

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF200078-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Häfeli.

Urteil vom 20. Oktober 2020

in Sachen

A. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **gesetzliches Pfandrecht / Löschung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 3. September 2020 (ES200042)

Erwägungen:

I.

1. Mit Urteil vom 25. Februar 2020 (Geschäfts-Nr. ES190059, act. 16/6/16) des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) wurde das zuständige Grundbuchamt angewiesen, zu Lasten des Stockwerkeigentumsanteils der dortigen Gesuchsgegnerin und heutigen Beschwerdeführerin (fortan: Beschwerdeführerin) ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 712i ZGB vorläufig einzutragen. Ihre dagegen am 29. April 2020 erhobene Berufung wies die Kammer mit Urteil vom 24. August 2020 (Geschäfts-Nr. LF200030, act. 16/6/42) ab, soweit auf sie eingetreten wurde. Zwischenzeitlich war die Prosequenzfrist der Beschwerdegegnerin von der Vorinstanz mit Verfügung vom 21. Juli 2020 (act. 16/6/30) erstreckt worden. Auf die dagegen geführte Beschwerde trat die Kammer mit Beschluss vom 25. September 2020 (Geschäfts-Nr. PF200073, act. 16/7) nicht ein.

2. Mit Eingabe vom 23. Juli 2020 (act. 1) stellte die Beschwerdegegnerin bei der Vorinstanz folgende Begehren:

- "1. Die vorläufige Pfändung im Bezug auf ES190059, die vom Grundbuchamt am 20. März 2020 eingetragen wurde, ist für nichtig zu erklären und aufzuheben.
2. Das Grundbuchamt ist aufzufordern, die vorläufige Pfändung im Bezug auf ES190059 zu löschen.
3. Die vorläufig Pfändung ist vorläufig einzustellen bzw löschen.
4. Alle Korrespondenz an der Stockwerkeigentümergeinschaft im Bezug auf diese vorläufige Pfändung ist an den Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft C. _____ zu adressieren und nicht an seinen Strafverteidiger RA X. _____.
5. Alle Kosten und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gesuchsgegnerin"

Nach Einholung eines Kostenvorschusses für die mutmasslichen Gerichtskosten (vgl. act. 3 und 8) trat die Vorinstanz mit Urteil vom 3. September 2020 (act. 9 = act. 13 = act. 15) auf das Gesuch nicht ein.

3. Mit Eingabe vom 27. September 2020 (act. 14) erhob die Beschwerdeführerin hiergegen rechtzeitig (act. 10a i.V.m. act. 14 S. 1) Beschwerde mit folgenden Anträgen:

- "1. Das Urteil vom 3. September 2020 ist für nichtig zu erklären und aufzuheben.
2. Das Bezirksgericht ist aufzufordern, die Gesuchsgegnerin aufzufordern, Stellungnahme zu meinem Gesuch zu nehmen und danach einen Urteil zu erfassen.
3. Die vorläufig Pfändung im Bezug auf ES190059, die vom Grundbuchamt am 20. März 2020 eingetragen wurde, ist für nichtig zu erklären und aufzuheben.
4. Das Grundbuchamt ist aufzufordern, die vorläufige Pfändung im Bezug auf ES190059 zu löschen.
5. Die vorläufig Pfändung ist vorläufig einzustellen bzw. löschen.
6. Alle Korrespondenz an der Stockwerkeigentümergeinschaft im Bezug auf diese vorläufige Pfändung ist an den Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft C._____ zu adressieren und nicht an sein Strafverteidiger RA X._____.
7. Alle Kosten und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gesuchsgegnerin"

Die vorinstanzlichen Akten (act. 1–11) sowie die Akten des Beschwerdeverfahrens Geschäfts-Nr. PF200073 betreffend gesetzliches Pfandrecht/Fristerstreckung (act. 16/1–8) wurden beigezogen. Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

II.

1. Mit Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist begründet und mit Anträgen versehen einzureichen. Enthält sie keine rechtsgenügenden Anträge oder keine Begründung, ist darauf nicht einzutreten (HUNGERBÜHLER/BUCHER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 16 ff., N 30 ff. und N 46). Die Beschwerde soll sich sachbezogen mit der Begründung des angefochtenen

Entscheid auseinandersetzen und darlegen, inwieweit der angefochtene Entscheid unrichtig sein soll.

2. Die Vorinstanz begründete ihren Nichteintretensentscheid mit der Sperrwirkung des gegen den Massnahmenentscheid betreffend vorläufige Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts geführten Berufungsverfahrens. Die Beschwerdeführerin habe in jenem Verfahren und hier deckungsgleiche Anträge gestellt, weshalb auf ihre Anträge nicht eingetreten werden könne. Daran ändere auch die Begründung des Löschungsgesuches nichts. Die im letzteren Gesuch vorgebrachten Einwendungen beschlügen Umstände, die zur vorläufigen Eintragung geführt hätten, namentlich die Berechnungen der jährlichen Beiträge bzw. die Rechnungslegung und Erstellung der Jahresrechnungen durch den Verwalter. Diese Umstände wären im Rechtsmittelverfahren zu monieren gewesen (act. 13 E. 2.2).

Daneben führte die Vorinstanz im Sinne einer Eventualbegründung aus, weshalb das Gesuch, selbst wenn auf dieses einzutreten wäre, abzuweisen gewesen wäre. Es lägen keine Umstände vor, welche zu einer vorzeitigen Löschung des Pfandrechts berechtigen würden, da weder die Prosequierungsfrist abgelaufen zu sein scheine, noch eine Einwilligung durch die Gesuchsgegnerin bzw. Beschwerdegegnerin vorliege, noch ein anderslautender Entscheid des Obergerichts ergangen sei. Es könne weiter die von der Beschwerdeführerin aufgeworfene Frage, ob Rechtsanwalt lic. iur. X. _____ trotz Anfechtung des Zirkulationsbeschlusses und seiner Vollmacht vertretungsberechtigt sei, nicht parallel zum Verfahren in der Hauptsache geprüft werden. Die Beschwerdeführerin trage sodann zu ihrem Rechtsbegehren 1 keine Nichtigkeitsgründe vor, weswegen dieses mangels Begründung abzuweisen sei. Zuletzt sei es nicht Sache der Beschwerdeführerin zu entscheiden, an welche Adresse (gerichtliche) Zustellungen zu erfolgen hätten.

3. Die Beschwerdeführerin beanstandet in ihrer Beschwerdeschrift im Wesentlichen, die Vorinstanz habe es unterlassen, den Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft C. _____ zur Stellungnahme zu ihrem Gesuch aufzufordern. C. _____ habe Rechtsanwalt lic. iur. X. _____ aufgefordert, eine Stellungnahme einzureichen, obwohl jener dafür nicht bevollmächtigt sei. Aus der unzulässigen Bevollmächtigung und einem fehlenden Beschluss der Beschwerdegegnerin zur

Stellvertretung schliesst die Beschwerdeführerin ferner (sinngemäss), dass die wiederholten Fristerstreckungen von Rechtsanwalt lic. iur. X. _____ rechtsmissbräuchlich seien.

4. Dies stellt eine weitestgehend ungenügende Auseinandersetzung der Beschwerdeführerin mit den Erwägungen der Vorinstanz dar. Sie nimmt insbesondere auf die Hauptbegründung der Vorinstanz, in welcher dargelegt wird, wieso ein Nichteintretensentscheid zu ergehen habe, mit keinem Wort Bezug. Auch wenn es sich vorliegend um eine Laienbeschwerde handelt, an welche keine hohen Begründungserfordernisse anzulegen sind, kann dies nicht genügen.

5. Die einzigen konkreten Beanstandungen der Beschwerdeführerin betreffen die vorinstanzliche Prozessleitung und Teile der Eventualbegründung.

5.1. Zu den prozessualen Beanstandungen ist anzumerken, dass gemäss Art. 253 ZPO eine Stellungnahme der Gegenseite bei offensichtlich unzulässigen oder offensichtlich unbegründeten Gesuchen nicht einzuholen ist. Die Vorinstanz war demnach berechtigt, ohne Stellungnahme zum Entscheid zu schreiten.

5.2 Unbedenklich ist ebenso, dass die Beschwerdegegnerin durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____ im vorinstanzlichen Verfahren vertreten worden ist. Die Beschwerdeführerin geht selber davon aus, dass C. _____ ermächtigt war, die Stockwerkeigentümergeinschaft in diesem Verfahren zu vertreten (vgl. Rechtsbegehren 4 und Beschwerdeantrag 6). Gemäss den gesetzlichen Vorgaben war er berechtigt und befähigt, bei Bedarf einen Anwalt im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft beizuziehen, um das Verfahren zu führen (vgl. ZK ZGB-WERMELINGER, Zürich 2010, Art. 712t N 46). Bezüglich der Vertretungsmacht des Verwalters C. _____ und des von ihm bevollmächtigten Rechtsvertreters kann im Übrigen auf die nach wie vor zutreffenden Erwägungen im Urteil der Kammer vom 24. August 2020 verwiesen werden (act. 6/42 E. 2.1.2 und 2.1.3). Die Beschwerdeführerin vermag im Weiteren nicht dazulegen, weshalb die wiederholten Gesuche um Erstreckung der Prosequierungsfrist rechtsmissbräuchlich sein sollen, zumal im Zeitpunkt des zweiten Gesuchs vom 17. Juli 2020 das Berufungs-

verfahren gegen die teilweise Gewährung des vorsorglichen Pfandrechts noch pendent war.

6. Damit verfangen die prozessualen Beanstandungen der Beschwerdeführerin nicht, so dass die Beschwerde insoweit abzuweisen ist.

7. Da die Hauptbegründung der Vorinstanz Bestand hat, erübrigen sich Ausführungen zur vorinstanzlichen Eventualbegründung. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit auf diese eingetreten wird.

III.

Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig. Der Streitwert in der Sache beträgt rund Fr. 7'200.–. In Anwendung von § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und §10 Abs. 1 GebV OG ist die Entscheidgebühr auf Fr. 350.– festzusetzen. Entschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr durch das Beschwerdeverfahren keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 350.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage des Doppels von act. 14, sowie an das Einzelgericht Audienz am Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 im Rahmen eines Verfahrens über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt rund Fr. 7'200.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Häfeli

versandt am:
21. Oktober 2020