

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250015-O/U

Mitwirkend: Oberrichter Dr. M. Sarbach, Vorsitzender, Oberrichter Dr. E. Pahud
und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin
MLaw J. Camelin-Nagel

Urteil vom 29. Juli 2025

in Sachen

STWEG A. _____-str. ...,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch B. _____ GmbH,

betreffend **gerichtliches Verbot**

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes s. V. des Bezirksge-
richtes Pfäffikon vom 14. April 2025 (EH240010)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 26. November 2024 (Datum Poststempel) reichte die Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Gesuchstellerin) beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Pfäffikon (nachfolgend Vorinstanz) ein Gesuch um Erlass eines gerichtlichen Verbots ein (act. 6/1).

1.2. Mit Verfügung vom 4. Dezember 2024 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses sowie zur Einreichung der aktuellen Grundbuchauszüge an (act. 6/4). Nachdem weder der Kostenvorschuss geleistet noch die Grundbuchauszüge eingereicht worden waren, setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 12. Februar 2025 Nachfrist zur Leistung des Kostenvorschusses sowie zur Einreichung der aktuellen Grundbuchauszüge an mit dem Hinweis, dass ansonsten auf das Gesuch nicht eingetreten werde (act. 6/6). Wann der Kostenvorschuss geleistet wurde, ist aus den Akten nicht ersichtlich (vgl. aber act. 6/12). Mit Schreiben vom 18. Februar 2025 reichte die Beschwerdeführerin einen Auszug der Dienstbarkeit vom 2. Juni 2005 ein (act. 6/7). Mit E-Mail vom 1. April 2025 teilte die Beschwerdeführerin – scheinbar auf Nachfrage der Vorinstanz – mit, noch keinen aktuellen Grundbuchauszug einzureichen (act. 6/9). Daraufhin trat die Vorinstanz mit Verfügung vom 14. April 2025 auf das Gesuch der Beschwerdeführerin nicht ein (act. 6/10 = act. 3).

1.3. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 5. Mai 2025 rechtzeitig (act. 6/14) Beschwerde bei der Kammer (act. 2).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1–14). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden

soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin habe ausgeführt, zum jetzigen Zeitpunkt keine aktuellen Grundbuchauszüge einzureichen. Damit sei die dingliche Berechtigung nicht durch Urkunden bewiesen worden (vgl. Art. 258 Abs. 1 ZPO), weshalb androhungsgemäss auf das Gesuch um Erlass eines gerichtlichen Verbots nicht einzutreten sei (act. 3 S. 2).

3.2. Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, die Vorinstanz sei auf ihr Gesuch nicht eingetreten, obwohl sie sie darum gebeten habe, abzuwarten, bis ein aktueller Grundbuchauszug eingereicht werden könne. Sie bitte darum, das Geschäft so lange aufzuschieben, bis sie die formellen Anforderungen erfüllen könne (act. 2).

3.3. Gemäss Art. 258 Abs. 1 ZPO kann der an einem Grundstück dinglich Berechtigte beim Gericht beantragen, dass jede Besitzstörung zu unterlassen ist und eine Widerhandlung auf Antrag mit einer Busse bis zu 2000 Franken bestraft wird. Die gesuchstellende Partei hat ihr dingliches Recht mit Urkunden zu *beweisen* (Art. 258 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz forderte die Beschwerdeführerin daher auf, einen Grundbuchauszug einzureichen. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, – trotz zweimaliger Aufforderung durch die Vorinstanz – keinen aktuellen Grundbuchauszug eingereicht zu haben. Sie macht aber geltend, die Vorinstanz gebeten zu haben, abzuwarten, bis sie einen aktuellen Grundbuchauszug einreichen könne. Aus den Akten ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin am 1. April 2025, mithin *nach* Ablauf der mit Verfügung vom 12. Februar 2025 angesetzten Nachfrist, der Vorinstanz mitteilte, zwei Wohnungen stünden im Verkaufsprozess und sie wolle abwarten, bis die neuen Eigentümer im Grundbuch eingetragen seien, bevor sie einen aktuellen Grundbuchauszug bestelle. Sie werde den aktuellen

Auszug nachreichen, sobald dies möglich sei (act. 6/9). Selbst wenn dies als sinn- gemässes Fristerstreckungsgesuch aufgefasst würde, wäre es verspätet gestellt worden. Damit eine gerichtliche Frist erstreckt werden kann, muss das Gericht vor Ablauf der Frist darum ersucht werden (Art. 144 Abs. 2 ZPO). Das ist hier nicht geschehen. Ausserdem ist weder dargetan noch ersichtlich, weshalb der Ver- kaufsprozess von zwei Wohnungen hätte abgewartet werden müssen, um einen aktuellen Grundbuchauszug einzureichen. Dass die Vorinstanz vor diesem Hinter- grund androhungsgemäss (vgl. act. 6/6 Dispositiv-Ziffer 2) auf das Gesuch der Beschwerdeführerin nicht eintrat, ist deshalb nicht zu beanstanden. Die Be- schwerde ist abzuweisen.

Die Beschwerdeführerin wird hiermit darauf hingewiesen, dass sie jederzeit ein neues Gesuch auf Erlass eines gerichtlichen Verbots stellen kann. Da sie ihr dingliches Recht mittels Urkunden beweisen muss, ist erforderlich, dass sie in ei- nem neu angestregten Verfahren innert Frist einen aktuellen Grundbuchauszug einreicht.

4. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 4 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzu- sprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es wird keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin sowie an die Vorinstanz, 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.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert wurde nicht ermittelt.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:
5. August 2025