilt worden sei (vgl. zum Ganzen act. 5/13/2, E. 3.2.). Sinn der Bestimmungen über die Gewährung der aufschiebenden Wirkung sei es gerade, jenen Zustand zu schaffen, welcher in anderen Konstellationen von Gesetzes wegen gelte (vgl. Art. 315 Abs. 1 und 2 ZPO), nämlich die Vollstreckung des entsprechenden Entscheids einstweilen zu verhindern. Würde man der unzutreffenden Ansicht der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 folgen, wäre dies aber gar nicht möglich, da es selbst bei Einreichung des Gesuchs um Gewährung der aufschiebenden Wirkung am Tag des Massnahmeentscheids immer einen Zeitraum gäbe, in welchem der betreffende Massnahmeentscheid zu vollstrecken wäre. Dies könne weder Absicht des Gesetzgebers sein, noch könne es dem Sinn und Zweck der Bestimmungen über die aufschiebende Wirkung entsprechen. Die Gewährung der aufschiebenden Wirkung *ex tunc* müsse somit – wie es die II. Zivilkammer des Obergerichts ausführe – die Regel bilden (act. 5/13/2 E. 3.2 i.f.; act. 19 Rz. 8-10).

e) Auch stelle die rückwirkende Gewährung der aufschiebenden Wirkung keinen Eingriff in absolut schützenswerte Rechtspositionen dar. Der Gesetzgeber habe vielmehr gerade vorgesehen, dass (grundsätzlich vollstreckbare) Massnahmeentscheide keine absolut schützenswerten Rechtspositionen schafften, sondern im Gegenteil in gewissen Konstellationen in ihrer Umsetzung aufgeschoben werden dürften und müssten. Dass die rückwirkende Gewährung einen starken Eingriff in die Rechtsposition der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 darstellen solle, sei so- dann ebenfalls unzutreffend. Diesen entstehe nämlich durch die Vormerkung des Pfandrechts kein nennenswerter Schaden, während ihr, der D. _____ AG, für den Fall einer Reduktion des Pfandrechts ein definitiver Rechtsverlust drohe, da der Pfandanspruch irreversibel untergehe (vgl. ausdrücklich act. 4 E. 4.1). Selbst wenn also die rückwirkende Gewährung der aufschiebenden Wirkung nur zurückhaltend angenommen würde (was nicht zutrefte), wären vorliegend ihre (der D. _____ AG) Interessen deutlich höher zu gewichten als jene der Beschwerdeführerinnen 1 und 2, und eine teilweise Löschung bzw. Reduktion des Pfandrechts wäre abzulehnen. Der Entscheid über die aufschiebende Wirkung müsse

nach dem Gesagten auf den Zeitpunkt des angefochtenen Entscheides zurückbezogen werden, was auch vom Bundesgericht bereits ausdrücklich festgehalten worden sei (Verweise auf BGE 127 III 569, E. 4b resp. Pra 91 [2002] Nr. 58, E. 4b u.w.H., sowie Spühler, Basler Kommentar ZPO, Art. 325 N 3). Dies sei denn auch rechtslogisch sehr wohl möglich, da es dem Gesetzgeber freistehe, einen rechtlichen Zustand nachträglich ex tunc zu verändern (so ausdrücklich act. 5/13/2 E. 3.2.). Das Argument, das Urteil sei für den Zeitraum vom 26. April 2021 bis zum 17. Mai 2021 vollstreckbar gewesen, sei demnach unzutreffend. Aufgrund der Rückwirkung der Anordnung betreffend aufschiebende Wirkung sei der Entscheid betreffend die teilweise Löschung bzw. Reduktion des Pfandrechts zu keinem Zeitpunkt vollstreckbar gewesen (act. 19 Rz. 11 f.).

f) Selbst wenn jedoch der (unzutreffenden) Ansicht der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 gefolgt würde, wäre eine teilweise Löschung bzw. Reduktion des Pfandrechts heute unzulässig: Wie die II. Zivilkammer des Obergerichts ebenfalls bereits ausdrücklich festgehalten habe, seien im grundbuchamtlichen Eintragungsverfahren gewisse Noven trotz Rückbezug der Eintragung zu berücksichtigen. Die nachträgliche Gewährung der aufschiebenden Wirkung stelle ein solches Novum dar, welches durch die Eintragungsbehörden im Lösungsverfahren zwingend zu berücksichtigen sei, weshalb die teilweise Löschung bzw. Reduktion des Pfandrechts, sofern noch nicht erfolgt, zu verweigern sei (act. 5/13/2 E. 2.2.3). Es könne nicht sein und würde direkt dem nach wie vor Geltung beanspruchenden Entscheid des Obergerichts vom 17. Mai 2021 (act. 5/13/1) widersprechen, die teilweise Löschung bzw. Reduktion des Pfandrechts nun noch vorzunehmen. Würde die Löschung bzw. Reduktion des Pfandrechts jetzt vorgenommen, würde bewusst ein Rechtszustand geschaffen, welcher aus heutiger Sicht zu mehreren Gerichtsentscheiden und damit zu materiellem Recht in Widerspruch stünde (act. 19 Rz. 13).

g) Wer ein Rechtsmittel einlege, müsse ein schutzwürdiges Interesse daran haben, dass die Rechtsmittelinstanz den Entscheid der unteren Instanz abändere, ansonsten auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werde. Dieses Interesse müsse aktueller und praktischer Natur sein, was nur dann bejaht werden könne, wenn

der Rechtsmittelentscheid geeignet sei, die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 zu beeinflussen, wobei auf den Zeitpunkt des Rechtsmittelentscheids abzustellen sei. Da vorliegend durch das Obergericht die aufschiebende Wirkung erteilt worden sei, die – wie vorstehend dargelegt – extunc wirke, liege bereits seit dem 26. April 2021 kein vollstreckbarer Entscheid vor, und einen solchen habe es aus rechtlicher Sicht auch nie gegeben. Selbst wenn somit davon ausgegangen würde, dass die teilweise Löschung bzw. Reduktion des Pfandrechts gemäss Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 26. April 2021 im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung einzutragen gewesen wäre, müsste aufgrund der Gewährung der aufschiebenden Wirkung im heutigen Zeitpunkt die Eintragung in jedem Fall verweigert werden. Entsprechend fehle es an einem schutzwürdigen Interesse der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 und somit am Erfordernis der materiellen Beschwer, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten sei (vgl. act. 5/13/2 E. 3; act. 19 Rz. 14-16).

h) Eventualiter wäre die Aufsichtsbeschwerde abzuweisen: Bereits im Zeitpunkt der damaligen Grundbuchanmeldung durch die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 habe es wie ausgeführt an der materiellen Voraussetzung bzw. am Nachweis der Vollstreckbarkeit gefehlt. Wie sodann ebenfalls bereits dargelegt, sei die aufschiebende Wirkung rückwirkend erteilt worden. Die II. Zivilkammer des Obergerichts habe in seiner Verfügung vom 17. Mai 2021 das Grundbuchamt C. _____ vor dessen Entscheid über die Grundbuchanmeldung der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 entsprechend explizit angewiesen, die Pfandrechte einstweilen nicht zu löschen (act. 5/13/1, Dispositivziffer 1). Es bestehe kein vollstreckbares Urteil (und es habe auch zu keiner Zeit ein solches bestanden), welches das Grundbuchamt C. _____ zu einer teilweisen Löschung bzw. Reduktion des Pfandrechts berechtigt oder verpflichtet hätte. Die Argumentation der Beschwerdeführerinnen 1 und 2, im damaligen Zeitpunkt habe trotz Fehlens der Vollstreckbarkeitsbescheinigung ein vollstreckbares Urteil vorgelegen, welches umsetzbar gewesen sei und umzusetzen gewesen wäre, gehe daher fehl. Das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 26. April 2021 sei aus heutiger Sicht nie vollstreckbar gewesen. Eine teilweise Löschung bzw. Reduktion des Pfandrechts sei damit materiell nicht zulässig (und sei dies auch nie gewesen), und die seitens der Beschwerdeführe-

rinnen 1 und 2 behauptete Verletzung von Art. 315 Abs. 5 ZPO liege nicht vor. Soweit auf die Beschwerde überhaupt eingetreten werden könne, sei diese daher abzuweisen (act. 19 Rz. 17 ff.).

3.5. a) Mit freiwilliger Stellungnahme vom 19. Juli 2022 haben die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 dem im Wesentlichen (nochmals) entgegengehalten, dass sie ihrer Löschungsanmeldung vom 6. Mai 2021 gemäss Grundbuchverordnung keine Vollstreckbarkeitsbescheinigung hätten beilegen müssen (act. 21 Rz. 8).

b) Sodann bestritten sie, dass es gar nicht möglich sei, die Vollstreckung eines Entscheides einstweilen zu verhindern, da es selbst bei der Einreichung des Gesuchs um Gewährung der aufschiebenden Wirkung am Tag des Massnahmeentscheids immer einen Zeitraum gäbe, in welchem der betreffende Massnahmeentscheid zu vollstrecken wäre. Dies treffe (so) nicht zu: Es stehe einem Gesuchsteller, welcher ein Gesuch um provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts stelle, frei, die Erstinstanz im Rahmen der Rechtsbegehren darum zu ersuchen, die Vollstreckbarkeit des von ihr zu treffenden Entscheids aufzuschieben. Die D. _____ AG habe dies versäumt. Da Verfahren betreffend die provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts von der Dispositionsmaxime beherrscht würden, sei der Antrag auf einen derartigen Aufschub der Vollstreckbarkeit vor der Erstinstanz gar als Obliegenheit zu erachten. Stelle der Gesuchsteller eines Gesuchs um provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts keinen derartigen Antrag an die Erstinstanz, gehe er bewusst das Risiko ein, dass der von der Erstinstanz zu treffende Entscheid bis zur allfälligen Gewährung der aufschiebenden Wirkung durch die Rechtsmittelinstanz vollstreckbar sei und aufgrund dessen auch vollstreckt werden könne (act. 21 Rz. 12 f.).

c) Was ihre absolut schützenswerte Rechtsposition angehe, sei zu präzisieren, dass selbst ein (super)provisorisch eingetragenes Bauhandwerkerpfandrecht den Verkehrswert des entsprechenden Grundstücks ungemein beeinträchtige. Damit beeinträchtige es de facto auch die Dispositionsfähigkeit des Eigentümers des entsprechenden Grundstücks erheblich, zumal dieser sein Grundstück während der Zeitdauer, in welcher ein (super)provisorisch eingetragenes Bauhandwerkerpfandrecht bestehe, vermutlich lediglich zu einem weitaus tieferen Preis

veräussern könne, als dies der Fall wäre, wenn keine Belastung mit einem solchen Bauhandwerkerpfandrecht bestünde (act. 21 Rz. 14).

d) Die Behauptung der D. _____ AG, wonach "im grundbuchamtlichen Eintragsverfahren gewisse Noven trotz Rückbezug der Eintragung zu berücksichtigen" seien, überzeuge ebenfalls nicht. Für eine Berücksichtigung "gewisser Noven" im grundbuchamtlichen Eintragsverfahren gebe es keinerlei Rechtsgrundlage (und soweit ersichtlich auch keinerlei Gerichtsentscheide oder Literaturstellen, welche diese Auffassung stützen würden), und es sei daher beispielsweise auch in keiner Weise klar, wie lange derartige Noven zu berücksichtigen wären, und welche Noven berücksichtigt werden müssten und welche nicht. Aus den soeben genannten Gründen und auch aus dem Grund, dass der Vorgabe, wonach die Voraussetzungen zur Vornahme einer Grundbucheintragung bzw. -löschung auf den Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung hin beurteilt werden müssten, gerade unter Rechtssicherheitsgesichtspunkten eine überragende Bedeutung zukomme, müsse die Berücksichtigung von Noven, welche nach der Grundbuchanmeldung entstanden seien, von Vornherein ausser Betracht fallen (act. 21 Rz. 17).

3.6. Würdigung

a) Wie erwähnt (vgl. oben E. 2.2.) ist zur Erhebung einer Beschwerde nur legitimiert, wer durch den fraglichen Entscheid beschwert ist. Materiell beschwert ist hierbei, wer durch den angefochtenen Entscheid in seinen rechtlich geschützten oder tatsächlichen Interessen betroffen ist und ein schutzwürdiges aktuelles und praktisches Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung hat. Aktuell und praktisch ist das Interesse nur, wenn der Beschwerdeentscheid die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers bei einem positiven Ausgang im konkreten Fall zu beeinflussen vermöchte (§ 84 GOG i.V.m. ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, Art. 321 N 10 f.; BGer, 5A_916/2016 vom 7. Juli 2017, E. 2.3; 5A_689/2015 vom 1. Februar 2016, E. 5.4; 5D_14/2020 vom 28. Oktober 2020, E. 4.3). Massgeblich ist der Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids. Kann die Gutheissung der Beschwerde den von den Beschwerdeführern verfolgten Interessen dann nicht mehr zum Durchbruch verhelfen, ist ein schutzwürdiges Interesse und

damit eine materielle Beschwer zu verneinen (BGer, 5A_9/2015 vom 10. August 2015, E. 4.3-4.4).

Im Kern geht es vorliegend um dieselbe Thematik, die auch dem Verfahren PF210021-O der II. Zivilkammer des Obergerichts zugrunde lag. Dort hatten die heutigen Beschwerdeführerinnen 1 und 2 (und weitere Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft) den Standpunkt vertreten, dass das Obergericht (eventualiter das Bezirksgericht Bülach) hätte bestätigen müssen, dass das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 26. April 2021 (ES200013-C) ab dem Datum seiner Zustellung an die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 bis und mit 16. Mai 2021 vollstreckbar gewesen sei (act. 5/13/2 S. 5 E. 1.5.). Die II. Zivilkammer des Obergerichts hatte indessen im Beschluss vom 13. Juli 2021 festgehalten, dass auch die Bescheinigung der Vollstreckbarkeit im genannten Zeitraum nicht dazu führen würde, dass die Bauhandwerkerpfandrechte der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 et al. gelöscht würden. Sie hatte den Beschwerdeführerinnen 1 und 2 et al. deshalb die materielle Beschwer abgesprochen und war auf die Beschwerde nicht eingetreten (act. 5/13/2 S. 11 f., 14).

Vor der Verwaltungskommission machen die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 geltend, es sei ihrer Löschungsanmeldung an das Grundbuchamt C._____ vom 6. Mai 2021 gar keine Vollstreckbarkeitserklärung beizulegen gewesen; das Grundbuchamt C._____ hätte die Löschung ohne eine solche vornehmen müssen – und müsse das auch heute noch tun (act. 2 Rz. 22; ebenso schon in act. 3/3/2 Rz. 34).

Auch mit dieser Argumentationsvariante können die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 *heute* ihr Ziel indes nicht mehr erreichen. Sie übersehen, was richtigerweise schon die II. Zivilkammer des Obergerichts im Beschluss vom 13. Juli 2021 wie folgt festgehalten hatte (act. 5/13/2 S. 11 E. 2.2.3. Abs. 2):

"Obschon das Grundbuchamt die Pfandrechte – bei Vorliegen der Löschungsvoraussetzungen – im Grundsatz rückwirkend zu löschen hätte, d.h. zurückbezogen auf den entsprechenden Tagebucheintrag (vgl. Art. 972 Abs. 2 ZGB), und obschon es die Eintragungs- bzw. Löschungsvoraussetzungen grundsätzlich zurückbezogen auf den Anmeldezeitpunkt hin beurtei-

len muss (vgl. BGE 79 I 182, 188; 110 II 128, E. 2; 115 II 221, E. 5; BSK ZGB II-Schmid, Art. 966 N 3), sind im grundbuchamtlichen Eintragungsverfahren gewisse Noven trotz dieser Rückwirkung zu berücksichtigen, wenn auch in sehr beschränktem Umfang. Wird einer Berufung gegen ein Urteil, auf das sich die Löschungsanmeldung stützt, während dem grundbuchamtlichen Lösungsverfahren die aufschiebende Wirkung erteilt, so hat das Grundbuchamt dieses Novum zu beachten und die Löschung, sofern noch nicht erfolgt, zu verweigern."

Inzwischen ist unbestrittenermassen die Verfügung der II. Zivilkammer des Obergerichts vom 17. Mai 2021 ergangen, mit welcher der Berufung der D._____ AG gegen das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 26. Mail 2021 (ES200013-C) die aufschiebende Wirkung erteilt wurde. Gestützt auf dieses Novum verbietet sich *heute* die beantragte Löschung durch das Grundbuchamt C._____ so oder so – d.h. unbesehen, ob das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 26. April 2021 (ES200013-C) im Zeitraum vom 26. April 2021 bis am 16. Mai 2021 vollstreckbar war oder nicht. Entscheidend ist, dass das Urteil im jetzigen Zeitpunkt nicht (mehr) vollstreckbar wäre bzw. ist.

Weil eine Löschung der Pfandrechte im beantragten Umfang somit auch bei Gutheissung der vorliegenden Beschwerde nicht mehr vorgenommen werden könnte, fehlt es den Beschwerdeführerinnen 1 und 2 an der materiellen Beschwer. Auf ihre Aufsichtsbeschwerde ist deshalb nicht einzutreten.

b) Bei diesem Ausgang kann – insbesondere für die vorliegend nur, aber immerhin als Aufsichtsorgan waltende Verwaltungskommission des Obergerichts – eine (weitere) materielle Auseinandersetzung mit den von den Beschwerdeführerinnen 1 und 2 aufgeworfenen Fragen entfallen.

c) Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass die II. Zivilkammer des Obergerichts in ihrem Beschluss vom 13. Juli 2021 (PF210021-O) im Sinne von zwei obiter dicta festgehalten hat, dass zum einen die Voraussetzungen von Art. 972 Abs. 2 ZGB für einen Rückbezug der Löschung auf den Zeitpunkt des Tagebucheintrags nicht erfüllt gewesen wären, weil die gesetzlichen Ausweise – nämlich die strittige Bescheinigung der Vollstreckbarkeit des vorinstanzlichen Urteils (vgl. Art. 131 Abs. 1 i.V.m. Art. 64 Abs. 1 lit. h bzw. Art. 65 Abs. 1 lit. 3 GBV) – der Löschungsanmel-

dung unbestrittenermassen nicht beigelegt gewesen seien und auch nicht rechtzeitig nachträglich beigebracht worden seien (vgl. Art. 87 Abs. 2 GBV bzw. Art. 972 Abs. 2 i.V.m. Art. 966 ZGB). Zum anderen sei mit dem Bundesgericht davon auszugehen, dass die Gewährung der aufschiebenden Wirkung grundsätzlich *ex tunc* wirke, d.h. rückwirkend auf den Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids (BGE 127 III 569, E. 4b; ZK ZPO-Reetz, 3. Aufl. 2016, Art. 325 N 4; Steininger, in: Brunner et. al. [Hrsg.], ZPO-Komm., 2. Aufl. 2016, Art. 325 N 3; offen gelassen in BGer, 5C.227/2000 vom 21. Dezember 2000, E. 4c). Eine Bescheinigung der Vollstreckbarkeit des Urteils des Bezirksgerichts Bülach vom 26. April 2021 (ES200013-C) sei ist aus heutiger Sicht deshalb nicht (mehr) möglich, und zwar auch nicht mit Bezug auf die Zeit zwischen der Zustellung des Entscheids an die Parteien und dem 16. Mai 2021, weil das Urteil aufgrund der Rückwirkung der Anordnung betreffend aufschiebende Wirkung aus heutiger Sicht *auch in dieser Zeit nicht vollstreckbar* gewesen sei. Der Einwand, eine rückwirkende Gewährung der aufschiebenden Wirkung sei bereits "rechtslogisch ausgeschlossen", überzeuge nicht. Bei der Vollstreckbarkeit eines Entscheids handle es sich nicht etwa um eine *reale Tatsache*, die auch das Recht nicht faktisch ungeschehen machen könne, sondern um einen *rein rechtlichen Zustand*, der ohne Weiteres *ex tunc* verändert werden könne, denn der Gesetzgeber sei frei, sich juristischer – d.h. rein gedanklicher – Konstruktionen zu bedienen, die rückwirkend auf die Chronologie juristischer Vorgänge einwirkten. Dem stehe keine irgendwie geartete "Rechtslogik" entgegen. Ebenfalls unzutreffend sei die Behauptung, die aufschiebende Wirkung sei vorliegend nicht rückwirkend gewährt worden, denn mangels eines expliziten gegenteiligen Hinweises sei davon auszugehen, dass der Anordnung Rückwirkung zukommen solle, wie es die Regel sei (vgl. act. 5/13/2 E. 2.2.3. Abs. 2 und E. 3.2.).

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. Im Sinne von § 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO sind die Kosten des vorliegenden Verfahrens vollumfänglich und unter solidarischer Haftung den unterliegenden Beschwerdeführerinnen 1 und 2 aufzuerlegen. Die eintretende Partei haftet für die gesamten Prozesskosten. Für die bis zum Partei-

wechsel aufgelaufenen Prozesskosten haftet die ausscheidende Partei solidarisch mit (§ 84 GOG i.V.m. § 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 83 Abs. 2 ZPO). H._____ ist nur sehr kurz vor Ergehen des vorliegenden Entscheides aus dem Prozess ausgeschieden. Seither sind keine zusätzlichen nennenswerten Kosten angefallen. Es rechtfertigt sich deshalb, die solidarische Haftung für die Verfahrenskosten auch auf H._____ auszudehnen. Die entsprechende Mitteilung erfolgt, nachdem die Vollmacht nicht widerrufen wurde, an den bisherigen Rechtsvertreter von H._____.

4.2. In Anwendung von § 20 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG; LS 211.11) ist die Gerichtsgebühr für das vorliegende Verfahren auf Fr. 3'000.– festzusetzen.

4.3. Parteientschädigungen sind nur auf Antrag zuzusprechen (Suter/von Holzen, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm, 3. A., Art. 95 N 30). Die D._____ AG hat einen Antrag auf eine angemessene Parteientschädigung gestellt (act. 19 S. 2 und 9). Die Vorinstanz hat der D._____ AG mit der Begründung, sie verfüge über keine Parteistellung im Verfahren, keine Parteientschädigung zugesprochen (act. 4 S. 12). Es entspricht hingegen der ständigen Praxis der Verwaltungskommission, in Verfahren betreffend sachliche Aufsichtsbeschwerden neben der ursprünglich anordnenden Behörde auch die Gegenpartei(en) in der Hauptsache als Beschwerdegegner ins Verfahren aufzunehmen, da ein Eingreifen der Aufsichtsbehörde Einfluss auf die angefochtene Anordnung haben kann (VK OG ZH, VB200005-O vom 4. November 2020; VB210001-O vom 4. März 2021; VB210013-O vom 9. Dezember 2021). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist der D._____ AG somit in Anwendung von § 21 i.V.m. § 3 der Verordnung über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 (AnwGebV; LS 215.3) unter Schätzung ihres Zeitaufwandes eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.– zuzusprechen. Ein Mehrwertsteuerzusatz wurde nicht beantragt und ist deshalb nicht zuzusprechen. Weitere Parteientschädigungen sind infolge Unterliegens oder mangels Anträgen nicht zu entrichten.

5. Rechtsmittel

Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales Rechtsmittel dagegen besteht nicht (Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 84 N 1). Vorbehalten bleibt hingegen das Rechtsmittel der Beschwerde ans Bundesgericht (VK OG ZH, VB200006-O vom 1. Dezember 2020, E. IV.2., sowie VB200008-O vom 13. Juli 2021, E. 5.3.; BSK ZGB II-Schmid, Art. 956b N 5; vgl. auch BGer vom 13. September 2018, 5A_732/2018).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 3'000.– festgesetzt und unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführerinnen 1 und 2 sowie H. _____ auferlegt.
3. Die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 sowie H. _____ werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Beschwerdegegnerin 2 eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.– zu bezahlen.

Weitere Parteientschädigungen werden nicht entrichtet.

4. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
- Rechtsanwalt PD Dr. X. _____, vierfach, für sich und zuhanden der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 sowie H. _____,
 - den Beschwerdegegner 1,
 - die Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2, im Doppel,
 - die Vorinstanz, unter Rücksendung der Akten des Verfahrens CB210021-C (act. 5/1-20).
5. Eine allfällige Beschwerde gegen diesen Entscheid 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. (ordentliche Beschwerde) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) i.V.m. Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Zürich, 12. Dezember 2022

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. C. Heuberger Golta

versandt am: