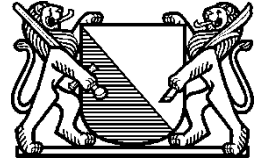


# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PS240088-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach  
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

## Beschluss vom 6. Juni 2024

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_, Dr.,  
Beschwerdeführerin

gegen

**Gemeinde B.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin

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

betreffend **Anfechtung der Vollstreckung eines Ausweisungsbefehls**  
**(Beschwerde über das Gemeindeammannamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon)**

**Beschwerde gegen einen Entscheid des Bezirksgerichtes Meilen vom**  
**27. Februar 2024 (BA240002)**

### **Erwägungen:**

1.a) Mit Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Meilen vom 21. September 2023 wurde die Beschwerdeführerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall verpflichtet, die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss an der C.\_\_\_\_-strasse 1, D.\_\_\_\_, bis spätestens 15. Oktober 2023, 12.00 Uhr zu räumen und der Beschwerdegegnerin mit allen dazugehörenden Schlüsseln ordnungsgemäss gereinigt zu übergeben. Die dagegen von der Beschwerdeführerin erhobene Beschwerde wies die Kammer mit Urteil vom 14. Dezember 2023 ab (act. 18/1, Geschäfts-Nr. PF230060 = act. 9). Dieses Urteil focht die Beschwerdeführerin beim Bundesgericht an, welches das Verfahren mit Verfügung vom 25. März 2024 als gegenstandslos abschrieb (act. 9/27, act. 19 S. 4). Die Gesuche um Revision und Berichtigung dieser Verfügung wies das Bundesgericht am 24. Mai 2024 ab, soweit es darauf eintrat (act. 9/28).

Am 5. Februar 2024 forderte das Gemeindeammannamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon die Beschwerdeführerin auf, das Mietobjekt unverzüglich und ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen, andernfalls am Montag, 4. März 2024, 9.00 Uhr die zwangsweise Ausweisung erfolge. Gegen diese Anzeige erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 21. Februar 2024 bei der Gerichtsleitung des Bezirksgerichts Meilen als untere Aufsichtsbehörde über die Gemeindeammannämter (fortan Vorinstanz) Beschwerde. Sie beantragte die Aufhebung der Anzeige und die Verlängerung des Mietvertrages um mindestens fünf Jahre. Zudem sei ihr Schadenersatz und Genugtuung zuzusprechen. Mit Entscheid vom 27. Februar 2024, hinsichtlich der Kosten- und Entschädigungsfolgen berichtigt am 19. März 2024, wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat (act. 18/1-2; Geschäfts-Nr. BA240002 = act. 6). Am 4. März 2024 erfolgte androhungsgemäss die Vollstreckung der Ausweisung (act. 19 S. 4).

b) Gegen den Entscheid vom 27. Februar 2024 erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 15. März 2024 entsprechend der Rechtsmittelbelehrung Beschwerde bei der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich. Sie beantragte im Wesentlichen die Aufhebung der Zwangsräumung und die Wiedereingliederung in ihre Wohnung sowie die Verurteilung des Gemeindeam-

manns wegen Verletzung seiner beruflichen Pflicht. Ferner forderte sie Schadenersatz und Genugtuung vom Staat für den ihr durch die Versäumnisse des Gemeindeammanns entstandenen Schaden. Mit Beschluss vom 15. April 2024 wies die Verwaltungskommission die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat (act. 11; Geschäfts-Nr. VB240004 = act. 1).

2. Mit Eingabe vom 9. Mai 2024 (Poststempel 10. Mai 2024) erhob die Beschwerdeführerin nunmehr bei der Kammer Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 27. Februar 2024 und beantragt erneut die Aufhebung der Räumungsverfügung und die Wiedereinsetzung in ihre Wohnung. Weiter seien alle erforderlichen Massnahmen zu ergreifen, um die festgestellten verfahrens- und materiellrechtlichen Fehler zu korrigieren. In prozessualer Hinsicht verlangt sie die Wiederherstellung der Rechtsmittelfrist und die Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 19 S. 3).

Die Kammer zog die Akten der Verwaltungskommission (Geschäfts-Nr. VB240004) von Amtes wegen bei. Diese beinhalten auch die Akten der Vorinstanz (Geschäfts-Nr. BA240002 = act. 6/1-6) und des oben erwähnten Verfahrens vor der Kammer betreffend Ausweisung (Geschäfts-Nr. PF230060 = act. 9/1-26).

3. Zur Begründung verweist die Beschwerdeführerin vorab auf eine fehlerhafte Rechtsmittelbelehrung, aufgrund derer sie sich irrtümlich an die Verwaltungskommission des Obergerichts gewandt habe. Wegen der falschen Rechtsmittelbelehrung habe sie die Frist für die Beschwerde an die Kammer verpasst. Dies habe einerseits zu einem Verlust von Zeit und Ressourcen sowie zum Risiko der Präklusion geführt und andererseits ihr Recht auf effektiven Rechtsschutz und Gleichbehandlung verletzt. Weiter macht sie umfassende Ausführungen zum Hintergrund der Ausweisung. Sie bestreitet auch die Aktivlegitimation der Beschwerdegegnerin und legt diverse weitere Gründe für die Unzulässigkeit der Ausweisung sowie der Zwangsräumung dar (act. 19 S. 1 ff.).

4.a) Die Beschwerdeführerin focht beim Bezirksgericht Meilen die Anzeige des Gemeindeammannamtes vom 5. Februar 2024 an und nicht, wie sie in ihrer Beschwerdeschrift geltend macht, den Ausweisungsentscheid (act. 19 S. 5,

act. 6/1 und 6/2/1). Das Bezirksgericht Meilen erliess daraufhin das angefochtene Urteil wie gesehen als untere Aufsichtsbehörde über die Gemeindeammannämter (§ 81 Abs. 1 lit. c GOG). Nach § 80 Abs. 2 GOG beaufsichtigt das Obergericht die der Aufsicht der Bezirksgerichte unterstellten Behörden und Ämter. Gemäss dem Beschluss des Obergerichts vom 13. Dezember 2023 über die Konstituierung und die Geschäftsverteilung unter den Kammern behandelt die II. Zivilkammer zwar Aufsichtsbeschwerden gegen Beschwerdeentscheide der Bezirksgerichte in Schuldbetreibungs- und Konkursachen. Darunter fallen indes (nur) Beschwerden nach Art. 17 ff. SchKG, welche eine behördliche Handlung in einem konkreten zwangsvollstreckungsrechtlichen Verfahren zum Inhalt haben. Das Vollstreckungsverfahren für Entscheide, die *nicht* auf eine Geldzahlung oder eine Sicherheitsleistung lauten, richtet sich nach Art. 335 ff. ZPO. Vom zuständigen Bezirksgericht angeordnete Vollstreckungsmassnahmen (Art. 343 Abs. 1 ZPO, § 24 lit. e GOG, Art. 337 Abs. 1 und Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 219 ZPO) – etwa die Ausweisung aus einer Wohnung – werden vom jeweiligen Gemeinde- bzw. Stadtammannamt umgesetzt (§ 147 Abs. 1 lit. b GOG), welches zur Erfüllung seiner diesbezüglichen Aufgaben Betreibungsbeamte beiziehen kann (§ 147a i.V.m. § 147 Abs. 1 lit. b GOG i.V.m. Art. 343 Abs. 1 lit. d und e ZPO).

Die dem Ausweisungsverfahren nachfolgenden Vollstreckungsmassnahmen stellen demnach keine Zwangsvollstreckung dar, welche auf eine Geldzahlung oder Sicherheitsleistung gerichtet ist. Sie werden nicht auf dem Weg der Schuldbetreibung durchgeführt und haben trotz der Mitwirkung von Betreibungsbeamten keine SchK-Angelegenheit zum Gegenstand (Art. 38 SchKG und Art. 335 ZPO). Solche Massnahmen können somit nicht mittels SchK-Beschwerde beanstandet werden (zum Ganzen statt vieler OGer ZH VB200001 vom 14. Mai 2020, E. II./4.3; VB190007 vom 28. Mai 2019, E. II./5.2 und VB180012 vom 8. Januar 2019, E. III./1.2).

b) Soweit die Handlungen den Anordnungen des Vollstreckungsgerichts entsprechen, können sie nicht mehr angefochten werden, zumal es gegen den Entscheid des Vollstreckungsgerichts ein Rechtsmittel gibt resp. gab. Weichen die Gemeinde- und Stadtammannämter des Kantons Zürich in der Realvollstreckung

von den Anordnungen des Vollstreckungsgerichts ab oder machen sie Ermessensfehler, kommen nicht (mehr) die prozessrechtlichen Rechtsmittel zum Zug, sondern nur noch die Aufsichtsbeschwerde an die Aufsichtsbehörde (Hauser/Schweri/Lieber, Kommentar zum zürcherischen Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess, 2. Aufl. 2017, § 147 N 20).

Am Obergericht fällt die Aufsicht über die Bezirksgerichte und die ihm aufsichtsrechtlich unterstellten Behörden in die Zuständigkeit der Verwaltungskommission (§ 81 Abs. 1 lit. c GOG i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. k Ziff. 3 der Verordnung über die Organisation des Obergerichts). Ausserhalb der SchK-Beschwerde ist für Aufsichtsbeschwerden gegen Beschwerdeentscheide der Bezirksgerichte somit die Verwaltungskommission zuständig (Konstituierungsbeschluss des Obergerichts vom 13. Dezember 2023; Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 84 N 1; OGer ZH VB180012 vom 8. Januar 2019, E. III./1.2 und PS200246 vom 16. November 2020).

c) Aufsichtsrechtliche Beanstandungen sind somit zweitinstanzlich mittels Aufsichtsbeschwerde bei der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich geltend zu machen. Dies wurde der Beschwerdeführerin sowohl von der Vorinstanz als auch von der Verwaltungskommission dargelegt (act. 11 S. 5, act. 16, act. 18/1 S. 3). Die Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Entscheid, welche an die Verwaltungskommission verweist, ist somit nicht zu beanstanden. Diese trat denn auch – mit Ausnahme der geltend gemachten Ansprüche aus Staatshaftung sowie auf Schadenersatz und Genugtuung – auf die Beschwerde ein und setzte sich eingehend mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinander. Nur weil der Entscheid nicht im Sinne der Beschwerdeführerin ausfiel, kann diese nicht mit einem nicht gegebenen Rechtsmittel eine erneute Beurteilung durch eine andere (unzuständige) Instanz erwirken (act. 19 S. 7). Auf die Beschwerde ist demnach mangels Zuständigkeit nicht einzutreten.

d) Da die Kammer zur Behandlung der Beschwerde nicht zuständig ist, muss auf die prozessualen Anträge (Wiederherstellung der Beschwerdefrist und Erteilung der aufschiebenden Wirkung) nicht weiter eingegangen werden.

5. Wie erwogen (oben E. 3.) handelt es sich vorliegend nicht um ein grundsätzlich kostenloses Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Ausnahmsweise sind der Beschwerdeführerin für das vorliegende Verfahren dennoch keine Gerichtskosten aufzuerlegen. Sie ist aber darauf hinzuweisen, dass sie zukünftig mit Kostenfolgen zu rechnen hat, sollte sie bewusst eine unzuständige Instanz anrufen. Der Beschwerdegegnerin sind keine Umtriebe entstanden, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr fällt ausser Ansatz.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 19, sowie an das Bezirksgericht Meilen, je gegen Empfangsschein.

Die Akten VB240004 (einschliesslich der Akten BA240002 und PF230060) gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Verwaltungskommission 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 beträgt weniger als Fr. 30'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am:  
6. Juni 2024