

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF120035-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Hodel, Vorsitzender, Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichter lic. iur. P. Raschle sowie Gerichtsschreiberin Dr. M. Fuchs Räber.

Urteil vom 6. August 2012

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____-Strasse,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch C. _____, dieser

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Pfandrecht**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 21. Mai 2012 (ES120055)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Die Liegenschaft B. _____-Strasse ... in D. _____ (Kat.-Nr. ...) ist in Stockwerkeigentumseinheiten nach Art. 712a ff. ZGB aufgeteilt. Der Gesuchsgegner als Miteigentümer hat das Sonderrecht an einer 6-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mitsamt Waschküche und Kellerabteil (Wertquote 178/1000), an zwei Büroräumen mit separatem WC im 1. Untergeschoss (Wertquote 8/1000) sowie an einer Einzelgarage im Untergeschoss (Wertquote 14/1000). Sein Miteigentumsanteil beträgt insgesamt 200/1000. In den genannten Räumlichkeiten befindet sich auch das Büro bzw. der Firmensitz der E. _____ SA, deren Verwaltungsratspräsident der Gesuchsgegner ist. Offenbar blieb der Gesuchsgegner gegenüber der Gesuchstellerin mehrere Rechnungen offen, weshalb diese mit Eingabe vom 14. März 2012 an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen (nachstehend Vorinstanz genannt) gelangte und folgende Rechtsbegehren stellte (act. 1):

„Das Grundbuchamt F. _____ sei anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin ein gesetzliches Pfandrecht für eine Pfandsumme in der Höhe von Fr. 20'419.60 plus 5 % Zins ab 14. März 2012 vorläufig im Grundbuch einzutragen, und zwar zulasten der nachfolgenden dem Gesuchsgegner gehörenden drei Stockwerkeigentumsanteile:

1. GBBI ..., B. _____-Strasse ..., D. _____, 178/1000 Miteigentum an GBBI. ..., Kat.-Nr. ..., im Betrag von Fr. 18'173.45;
2. GBBI ..., B. _____-Strasse ..., D. _____, 8/1000 Miteigentum an GBBI. ..., Kat.-Nr. ..., im Betrag von Fr. 816.80;
3. GBBI ..., B. _____-Strasse ..., D. _____, 14/1000 Miteigentum an GBBI. ..., Kat.-Nr. ..., im Betrag von Fr. 1'429.35;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer zulasten des Gesuchsgegners).“

1.2. Nachdem die Vorinstanz dem Gesuchsgegner gemäss Art. 253 ZPO Frist zur schriftlichen Stellungnahme angesetzt hatte, dieser sich aber nicht vernehmen liess (act. 7), gab sie dem Gesuch um vorläufige Eintragung eines Pfandrechts mit Urteil vom 21. Mai 2012 statt und erkannte Folgendes:

- „1. Das Grundbuchamt F. _____ wird im Sinne von Art. 712i ZGB in Verbindung mit Art. 961 ZGB angewiesen, zugunsten der Gesuchstellerin und

zulasten des Grundstücks des Gesuchsgegners ein gesetzliches Pfandrecht *vorläufig* einzutragen, auf folgenden Stockwerkeigentumsanteilen des Gesuchsgegners:

Grundbuchblatt ..., 178/1000 Miteigentum an Grundbuchblatt ..., Kat. Nr. ..., D._____, für eine Pfandsumme von CHF 18'173.45 nebst Zins zu 5 % seit 14. März 2012;

Grundbuchblatt ..., 8/1000 Miteigentum an Grundbuchblatt ..., Kat. Nr. ..., D._____, für eine Pfandsumme von CHF 816.80 nebst Zins zu 5 % seit 14. März 2012;

Grundbuchblatt ..., 14/1000 Miteigentum an Grundbuchblatt ..., Kat.Nr. ..., D._____, für eine Pfandsumme von CHF 1'429.35 nebst Zins zu 5 % seit 14. März 2012

2. Der Gesuchstellerin wird eine **Frist von 3 Monaten** ab Zustellung dieses Urteils angesetzt, um direkt beim zuständigen Gericht eine Klage auf Feststellung von Bestand und Umfang der Forderung als Pfandsumme und definitive Eintragung des Pfandrechts gegen den Gesuchsgegner anzuheben. Bei Säumnis fällt die vorläufige Eintragung (Dispositivziffer 1) ohne Weiteres dahin.

3.-7. (...)"

1.3. Gegen das ihm am 23. Mai 2012 zugegangene Urteil erhob der Gesuchsgegner mit Eingabe vom 29. Mai 2012 rechtzeitig bei der Kammer Berufung, reichte verschiedene Beilagen ein (act. 18/1-4) und stellte folgende Anträge (act. 16):

- „1 Das Gesuch um Eintragung eines provisorischen gesetzlichen Pfandrechts abzulehnen, da
 - a) An keiner rechtsgültig einberufenen Stockwerkeigentümerversammlung Herrn C._____ eine Vollmacht oder Auftrag erteilt wurde.
 - b. An die E._____ SA von der Stockwerkeigentümergeinschaft nie eine Forderung gestellt wurde.
 - c. Die E._____ SA eine Forderung von Fr. 58'000.– gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft besitzt.
 - d. Die E._____ SA jederzeit bereit ist, eine Bankgarantie der Zürcher Kantonalbank zu leisten.
- 2 Sämtliche Kosten den 5 Stockwerkeigentümern und dem Verwalter Herrn C._____ und nicht der Stockwerkeigentümergeinschaft aufzuerlegen.
- 3 A._____ als Gesuchsgegner eine angemessene Entschädigung zuzusprechen.“

1.4. Den ihm mit Verfügung vom 1. Juni 2012 auferlegten Kostenvorschuss von Fr. 2'300.– (act. 19) leistete der Gesuchsgegner fristgerecht (act. 23). Am 6. Juni

2012 reichte er unaufgefordert eine weitere Eingabe, datiert vom 5. Juni 2012, sowie weitere Beilagen ein (act. 21 und act. 22/1-2). Da die Berufungsfrist zu jenem Zeitpunkt bereits abgelaufen war, sind sie unbeachtlich (Art. 311 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO).

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-13). Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Dasselbe gilt für die Einholung einer Stellungnahme der Vorinstanz (Art. 324 ZPO).

2. Vorbemerkungen

Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung schriftlich und *begründet* einzureichen. Im Rahmen der Begründung soll dargelegt werden, weshalb die aufgeführten Berufungsanträge gestellt und die damit geforderten Abänderungen des erstinstanzlichen Entscheids verlangt werden sowie gestützt auf welche *Sachverhaltselemente* und *Rechtsgrundlagen* sich diese Berufungsanträge rechtfertigen. Aus der Begründung des Rechtsmittels hat also hervorzugehen, weshalb der ergangene Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll. Dazu hat der Berufungskläger seine Behauptungen bestimmt und vollständig aufzustellen. Zu beachten ist überdies, dass die Berufungsschrift nicht nur eine tatsächliche, sondern auch eine rechtliche Begründung enthalten muss – es sei denn, es werde der erstinstanzliche Entscheid lediglich in tatsächlicher Hinsicht angefochten bzw. dessen rechtlicher Inhalt nicht in Frage gestellt (ZK ZPO-Reetz/Theiler, N 36 zu Art. 311 ZPO; Mathys, Handkommentar ZPO, N 13 ff. zu Art. 311 ZPO). Sodann ist zu beachten, dass selbst wenn die Anforderungen an die Begründung bei kantonalen Rechtsmitteln weniger streng sind als bei den bundesrechtlichen Rechtsmitteln, wo das sogenannte „Rügeprinzip“ gilt (danach überprüft die angerufene Rechtsmittelinstanz nur die geltend gemachten Rügen und grundsätzlich nichts anderes, vgl. dazu Art. 42 Abs. 2 BGG), der Berufungskläger nicht davon befreit ist, sich auch vor der kantonalen Berufungsinstanz mit den Entscheidungsgründen, d.h. der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinanderzusetzen (vgl. dazu Bundesgerichtsurteil 4A_211/2008 Erw. 2; Bundesgerichtsurteil 5C_14/2005 Erw. 1.2; ZR 101, 2002, Nr. 99, Erw. 3).

Das bedeutet, soweit sich der Gesuchsgegner in seiner Berufungsschrift nicht mit dem vorinstanzlichen Urteil auseinandersetzt, dieses als nicht angefochten gilt.

3. Rechtliches

3.1. Der Gesuchsgegner macht in seiner Berufungsschrift zunächst sinngemäss geltend, die Vorinstanz habe übersehen, dass es an seiner *Passivlegitimation* fehle. Nicht er, sondern die E._____ SA sei Eigentümerin der Grundstücke GBBI. ..., ... und ... und folglich auch Schuldnerin allfälliger Forderungen. Er habe diese drei Stockwerkeigentumseinheiten vor über 20 Jahren mit notariell beglaubigtem Kaufvertrag vom 20. Januar 1986 an die E._____ SA verkauft. Daher hätte die Einladung zur Stockwerkeigentümerversammlung nicht nur ihm, sondern auch der E._____ SA geschickt werden müssen (act. 16 S. 1 Ziff. 4 und 5; act. 18/1).

3.1.1. Die Frage der Aktiv- und Passivlegitimation bestimmt sich nach materiellem Recht und ist von Amtes wegen zu prüfen (*iura novit curia*; vgl. BGE 136 III 365, S. 367 E. 2.1; BGE 130 III 550, S. 551 E. 2). Zur rechtsgeschäftlichen Übertragung des Eigentums an einem Grundstück bedarf es eines öffentlich beurkundeten Vertrags im Sinne von Art. 657 Abs. 1 ZGB (sog. Verpflichtungsgeschäft) *und* der Eintragung in das Grundbuch im Sinne von Art. 656 Abs. 1 ZGB (sog. Verfügungsgeschäft). Sind nicht beide Voraussetzungen erfüllt, ist das Eigentum nicht ordnungsgemäss übergegangen. Dem Grundbucheintrag kommt die Funktion eines Legitimationsmittels zu: Wer im Grundbuch eingetragen ist, gilt als Eigentümer des Grundstücks (Art. 937 Abs. 1 ZGB) und Dritte dürfen auf die Richtigkeit dieser Information vertrauen. Während der im Grundbuch als Eigentümer Eingetragene in den Schranken der Rechtsordnung über das Grundstück verfügen kann (Art. 965 Abs. 2 ZGB), vermittelt der blosser Abschluss eines Grundstückkaufvertrags dem Erwerber nur einen schuldrechtlichen Anspruch auf Eigentumsverschaffung gegen den Veräusserer. Verfügungsmacht hat er keine.

3.1.2. Gemäss der von der Gesuchstellerin ins Recht gelegten Eigentümerbestätigung des Grundbuchamts F._____ vom 7. März 2012 ist auf allen Grundbuchblättern der drei streitgegenständlichen Grundstücke (GBBI. ..., ... und ...) lediglich der Gesuchsgegner A._____ als Eigentümer eingetragen (act. 3/5). Zwar hat

dieser die Grundstücke tatsächlich im Jahr 1986 an die E._____ AG verkauft (act. 18/1), doch da es beim Verpflichtungsgeschäft blieb und die erforderliche Grundbuchanmeldung nicht erfolgte, erscheint die E._____ SA auf den genannten Grundbuchblättern nicht und hat entsprechend keine Verfügungsmacht. Im Übrigen bestreitet der Gesuchsgegner diesen Umstand auch nicht, leitet jedoch aus der Tatsache, dass der Verkauf der drei Stockwerkeigentumseinheiten bereits 1986 erfolgte und die übrigen Stockwerkeigentümer die E._____ SA stets als Eigentümerin anerkannt und ihre Zahlungen entgegen genommen hätten, ab, dass die E._____ SA und nicht er hätte ins Recht gefasst werden müssen (act. 16 S. 2 Ziff. 19). Dieses Argument verfängt bei der Prüfung der Sachlegitimation nicht. Geht es um Grundeigentum, ist für das korrekte Einklagen einer Partei der Grundbucheintrag allein entscheidend (Art. 971 ZGB). Insofern ist es auch irrelevant, dass jeweils die E._____ SA die Rechnungen (Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft) bezahlt haben soll. Damit ist der Einrede der fehlenden Passivlegitimation kein Erfolg beschieden und nicht auf die weiteren Vorbringen im Zusammenhang mit der E._____ SA einzugehen. Dazu gehören insbesondere die angeblich von der E._____ SA offerierte Bankgarantie der Zürcher Kantonalbank (act. 16 Ziff. 1 lit. d) oder die geltend gemachte Gegenforderung von Fr. 58'000.– (act. 16 Ziff. 1 lit. c und act. 16 Ziff. 22).

3.2. Sodann macht der Gesuchsgegner in seiner Berufungsschrift verschiedene *Einwendungen in tatsächlicher Hinsicht* geltend. Diese sind, wie nachstehend aufzuzeigen ist, ebenfalls nicht erfolgreich:

Mit Verfügung vom 16. März 2012 setzte die Vorinstanz der Gesuchstellerin Frist an zur Leistung eines Kostenvorschusses (act. 4) und sandte diese Verfügung in Kopie dem Gesuchsgegner, welche seinerseits am 26. März 2012 entgegen genommen wurde (act. 5/1). Spätestens ab diesem Zeitpunkt war dem Gesuchsgegner bekannt, dass gegen ihn ein Verfahren betreffend Pfandrecht anhängig war. Die nachfolgende Verfügung vom 28. März 2012, mit welcher dem Gesuchsgegner Frist zur Stellungnahme zum klägerischen Begehren angesetzt worden war, wurde der Vorinstanz von der Post retourniert mit dem Vermerk „nicht abge-

holt“ (act. 7 und act. 9). Folglich entschied die Vorinstanz über das klägerische Begehren androhungsgemäss gestützt auf die Akten.

3.2.1. Dieses Vorgehen ist korrekt. Gemäss Art. 138 Abs. 3 ZPO gilt eine eingeschriebene Postsendung, die nicht abgeholt worden ist, am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellversuch als zugestellt, sofern die Person mit der Zustellung rechnen musste. Aufgrund der dem Gesuchsgegner zugegangenen Verfügung vom 16. März 2012 wusste er vom laufenden erstinstanzlichen Verfahren und musste daher mit noch weiteren gerichtliche Zustellungen rechnen (ZK ZPO-Staehelin, N 9 zu Art. 138 ZPO mit Verweis auf BGE 130 III 396 und 399; BGE 127 I 31 und 34). Trotzdem hat er sich nicht um seine Post gekümmert, was zur Folge hat, dass die Verfügung als zugestellt gilt im Sinne von Art. 138 Abs. 3 ZPO. Dies bedeutet gleichzeitig, dass der Gesuchsgegner – so wie das Gesetz dies verlangt (Art. 53 ZPO) – Gelegenheit erhalten hat, sich zum behaupteten Sachverhalt der Gesuchstellerin zu äussern. Da er dies nicht tat bzw. säumig blieb, gilt ihre Darstellung als unbestritten.

3.2.2. Soweit sich der Gesuchsgegner in seiner Berufungsschrift nun erstmals zum Sachverhalt äussert und entsprechend *neue Tatsachenbehauptungen* (sog. Noven) einbringt, sind sie verspätet und daher nicht zu hören. Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden *und* trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Letztere Voraussetzung ist ohne Weiteres zu verneinen, da der Gesuchsgegner hinsichtlich seiner Post nicht die erforderliche Sorgfalt walten liess. Dies hat zur Folge, dass seine Einwände zu angeblichen Ungereimtheiten in der Buchhaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft (Bilanz und Erfolgsrechnung), seine Einwände zu verschiedenen, angeblich fehlerhaften Abrechnungen und damit zusammenhängenden steuerrechtlichen Problemen sowie auch seine Behauptung, die Stockwerkeigentümergeinschaft schulde der E. _____ SA im Falle der Bereinigung der Buchhaltung Fr. 58'000.–, unbeachtlich sind. Dies alles hätte er – soweit überhaupt zulässig – bereits erstinstanzlich einbringen und belegen müssen. Ebenfalls unbeachtlich sind seine Einwände betreffend das Datum der Einberu-

fung bzw. Abhaltung der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 18. Januar 2012 (act. 16 S. 1 Ziff. 7 ff.). So blieb vor Vorinstanz unbestritten, dass die Stockwerkeigentümerversammlung am 18. Januar 2012 stattfand. Jetzt zu behaupten, dass dem nicht so gewesen sei und daraus ableiten zu wollen, die Versammlung habe mangels korrekter Einladung nicht rechtsgültig Beschlüsse gefasst, ist verspätet. Im Übrigen ergibt sich auch aus den Akten, dass die Einwendung des Gesuchsgegners nicht verfährt. So trifft es zwar zu, dass mit Einschreiben vom 15. Dezember 2012 (act. 3/2) zur ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung auf „Mittwoch, 18. Januar 2012“ eingeladen wurde und das Protokoll vom 10. Februar 2012 (act. 3/1) den „19. Januar 2012“ als Versammlungsdatum angibt, doch enthält die Einladung den Zusatz „Mittwoch“, was nur auf den 18. Januar 2012 zutrifft. Zudem sind nebst dem Gesuchsgegner, welcher die eingeschriebene Einladung nicht abholte, alle anderen Stockwerkeigentümer zur Versammlung erschienen bzw. liessen sich vertreten, woran sich ebenfalls zeigt, dass es sich beim Datum des Protokolls um einen Verschreiber handelt. Hätte die Stockwerkeigentümergeinschaft den Gesuchsgegner, wie dieser sinngemäss behauptet, an der Teilnahme an der Versammlung hindern wollen, so wäre wohl nicht auf den 18. sondern auf den 19. Januar 2012 vorgeladen, jedoch bereits am 18. Januar 2012 getagt worden. Daraus erhellt, dass der offensichtliche Verschreiber an der Rechtsgültigkeit der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung und der dort getroffenen Vereinbarungen keinen Abbruch zu tun vermag, abgesehen davon, dass die Versammlung für die traktandierten Geschäfte mit einem Anwesenheitsquorum von 800/1000 ohne Weiteres beschlussfähig war (Art. 712p OR; vgl. im Übrigen auch BGE 127 III 506, 510, wonach die unrichtige Protokollierung die Wirksamkeit der Beschlüsse mangels konstitutiver Wirkung des Protokolls nicht betrifft).

3.3. Was die erhobene *Einrede der fehlenden Vollmacht* des Verwalters C. _____ zur Führung des vorliegenden Prozesses anbelangt, so handelt es sich um eine von Amtes wegen zu prüfende Rechtsfrage (Art. 57 ZPO). Einwendungen rechtlicher Natur (Rechtsfragen) können im Gegensatz zu Einwendungen tatsächlicher Natur (Tatfragen) jederzeit, also auch zweitinstanzlich, erhoben werden. Art. 317 Abs. 1 ZPO greift hier nicht. Wie ausgeführt, war die ausserordentliche Stockwer-

keigentümerversammlung aufgrund des Anwesenheitsquorums von 800/1000 beschlussfähig. Da die Einladung vom 15. Dezember 2012 zudem das Traktandum „Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen“ bezüglich „Zahlungsausstand A.____“ (act. 3/2) enthielt, war dieser Themenbereich gehörig angekündigt im Sinne von Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 67 Abs. 3 ZGB. Weiter, und dies ist entscheidend, wurden die Erfordernisse gemäss § 44 Ziff. 2 des Reglements der Stockwerkeigentümer, wonach der Verwalter zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im *Zivilprozess* einer Zustimmung durch die Versammlung bedarf, korrekt eingehalten (act. 3/7 S. 20). Gemäss dieser Bestimmung wurde Art. 712t Abs. 2 ZGB, wonach der Verwalter zur Führung eines Zivilprozesses im *summarischen* Verfahren keiner vorgängigen Ermächtigung bedarf, sondern eine gesetzliche Prozessführungsbefugnis hat, reglementarisch auf sämtliche Zivilprozesse eingeschränkt (durch § 44 Ziff. 3 allerdings wieder gelockert). Daraus folgt, dass die dem Verwalter C.____ erteilte und zu Protokoll gegebene Vollmacht zur Einleitung bzw. Durchführung eines Gerichtsverfahrens ohne Weiteres rechtsgültig ist. Dies gilt auch für die dem Verwalter erteilte Ermächtigung, einen Rechtsvertreter beizuziehen (Gemäss BK/Meier-Hayoz/Rey [Bd. IV, Das Sachenrecht, N 53 zu Art. 712t ZGB] und Wermelinger [Das Stockwerkeigentum, N 27 zu Art. 712t ZGB] ist bei der Delegation der Vertretungsbefugnisse an einen Dritten wie einen Rechtsvertreter eine Vereinbarung bzw. Vollmacht durch die Stockwerkeigentümergeinschaft stets angezeigt).

3.4. Weitere *Einwendungen in rechtlicher Hinsicht* (Rechtsverletzungen durch die Vorinstanz) erhebt der Gesuchsgegner keine bzw. setzt sich mit der *rechtlichen* Begründung des angefochtenen Entscheids nicht auseinander. Wie vorstehend unter Ziff. 2 (Vorbemerkungen) ausgeführt, ist die Berufungsinstanz nicht verpflichtet, den erstinstanzlichen Entscheid von sich aus auf alle denkbaren rechtlichen Mängel zu untersuchen, solange diese nicht gerügt werden. Eine Ausnahme hiervon besteht einzig dann, wenn das Recht geradezu willkürlich angewendet worden ist und dieser Fehler klar zutage tritt (ZK ZPO-Reetz/Theiler, N 36 zu Art. 311 ZPO mit Verweis auf ZR 108, 2009, Nr. 22, Erw. 5.3b aa). Beides ist vorliegend nicht der Fall. Die vorinstanzlichen Erwägungen sind einlässlich und zutreffend, die relevanten Gesetzesbestimmungen zur vorläufigen Eintragung (Vor-

merkung) eines gesetzlichen Pfandrechts im Sinne von Art. 712i i.V.m. Art. 961 ZGB wurden unter Prüfung der entsprechenden Voraussetzungen korrekt angewendet. Im Übrigen bleibt die Feststellung von Bestand und Umfang der Forderung (als Pfandsomme) im Einzelnen dem ordentlichen Verfahren vorbehalten.

Damit ist die Berufung abzuweisen, und das Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen vom 21. Mai 2012 ist zu bestätigen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. Da der Gesuchsgegner im Berufungsverfahren unterliegt, hat er die Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Berechnungsgrundlage bildet der Streitwert. Dieser beträgt Fr. 20'419.60.

4.2. Ausgehend davon ergibt sich in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. a, c und d i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG eine ordentliche Gerichtsgebühr von Fr. 3'184.–. Unter Berücksichtigung der mässigen Schwierigkeit des Falles und des mittleren Zeitaufwands des Gerichts sowie unter Berücksichtigung der Verfahrensart (summarisch) rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten im Sinne von § 4 Abs. 2 i.V.m § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'600.– zu reduzieren.

4.3. Die Gesuchstellerin war im Berufungsverfahren nicht anzuhören, weshalb ihr trotz anwaltlicher Vertretung keine relevanten zu entschädigenden Aufwendungen entstanden sind (Art. 95 Abs. 3 lit. a und b ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen vom 21. Mai 2012 wird bestätigt. Die Frist gemäss Dispositivziffer 2 des angefochtenen Urteils läuft der Gesuchstellerin neu ab Zustellung des vorliegenden Entscheids.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'600.– festgesetzt.

3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Gesuchsgegner auferlegt und mit dem vom ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien (an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift als act. 16) und an das Grundbuchamt F._____, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen, je gegen Empfangsschein.
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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG und ein Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 20'419.60.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. M. Fuchs Räber

versandt am: