

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF240010-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur. A.  
Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

## Beschluss vom 30. Januar 2025

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

**Stockwerkeigentümergeinschaft B.**\_\_\_\_\_strasse 1 - 2,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch C.\_\_\_\_\_ AG

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur., LL.M. X.\_\_\_\_\_

betreffend **Eintragung Pfandrecht nach Art. 712i ZGB**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren  
des Bezirksgerichtes Horgen vom 8. Februar 2024 (ES230038)

### **Erwägungen:**

1. A.\_\_\_\_\_ (Gesuchsgegner und Beschwerdeführer, fortan Beschwerdeführer) sowie D.\_\_\_\_\_ sind Miteigentümer der 2 ½ -Zimmerwohnung im 1. OG sowie des Tiefgaragenparkplatzes Nr. 60 im Wohnhaus an der B.\_\_\_\_\_ -strasse 3 in E.\_\_\_\_\_. Der Beschwerdeführer war der Ehemann und D.\_\_\_\_\_ die Schwester der am tt.mm.2010 in F.\_\_\_\_\_ [Stadt in Thailand] verstorbenen G.\_\_\_\_\_. Sie sind die alleinigen Erben von deren hälftigem Miteigentumsanteil am besagten Grundstück. Mit Urteil vom 29. Dezember 2020 ernannte das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Horgen in der vorliegenden Streitsache betreffend Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechtes den Beschwerdeführer als Vertreter der Erbengemeinschaft (act. 1 S. 3 ff., act. 3/3-6).

2. Die Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_\_ -strasse 1-2 (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, fortan Beschwerdegegnerin) ersuchte mit Eingabe vom 10. November 2023 beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Horgen um provisorische Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechtes gemäss Art. 712i i.V.m. Art. 961 ZGB zulasten der genannten Stockwerkeigentumseinheit für aufgelaufene Beitragsforderungen inklusive Deckungsbeiträgen in der Höhe von Fr. 7'109.80 (act. 1 Rz 8, act. 3/10). Mit Verfügung vom 22. November 2023 ordnete die Vorinstanz das schriftliche Verfahren an und setzte den Parteien verschiedene Fristen an (act. 4). Die Verfügung konnte dem Beschwerdeführer nicht zugestellt werden und kam mit dem Vermerk "Nicht abgeholt" an die Vorinstanz zurück (act. 4 und 6B). Ein zweiter Zustellungsversuch durch das Stadtammanamt blieb erfolglos. Dieses informierte die Vorinstanz am 4. Januar 2024 telefonisch darüber, dass sich der Beschwerdeführer nach Angaben der Einwohnerkontrolle am 16. Juli 2020 nach Thailand abgemeldet habe. An der B.\_\_\_\_\_ -strasse 3 in E.\_\_\_\_\_ habe er nur eine Zustellungsadresse; die Sendung könne deshalb nicht zugestellt werden (act. 7, act. 8 und 8A). Am 11. Januar 2024 liess die Vorinstanz die Verfügung im Amtsblatt des Kantons Zürich publizieren (act. 11-13). Mit Urteil vom 8. Februar 2024 gab die Vorinstanz dem Gesuch grösstenteils statt und wies das Grundbuchamt H.\_\_\_\_\_ an, das beantragte Pfandrecht zugunsten der Beschwerdegegnerin vorläufig im Grundbuch einzutragen. In einem geringen

Zinsmehrbetrag wies sie das Gesuch ab. Des Weiteren setzte sie der Beschwerdegegnerin eine Frist von 60 Tagen zur Anhängigmachung der Klage auf Feststellung der Forderung und definitive Eintragung des Pfandrechtes an (act. 28). Das Urteil wurde am 13. Februar 2024 ohne andere vorgängige Zustellungsversuche sogleich publiziert (act. 14 und 16-17/1).

3. Gegen das Urteil erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 4. März 2024 Beschwerde und ersuchte sinngemäss um dessen Aufhebung. Zur Begründung führt er im Wesentlichen aus, seine verstorbene Ehefrau G.\_\_\_\_\_ habe für ihre Immobilien in Thailand ihre Schwester D.\_\_\_\_\_ als Alleinerbin eingesetzt in der Annahme, die gänzlich von ihm (dem Beschwerdeführer) bezahlte Wohnung in E.\_\_\_\_\_ gehöre diesem alleine. Nun habe das Notariat H.\_\_\_\_\_ erkannt, dass D.\_\_\_\_\_ durch den Erbgang Miteigentümerin der Wohnung geworden sei. Diese habe ihrem thailändischen Anwalt gegenüber jedoch geäussert, sie wolle mit der Wohnung in der Schweiz nichts zu tun haben. Er selbst sei in Thailand gestrandet, da die Thai Airways im April 2020 wegen Corona seinen Rückflug nach Zürich gestrichen und bis dato nicht zurückvergütet habe. Seither sei die Wohnung unbewohnt. Die Post werde ihm aber von einem Nachbarn per E-Mail nachgeschickt. Die fachmännische Untersuchung der Tiefgarage habe ergeben, dass nur wenige Parkplätze von Feuchtigkeit betroffen waren. Sein Parkplatz Nr. 60 und der ganze obere Teil der Sammelgarage seien trocken gewesen, weshalb eine Reparatur gereicht hätte. Die teure Totalsanierung für den stolzen Betrag von Fr. 21'000.– pro Parkplatz, die ihn als AHV-Empfänger in die Insolvenz getrieben habe, sei nicht notwendig gewesen (act. 29).

4. Die Beschwerdeschrift ist nicht unterzeichnet. Der Beschwerdeführer wurde am 7. November 2024 per E-Mail gebeten, telefonisch mit der Beschwerdeinstanz Kontakt aufzunehmen (act. 32). Diesem Ersuchen ist er nicht nachgekommen. Da die Originalunterschrift ein Gültigkeitserfordernis darstellt, wurde dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 3. Dezember 2024 unter Rücksendung seiner Eingabe (wovon eine Kopie zu den Akten genommen wurde) gemäss Art. 132 Abs. 1 ZPO Frist angesetzt, um diesen Mangel zu verbessern und die Eingabe mit einer Originalunterschrift versehen wieder einzureichen (act. 33).

Mit der genannten Verfügung wurde dem Beschwerdeführer gleichzeitig das angefochtene Urteil der Vorinstanz zugestellt und er wurde darauf hingewiesen, dass mit der Zustellung des Entscheides die Beschwerdefrist ausgelöst werde, bis zu deren Ablauf er seine Beschwerde ergänzen könne (act. 33). Eine erneute Zustellung des angefochtenen Urteils durch die Kammer erfolgte, da dessen Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich durch die Vorinstanz nicht zulässig war. Wie bereits in der Verfügung vom 3. Dezember 2024 festgehalten, ist eine Publikation gemäss konstanter Praxis der Kammer nur zulässig, wenn vorgängig drei formelle Zustellungsversuche auf zwei verschiedenen Wegen gescheitert sind (nebst vielen OGer ZH PF200090 vom 23. Dezember 2020 E. 4.2; OGer ZH PS190145 vom 23. September 2019 E. 6.a).

Die Verfügung vom 3. Dezember 2024 konnte dem Beschwerdeführer nicht zugestellt werden; die Sendung wurde der Kammer von der Post mit dem Vermerk "Nicht abgeholt" zurückgeschickt (act. 34).

5.a) Der Beschwerdeführer selbst bezeichnete in seiner Beschwerde die B. \_\_\_\_\_-strasse 3 in E. \_\_\_\_\_ sinngemäss als Zustellungsadresse. Sein Nachbar schicke ihm die Post per E-Mail nach (act. 29). Dies stimmt mit den telefonischen Angaben des Stadtammannamtes gegenüber der Vorinstanz überein (act. 8). Eine Zustellung kann daher im Beschwerdeverfahren rechtswirksam an diese Adresse erfolgen. Die Verfügung vom 3. Dezember 2024 sowie der angefochtene Entscheid wurden an das vom Beschwerdeführer genannte Zustellungsdomizil in E. \_\_\_\_\_ versandt. Die Sendung kam indes wie gesehen mit dem Vermerk "Nicht abgeholt" an die Kammer zurück (act. 34).

b) Im zweitinstanzlichen Verfahren kann – anders als vor Vorinstanz – eine Zustellungsfiktion nach Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO angenommen werden. Der Beschwerdeführer hat das Beschwerdeverfahren eingeleitet und musste deshalb mit Zustellungen rechnen. Die Sendung wurde dem Beschwerdeführer gemäss der Sendungsverfolgung der Post am 5. Dezember 2024 zur Abholung gemeldet, so dass die siebentägige Abholfrist am 12. Dezember 2024 endete (act. 34). An diesem Tag gilt die Verfügung als zugestellt. Die angesetzte Frist von 10 Tagen zur Unterzeichnung der Beschwerde lief demnach – da die Frist gemäss Hinweis

in der Verfügung in den Gerichtsferien nicht stillstand – am 23. Dezember 2024 ab (Art. 142 Abs. 3 ZPO). Der Beschwerdeführer versäumte es, den Mangel der Beschwerdeschrift zu beheben und diese mit einer Unterschrift versehen erneut einzureichen. Dies führt androhungsgemäss dazu, dass seine Eingabe als nicht erfolgt gilt (Art. 132 Abs. 1 ZPO). Ist keine Beschwerde (mehr) vorhanden, fehlt es an einem zu behandelnden Rechtsmittel, weshalb kein Nichteintretensentscheid zu ergehen hat; das Verfahren ist vielmehr abzuschreiben (etwa OGer ZH PF140012 vom 28. März 2014; Kramer / Erk, DIKE-Komm-ZPO, 2. A., Art. 132 N 5).

6. Umstände halber ist von einer Kostenaufgabe an den Beschwerdeführer abzusehen. Der Beschwerdegegnerin sind im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden.

**Es wird beschlossen:**

1. Das Verfahren wird abgeschrieben.
2. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens fallen ausser Ansatz.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Prozessentschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 29, sowie - unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten - an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse.
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 beträgt Fr. 7'109.80.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: