

# Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



---

Geschäfts-Nr. VB250011-O/U

Mitwirkend: Obergerichtspräsidentin lic. iur. F. Schorta, Oberrichterin lic. iur.  
Ch. von Moos, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur, Oberrichter lic. iur.  
A. Wenker und Oberrichter lic. iur. A. Huizinga sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Leu

## Beschluss vom 12. Mai 2025

in Sachen

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

Beschwerdeführer

gegen

**Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich ... [Kreis],**

Beschwerdegegner

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Zürich vom 16. April 2025 (BA250002-L)**

**Erwägungen:**

**I.**

1. Mit Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 18. November 2024 (Geschäfts-Nr. ER240155-L) wurde A.\_\_\_\_\_ (fortan: Beschwerdeführer) verpflichtet, die 4.5-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss links (Nr. 1) der Liegenschaft B.\_\_\_\_\_strasse 2, ... Zürich, inkl. Nebenräume (Kellerabteil) sowie den Autoeinstellplatz Nr. 3 auf der Liegenschaft B.\_\_\_\_\_strasse 4, ... Zürich unverzüglich geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben (act. 4/2/2 Dispositiv-Ziffern 1 und 2). Das Stadtammannamt Zürich ... (fortan: Beschwerdegegner) wurde angewiesen, Dispositiv-Ziffern 1 und 2 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen der dortigen Gesuchstellerin zu vollstrecken (act. 4/2/2 Dispositiv-Ziffer 3). Auf die gegen dieses Urteil erhobene Berufung trat die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich mit Beschluss vom 24. Januar 2025 (Geschäfts-Nr. LF240117-O) nicht ein (act. 3 E. 3), was seitens des Beschwerdeführers unbestritten blieb (act. 1).
2. Am 28. März 2025 zeigte der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer die Ausweisung aus der besagten Wohnung und dem Autoeinstellplatz Nr. 3 auf den 22. April 2025 um 8 Uhr an (act. 4/2/1). Dagegen erhob dieser beim Bezirksgericht Zürich mit Eingabe vom 14. April 2025 Beschwerde und stellte sinngemäss den Antrag, die Ausweisungsanzeige aufzuheben. Zur Begründung brachte er kurz zusammengefasst vor, der Ausweisungsentscheid vom 18. November 2024 sei weder rechtskräftig noch vollstreckbar. Zudem sei der Vollzug einer Ausweisung während der Betreibungsferien über Ostern nicht zulässig (act. 4/1 S. 2 i.V.m. act. 4/2/2). Das Bezirksgericht Zürich nahm die Beschwerde als Aufsichtsbeschwerde über Stadtammannämter entgegen und wies sie mit Zirkulationsbeschluss vom 16. April 2025 (Geschäfts-Nr. BA250002-L) ab, soweit es darauf eintrat (act. 3).
3. Dagegen erhob der Beschwerdeführer bei der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich mit Eingabe vom 17. April 2025 (eingegan-

gen am 22. April 2025) innert Frist Beschwerde und ersuchte sinngemäss um Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides. Weiter beantragte er sinngemäss die Anordnung der aufschiebenden Wirkung, da die Ausweisung bereits für den 22. April 2025 vorgesehen sei (act. 1 S. 1).

4. Die Verwaltungskommission eröffnete in der Folge das vorliegende Verfahren und zog die vorinstanzlichen Akten Geschäfts-Nr. BA250002-L (act. 4/1-4) bei.
5. Nach § 83 Abs. 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, LS 211.1) bzw. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 der Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) stellt die Rechtsmittelinstanz die Aufsichtsbeschwerde der Gegenpartei zur schriftlichen Stellungnahme zu, es sei denn, die Beschwerde erweise sich sofort als unzulässig oder unbegründet. Da dies – wie im Folgenden zu zeigen sein wird – der Fall ist, kann auf die Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens verzichtet werden (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2017, § 83 N 17). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers ist nachfolgend einzugehen, soweit dies unter Hinweis auf § 83 Abs. 3 GOG notwendig erscheint.
6. Auf das vorliegende Verfahren sind die Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (§ 84 GOG). Entsprechend kann mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren hingegen ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

## II.

1. Gemäss § 80 Abs. 1 lit. b GOG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts (OrgV OG, LS 212.51) übt die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich die Aufsicht über die dem Obergericht unterstellten Gerichte und nach § 80 Abs. 2 GOG die mittelbare Aufsicht über die den Bezirksgerichten unterstellten Be-

hörden aus (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der Beschwerde gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Zürich vom 16. April 2025, Geschäfts-Nr. BA250002-L, zuständig.

2. Der Beschwerdeführer ersucht sinngemäss um Gewährung der aufschiebenden Wirkung mit der Begründung, die Ausweisung sei bereits auf den 22. April 2025 terminiert (act. 1). Den Akten kann entnommen werden, dass die Ausweisung auf den 22. April 2025 um 8.00 Uhr angesetzt wurde (act. 4/2/1, act. 3 E. 1). Die vorliegende Instanz erfuhr vom Beschwerdeeingang erst nach diesem Zeitpunkt, da die Eingabe gemäss Eingangsstempel ebenfalls am 22. April 2025 dem Briefkasten des Obergerichts entnommen worden war (act. 1 Couvert). Das Gesuch ist daher als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

### III.

1. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Beschluss zusammengefasst das Folgende (act. 3): Das Bezirksgericht Zürich habe den Beschwerdeführer mit Urteil vom 18. November 2024 (Geschäfts-Nr. ER240155-L) aus der massgeblichen Liegenschaft ausgewiesen. Auf eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde sei das Obergericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 24. Januar 2025 (Geschäfts-Nr. LF240117-O) nicht eingetreten. Eine allfällige Beschwerde ans Bundesgericht hätte die Rechtskraft nicht aufgeschoben, weshalb der Ausweisungsentscheid im Zeitpunkt der Ausweisungsanzeige vom 28. März 2025 vollstreckbar gewesen sei. Auf die Rechtskraft des Ausweisungstitels komme es ohnehin nicht an. Die Ausweisung falle sodann nicht unter den Begriff von Betreibungshandlungen, weshalb die Betreibungsferien gemäss Art. 56 Ziff. 2 SchKG nicht massgeblich seien. Die Beschwerde sei daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.
2. Der Beschwerdeführer begründet seine Beschwerde damit, vor Vorinstanz habe er gerügt, dass die strengen formellen Anforderungen an die Rechtskraft

bzw. den Vollstreckungsvermerk nicht eingehalten worden seien. Er beanstandete, dass das Bezirksgericht darauf nicht eingetreten sei und sich nicht zu Weiterungen veranlasst gesehen habe (act. 1).

- 3.1. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 83 Abs. 3 GOG i.V.m. § 84 GOG hat die Beschwerde eine hinreichende Begründung zu enthalten. Die beschwerdeführende Partei hat darzulegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet, sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen dieser falsch sei (vgl. etwa ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, Art. 321 N 15). Enthält die Beschwerde keine rechtsgenügende Begründung, ist darauf nicht einzutreten (vgl. statt vieler: DIKE Kommentar ZPO-Hungerbühler/Bucher, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 46).
- 3.2. Der Beschwerdeführer beanstandet die Erwägungen des Bezirksgerichts zur Vollstreckbarkeit des Ausweisungsentscheides (act. 1 S. 2). Er unterlässt es jedoch, sich in seiner Eingabe mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen. Das Bezirksgericht machte Ausführungen dazu, weshalb es von der Vollstreckbarkeit des Ausweisungsurteils im massgeblichen Zeitpunkt ausging und insoweit keinen Fehler im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens erkennen konnte. Auch legte es dar, weshalb es zu den Vorbringen des Beschwerdeführers zur Qualität der Vollstreckbarkeitsbescheinigung keiner weiteren Ausführungen bedurfte (act. 3 E. 3). Der Beschwerdeführer nimmt darauf keinen hinreichenden Bezug und setzt sich mit diesen Erwägungen nicht ausreichend auseinander. Namentlich unterlässt er es, sich mit der Feststellung, dass das Urteil des Bezirksgerichts vom 18. November 2024, Geschäfts-Nr. ER240155-L, in Rechtskraft erwachsen sei, zu befassen und auszuführen, weshalb dies unzutreffend sei. Seine Ausführungen gehen nicht über ein generelles Vorbringen hinaus. Damit erweist sich die Beschwerde als nicht hinreichend begründet, weshalb darauf nicht einzutreten ist.
- 3.3. Selbst im Falle des Eintretens wäre der Beschwerde kein Erfolg beschieden. Wie das Bezirksgericht zu Recht festgestellt hat, erwuchs das Urteil vom 18. November 2024 (Geschäfts-Nr. ER240155-L) vor der Ausweisungsan-

zeige durch den Beschwerdegegner am 28. März 2025 in Rechtskraft (act. 4/2/1), nachdem das Obergericht die Berufung im Rechtsmittelverfahren Geschäfts-Nr. LF240117-O mit Entscheid vom 24. Januar 2025 abschlägig beurteilt hatte. Dementsprechend wurde die Vollstreckbarkeit durch das Bezirksgericht Zürich auf dem besagten Urteil am 17. März 2025 bestätigt (act. 4/2/2) und konnte die Ausweisung vollzogen werden.

3.4. Abschliessend ist festzuhalten, dass auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

#### IV.

1. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Verfahren ist auf Fr. 500.- festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 20 GebV OG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.
2. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales oder eidgenössisches Rechtsmittel dagegen besteht nicht (Urteil des Bundesgerichts 4A\_448/2015 vom 14. September 2015 sowie Urteil des Bundesgerichts 4A\_571/2013 vom 4. Februar 2014, E. 1.1).

#### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
2. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
3. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 500.- festgesetzt.
4. Die Kosten des Verfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

5. Parteientschädigungen werden nicht zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
  - den Beschwerdeführer,
  - den Beschwerdegegner, unter Beilage einer Kopie von act. 1,
  - das Bezirksgericht Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde zuhanden des Verfahrens Geschäfts-Nr. BA250002-L, unter Rücksendung der beigezogenen Akten Geschäfts-Nr. BA250002-L (act. 4/1-4).

Zürich, 12. Mai 2025

Obergericht des Kantons Zürich  
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Leu

versandt am: