

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF250038-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie
Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Urteil vom 11. Juli 2025

in Sachen

A._____,

Gesuchsteller und Berufungskläger

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **gerichtliches Verbot**

**Berufung gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes
Bülach vom 7. April 2025 (EH250006)**

Erwägungen:

1.1 Mit Gesuch betreffend "richterliches Verbot" vom 4. April 2025 gelangte der Gesuchsteller und Berufungskläger (fortan Berufungskläger) an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach (fortan Vorinstanz) und stellte den folgenden Antrag:

"Es sei folgendes richterliches Verbot zu erlassen und dem Gesuchsteller das Recht einzuräumen, dieses Verbot durch das Gemeindeammannamt B._____ mittels geeigneter Beschilderung öffentlich bekannt zu machen:

Unberechtigten ist das Führen und Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf dem Grundstück Kat. Nr. 1, C._____ -strasse 2, B._____, verboten. Berechtigt sind nur Mieter auf den ihnen zugewiesenen Parkplätzen. Besucher und Kunden von Mietern sind nur berechtigt, wenn sie vom jeweiligen Mieter des diesem zugewiesenen Parkplatzes die Erlaubnis haben. Wer dieses Verbot missachtet, wird auf Antrag mit einer Busse bis zum Fr. 2000.00 bestraft."

Mit Verfügung vom 7. April 2025 trat die Vorinstanz auf das Gesuch nicht ein ([act. 3 =] act. 4 [= act. 5/4]).

1.2 Gegen diesen Entscheid erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 22. April 2025 rechtzeitig (vgl. act. 5/5) Berufung und beantragt die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides und die Gutheissung seines vor Vorinstanz gestellten Antrages (act. 2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5/1–5). Mit Verfügung vom 24. April 2025 wurde dem Berufungskläger Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt und es wurde die Prozessleitung delegiert (act. 6). Der Vorschuss wurde innert Frist geleistet (act. 8). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1 Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Sachverhaltsfeststellung gerügt werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung führende Partei muss sich sachbezogen und substantiiert mit den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen. Sie muss darlegen, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch angewandt hat bzw. welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein soll (vgl.

statt vieler OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012 E. II.1.1 f. mit Verweisen sowie BGE 138 III 374).

2.2 Das Berufungsverfahren dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens (vgl. etwa BGE 142 III 413 E. 2.2.2). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Eine Partei, die solche im Berufungsverfahren einführen will, hat darzulegen, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. etwa OGer ZH NP170004 vom 25. April 2027 E. II./1 m.w.H.).

3.1 Gestützt auf Art. 258 Abs. 1 ZPO kann, wer an einem Grundstück dinglich berechtigt ist, beim Gericht beantragen, dass jede Besitzesstörung zu unterlassen ist und eine Widerhandlung auf Antrag mit einer Busse bis zu Fr. 2'000.– bestraft wird (sog. "gerichtliches Verbot"). Das gerichtliche Verbot stellt eine besondere Form des strafrechtlichen Schutzes von Grundeigentum dar, der zum zivilrechtlichen Besitzschutz nach Art. 928 ff. ZGB hinzutritt. Das Verbot im Sinne von Art. 258 ZPO besteht dabei in einer an jedermann, d.h. die Allgemeinheit gerichteten, aber auf ein konkretes Grundstück bezogenen Anordnung, in Zukunft eine bestimmte Besitzesstörung zu unterlassen. Es richtet sich dabei grundsätzlich gegen einen unbestimmten Personenkreis, wobei ein bestimmter Personenkreis vom Verbot ausgenommen werden kann (OFK ZPO-LAZOPOULOS/LEIMGRUBER, 3. Aufl. 2023, Art. 258 N 1 m.w.H.). Das gerichtliche Verbot ist im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit, mithin in einem Einparteienverfahren ohne Anhörung möglicher Betroffener, zu beantragen (BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, 4. Aufl. 2024, Art. 258 N 2; SCHWANDER, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 258 N 14 f.). Der Erlass eines gerichtlichen Verbotes setzt gemäss Art. 258 Abs. 2 ZPO voraus, dass die gesuchstellende Partei ihr *dingliches Recht* beweist und zudem eine *bestehende oder drohende Störung* sowie die Tatsache, dass sich das Gesuch gegen einen unbestimmten Personenkreis richtet, glaubhaft macht (z.B. BSK ZPO-TECHNIO/TECHNIO, 3. Aufl. 2017, Art. 258 N 12 u. 20). Die Frage, ob ein Umstand glaubhaft gemacht ist, beschlägt die Frage nach dem Beweismass, und ist daher

erst in einem zweiten Schritt zu beantworten. Davor muss die gesuchstellende Partei in einem ersten Schritt die Störung durch einen unbekanntem Personenkreis hinreichend substantiieren. Weil ein gerichtliches Verbot eine gewisse Intensität der Störung und mehr als einen Störer voraussetzt, muss es dem Gericht gestützt auf die Vorbringen des Gesuchstellenden namentlich möglich sein, sich ein Bild von Art und Häufigkeit der Störungen zu machen (vgl. OGer ZH LF120031 vom 20. Dezember 2012 E. II./A.1.).

3.2.1 Vor Vorinstanz machte der Berufungskläger geltend, auf seinem Grundstück Kat. Nr. 1 an der C. _____-strasse 2 in B. _____ bestehe seit dem 19. November 1986 ein richterliches Verbot. Dieses sei heute gemäss Statthalteramt Bülach nicht mehr genügend eindeutig (Fehlen der Grundstückbezeichnung und Fehlen der Berechtigten) und auch die geringe Strafandrohung von Fr. 200.– entfalte keine Wirkung mehr. Eine Verzeigung einer fehlbaren Lenkerin habe zu einer Nichtanhandnahme des Verfahrens geführt, obwohl die Lenkerin einem Mieter des Berufungsklägers einen Parkplatz verstellt habe. Zudem hielten sich Kunden des sich auf dem Grundstück befindlichen Ladenlokals der D. _____ GmbH, welche acht Parkplätze gemietet habe, sehr oft bzw. täglich nicht an die Parkplatzordnung und stellten ihre Fahrzeuge auf die Parkplätze anderer Mieter oder des Berufungsklägers selbst. Zudem könne nicht ausgeschlossen werden, dass auch Kunden anderer Geschäfte die Parkplätze unrechtmässig nutzen würden. Neben dem Parkverbot sei – um zu verhindern, dass Unberechtigte das Grundstück befahren würden, um nach weiteren Parkplätzen Ausschau zu halten – Unberechtigten auch das Führen von Fahrzeugen auf dem Grundstück zu verbieten (act. 5/1).

3.2.2 Die Vorinstanz erwog, die Ausführungen des Berufungsklägers, wonach das bestehende Verbot unzureichend sei, überzeugten nicht: Die fehlende Grundstückbezeichnung auf der aktuellen Verbotstafel lasse sich durch die Ausfertigung einer neuen Verbotstafel gestützt auf das ursprüngliche richterliche Verbot, welches die Adresse des Grundstückes enthalte, beheben. Auch der fehlende Erlaubnisvorbehalt sei unerheblich, stehe ein gerichtliches Verbot doch auch ohne entsprechenden Hinweis stets unter einem Erlaubnisvorbehalt. Wenig überraschend sei, dass die Verzeigung im Jahr 2024 keinen Erfolg gehabt habe, sei der Berufungs-

kläger doch als vermietender Eigentümer nicht der Besitzer des Parkplatzes gewesen und damit nicht zur Stellung eines Strafantrages berechtigt, sondern sein Mieter als dinglich Berechtigter. Dass das Verbot unwirksam sei, könne zudem auch nicht aus der Bussenhöhe abgeleitet werden. So liege die Feststellung der Höchstbusse im Ermessen des Gerichtes und könne tiefer als das gesetzliche Maximum von Fr. 2'000.– gesetzt werden. Zu berücksichtigen sei, welcher Höchstbussenbetrag einen abschreckenden Effekt zeitige, ohne unverhältnismässig hohe Bussen für Bagatelldelikte wie Parkverstösse anzudrohen. Da die Ordnungsbusse für das Parkieren auf einem Parkverbotsfeld bis zwei Stunden mit Fr. 40.– bestraft werde, sei anzunehmen, die Androhung einer Busse über den fünffachen Betrag sei genügend abschreckend. Nach dem Gesagten sei nicht ersichtlich, dass der Berufungskläger ein schutzwürdiges Interesse am Erlass eines neuen gerichtlichen Verbotes betreffend Abstellen von Fahrzeugen habe. Hinsichtlich der Störung durch das Führen von Fahrzeugen sei das Gesuch zudem offensichtlich unbegründet, lege der Berufungskläger doch weder dar, wie oft das unberechtigte Führen vorkomme, noch reiche er Beweismittel zur Glaubhaftmachung ein (act. 4).

3.2.3 Dagegen trägt der Berufungskläger vor der Kammer vor, die Vorinstanz habe die Anforderungen an die Glaubhaftmachung der Störung zu hoch angesetzt. Es sei ihm nicht möglich, tagsüber wochen- oder monatsweise alle Parkvergehen zu fotografieren. Die Glaubhaftmachung ergebe sich aus den Umständen und den eingereichten Plänen bzw. dem Mietvertrag für das Ladengeschäft. Er habe zudem einen konkreten Fall dargelegt, in welchem das Statthalteramt die Anzeige gestützt auf das bestehende Verbot nicht entgegengenommen habe. Auch er als Eigentümer sei – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – antragsberechtigt. Nicht nachvollziehbar sei zudem, wieso die Vorinstanz von der Möglichkeit, die Busse höher anzusetzen, nicht Gebrauch mache. Die bisherige Androhung einer Busse in Höhe von Fr. 200.– habe keine hinreichend abschreckende Wirkung und insbesondere sei der Vergleich mit der Ordnungsbusse für das Parkieren auf einem Parkverbotsfeld nicht stichhaltig. Soweit die Vorinstanz zudem die Vorbringen bezüglich des verlangten Durchfahrtsverbotes als nicht glaubhaft erachte, sei festzuhalten, dass diese Durchfahrt immer wieder von Unberechtigten

verstellt oder befahren werde, so dass Mieter und auch der Berufungskläger selbst nicht vorwärts von den Parkplätzen wegfahren könnten. Eine Dokumentation der Verfehlung sei unmöglich, da die Versperrungen jeweils nur wenige Minuten dauere. Auch hier sei ihm nicht zuzumuten, wochen- oder monatsweise Film- oder Fotoaufnahmen zu machen, die dies dokumentieren würden (act. 2).

3.4.1 Hinsichtlich des Grundstückes des Berufungsklägers wurde bereits ein gerichtliches Verbot verfügt, und eine entsprechende Verbotstafel befindet sich offenbar auf dem Grundstück (act. 5/3/4 f.). Der Berufungskläger bezeichnet das bestehende Verbot sinngemäss als wirkungslos und verlangt das erneute Aussprechen eines Verbotes, insbesondere mit einer höheren als der bisher angeordneten Maximalbusse. Er macht geltend, dass trotz Verbotes eine Störung bestehe, da die Bussenandrohung zu niedrig sei. Zudem sei das aktuelle Verbot auch nicht durchsetzbar.

3.4.2 Zur behaupteten Nichtdurchsetzbarkeit des bestehenden Verbotes ergibt sich Folgendes: Der Berufungskläger machte vor Vorinstanz geltend, die Nichtanhandnahmeverfügung des Statthalteramtes bezüglich der fehlbaren Fahrzeuglenkerin mit ... [Kanton] Kennzeichen beruhe darauf, dass die Grundstücksbezeichnung und die Berechtigten auf dem Verbot fehlten. Die Vorinstanz äusserte dazu die Ansicht, der Grund für die Nichtanhandnahmeverfügung sei in der fehlenden Legitimation zur Antragsstellung des Berufungsklägers zu erkennen. Zudem wies sie darauf hin, dass sich die fehlende Grundstücksbezeichnung auf der Verbotstafel ohne weiteres beheben lasse und das Fehlen der Berechtigten ebenfalls nicht schade. Der Berufungskläger widerspricht der Vorinstanz weder hinsichtlich der Ergänzung des Verbotsschildes, noch hinsichtlich der Frage der Berechtigten, sondern macht lediglich geltend, sehr wohl zur Antragsstellung legitimiert zu sein. Wie sich die rechtliche Situation diesbezüglich präsentiert, braucht indes gar nicht weiter erläutert zu werden: Aus der Nichtanhandnahmeverfügung ergibt sich ohnehin nichts Schlüssiges zum Grund, warum das Statthalteramt das Verfahren nicht weiterverfolgte. Vielmehr hält die Verfügung lediglich fest, dass "gestützt auf die vorliegenden Akten nicht erstellt ist, inwiefern die beschuldige Person ein audienzrichterliches Verbot missachtet haben soll" (act. 5/3/6). Worin das Statthal-

teramt die Unklarheit erkannte – allenfalls auch in der unklaren Datumsangabe auf dem Gesuch oder dem Fehlen von hinreichenden Beilagen zum Nachweis der Sachlage (vgl. act. 5/3/6 f.) –, bleibt offen. Der Berufungskläger hat sich gegen die Verfügung offenbar auch nicht zur Wehr gesetzt, um mehr Klarheit zu erlangen bzw. eine Anhandnahme des Verfahrens zu erreichen. Allein aufgrund der einmaligen, nicht stichhaltig begründeten Nichtanhandnahmeverfügung ist nicht glaubhaft, dass das Verbot *per se* nicht mehr durchsetzbar ist.

3.4.3 Damit bleibt das Argument des Berufungsklägers, die mit dem aktuell geltenden Verbot angedrohte Maximalbusse von Fr. 200.– sei zu gering, um eine hinreichend abschreckende Wirkung zu entfalten, weshalb es aktuell zu Störungen komme. Neben dem, dass nur spekuliert werden kann, ob es unter Androhung einer höheren Maximalbusse tatsächlich zu weniger Störungen käme, ist es nach dem Gesagten ohnehin am Berufungskläger, das Vorliegen einer Störung durch einen unbestimmten Personenkreis hinreichend zu behaupten und glaubhaft zu machen. Wie gezeigt, muss es dem Gericht gestützt auf die Vorbringen des Berufungsklägers insbesondere möglich sein, sich ein Bild von Art und Häufigkeit der Störungen zu machen (vgl. hiervor E. 3.1).

Aus den Ausführungen des Berufungsklägers vor Vorinstanz wird nicht deutlich, wie die Parkplatzsituation vor Ort tatsächlich ist. Zwar führt der Berufungskläger aus, dass aktuell acht Parkplätze an der Südwestseite des Hauses an die D._____ GmbH vermietet seien. Wie viele Parkplätze sich insgesamt auf dem Grundstück befinden und welche Parkplätze von der Störung betroffen sind (aus den Ausführungen des Berufungsklägers ergibt sich immerhin, dass es wohl nicht die acht Parkplätze der D._____ GmbH sein dürften, vgl. act. 5/1 Rz 5), lässt er offen. Auch aus den eingereichten Unterlagen (vgl. insb. act. 5/3/3 u. 5/3/11) geht dies nicht hervor. Hinsichtlich der Störungen an sich legt der Berufungskläger neben dem Hinweis auf die Lenkerin mit ... Kennzeichen dar, dass sich die Kundschaft der D._____ GmbH "sehr oft" nicht an die Parkplatzordnung halte und die Kunden ihre Fahrzeuge "täglich" auf anderen Parkplätzen abstellen würden. Auch könne nicht ausgeschlossen werden, dass Fremdnutzer, also Kunden anderer Geschäfte, die Parkplätze von ihm und seinen Mietern benutzen würden. Diese Ausführungen erscheinen sehr knapp. Zudem obliegt es, wie gezeigt, dem Beru-

fungskläger, das von ihm Behauptete auch glaubhaft zu machen. "Glaubhaft machen" erfordert mehr als eine blosser Behauptung, aber weniger als ein vollständiger Beweis. Eine Tatsache ist glaubhaft gemacht, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (vgl. statt vieler: BGE 140 III 610 E. 4.1). Der Berufungskläger reicht indes – ausser dem Foto des genannten Fahrzeugs aus dem Jahr 2024 (act. 5/3/7), womit lediglich ein einzelner Verstoss durch eine bekannte Störerin belegt ist – keinerlei Unterlagen ein, welche die von ihm behaupteten, aktuell bestehenden Störungen belegen würden. Zwar mag nachvollziehbar sein, dass es dem Berufungskläger – wie von ihm im Rahmen der Berufung geltend gemacht – nicht möglich ist, tagsüber wochen- oder monatsweise alle Parksünder zu dokumentieren (so in act. 2 Rz. 3). Dass ihm dies aber nicht einmal bei vereinzelt Verstössen möglich gewesen wäre, überzeugt jedoch nicht. Die Behauptungen des Berufungsklägers zu den Falschparkern bleiben damit gänzlich unbelegt. Sie sind nicht glaubhaft gemacht.

Soweit der Berufungskläger vor Vorinstanz das Verbot des Führens von Fahrzeugen auf dem Grundstück verlangte, machte er nicht geltend, dass eine entsprechende Störung aktuell überhaupt vorkomme. Seine diesbezüglichen Ausführungen bleiben abstrakt (act. 5/1 Rz. 7). Entsprechend fehlt es in diesem Punkt – wie bereits die Vorinstanz festhielt – an hinreichenden Behauptungen zum Vorliegen einer Störung durch einen unbekanntem Personenkreis. Wenn der Berufungskläger dies nun vor der Kammer nachholt und geltend macht, die Durchfahrt werde immer wieder von Unberechtigten verstellt oder befahren, handelt es sich um im Berufungsverfahren neu vorgetragene Tatsachen. Der Berufungskläger legt nicht dar, weshalb er diese nicht bereits vor Vorinstanz geltend machen konnte. Sie sind bereits deshalb nicht beachtlich (vgl. hiervor E. 2.2).

3.5 Nach dem Gesagten erachtete die Vorinstanz die Voraussetzungen für den Erlass eines gerichtlichen Verbotes zu Recht als nicht gegeben. Die Berufung ist abzuweisen.

4. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidungsbüher für das Be-

rufungsverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 4 GebV OG auf Fr. 500.– festzusetzen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt, dem Berufungskläger auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an den Berufungskläger sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

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 liegt mutmasslich über Fr. 30'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: