

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF250030-O/U

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

## **Beschluss vom 22. August 2025**

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

**Stockwerkeigentümergeinschaft B.** \_\_\_\_\_ **strasse ...**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw, LL.M. X1. \_\_\_\_\_ und / oder Rechtsanwalt  
MLaw X2. \_\_\_\_\_

betreffend

**gesetzliches Pfandrecht / Rechtsverzögerung / Rechtsverweigerung**

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes Audienz des  
Bezirksgerichtes Zürich vom 4. Juni 2025 (ES250031)**

**Erwägungen:**

1.1. Mit Eingabe vom 3. Juni 2025 reichte die Gesuchstellerin bei der Vorinstanz ein Gesuch um vorläufige Eintragung eines Pfandrechts zulasten des Stockwerkeigentumsanteils der Gesuchsgegnerin ein (act. 6/1). Daraufhin setzte die Vorinstanz der Gesuchsgegnerin mit Verfügung vom 4. Juni 2025 Frist an, um zum Gesuch der Gesuchstellerin Stellung zu nehmen (act. 6/5 = act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar]).

1.2. Mit Eingabe vom 27. Juni 2025 (Datum Poststempel) erhob die Gesuchsgegnerin rechtzeitig Beschwerde gegen diese Verfügung sowie Rechtsverzögerungs-/Rechtsverweigerungsbeschwerde und stellte ein Ausstandsgesuch gegen Bezirksrichterin lic. iur. C. \_\_\_\_\_. Zudem ersuchte sie um Gewährung der aufschiebenden Wirkung (act. 2, zur Rechtzeitigkeit s. act. 6/6). Die Beschwerde wurde an die Obergerichtspräsidentin gerichtet und zuständigkeitshalber an die Kammer weitergeleitet. Mit Verfügung vom 3. Juli 2025 wurde das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen und der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um für das Beschwerdeverfahren einen Kostenvorschuss zu leisten (act. 7). Im Nachgang dazu gelangte die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 17. Juli 2025 (Datum Poststempel: 18. Juli 2025) an die Obergerichtspräsidentin und stellte unter anderem ein Ausstandsgesuch gegen Oberrichterin lic. iur. D. \_\_\_\_\_ sowie Gerichtsschreiber E. \_\_\_\_\_; die Eingabe wurde zuständigkeitshalber der Kammer weitergeleitet (act. 9).

1.3. Nachdem die Gesuchsgegnerin den ihr auferlegten Kostenvorschuss nicht geleistet hatte, wurde mit Referentenverfügung vom 24. Juli 2025 eine Nachfrist zu dessen Leistung angesetzt mit der Androhung, dass im Säumnisfall auf die Beschwerde nicht eingetreten würde (act. 11). Mit Eingabe vom 8. August 2025 (Datum Poststempel) wiederholte die Gesuchsgegnerin ihre an die Obergerichtspräsidentin gerichtete Ausstandsgesuche und erweiterte dieses auch auf Oberrichter Dr. F. \_\_\_\_\_ (act. 13; die darin ebenfalls erhobene Beschwerde gegen die zwischenzeitlich erlassene Verfügung der Vorinstanz vom 4. Juli 2025 wird unter der Geschäfts-Nr. PF250039 geführt). Mit Eingabe vom 12. August 2025

(Datum Poststempel: 14. August 2025) ergänzte die Gesuchsgegnerin ihre Ausstandsgesuche nochmals (act. 14). Beide Eingaben wurden der Kammer zuständigkeitshalber weitergeleitet.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-6). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Gesuchsgegnerin ist nur insoweit einzugehen, als sie für den vorliegenden Entscheid relevant sind.

2. Nachdem die Gesuchsgegnerin den ihr auferlegten Vorschuss (auch) innert Nachfrist nicht geleistet hat, ist auf ihre Beschwerde androhungsgemäss nicht einzutreten (vgl. Art. 59 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 lit. f. ZPO).

3.1. Was die Ausstandsgesuche gegen die Mitglieder des Obergerichts betrifft (Oberrichterin lic. iur. D.\_\_\_\_\_, Oberrichter Dr. F.\_\_\_\_\_ und Gerichtsschreiber E.\_\_\_\_\_), erweisen sich diese als haltlos und unbegründet. Die Gesuchsgegnerin begründet die Gesuche einzig damit, dass die Mitglieder des Obergerichts krasse und wiederholte Verfahrensfehler im Zusammenhang mit den Verfügungen vom 3. und 24. Juli 2025 begangen hätten (act. 9 S. 2, act. 13 S. 11 oben und act. 14 S. 3 Mitte). Der Gesuchsgegnerin ist allerdings bekannt, dass allfällige gerichtliche Verfahrensfehler und Fehlentscheide mit den dafür vorgesehenen Rechtsmitteln zu rügen wären. Sie sind grundsätzlich nicht geeignet, zusätzlich den objektiven Anschein von Befangenheit zu erwecken (vgl. OGer ZH PS240111 vom 16. Oktober 2024 E. 2.4 mit Verweis auf BGer 4A\_328/2021 vom 26. Juli 2021 E. 2.3. m.w.H.). Auf die Ausstandsgesuche ist folglich ohne Weiteres nicht einzutreten.

3.2. Betreffend das Ausstandsgesuch gegen Bezirksrichterin lic. iur. C.\_\_\_\_\_ fehlt es bereits an der Zuständigkeit, was die Gesuchsgegnerin (ebenfalls) weiss (vgl. etwa OGer ZH PP220046 vom 21. November 2022 E. 3.2.2.). Folglich ist auch auf dieses Ausstandsgesuch nicht einzutreten.

4. Das Sistierungsgesuch der Gesuchsgegnerin (vgl. act. 13 S. 13) erweist sich unter diesen Umständen als gegenstandslos.

5. Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert des Beschwerdeverfahrens von CHF 144'025.75 (vgl. act. 6/2 Rz. 10) und in Anwendung von § 12 GebV OG in Verbindung mit § 4, § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG ist die Entscheidgebühr auf CHF 800.– festzusetzen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; der Gesuchsgegnerin nicht, weil sie mit ihrer Beschwerde unterliegt, der Gesuchstellerin nicht, weil ihr im Zusammenhang mit dem Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Ausstandsgesuche wird nicht eingetreten.
2. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 800.– festgesetzt und der Gesuchsgegnerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage der Doppel von act. 2, 13 und 14, sowie an das Bezirksgericht Zürich (unter Rücksendung der Akten), 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG und ein Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 144'025.75.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am: