

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF250042-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur. A.  
Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw I. Bernheim

## Beschluss vom 4. Juni 2025

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

gegen

**B.\_\_\_\_\_ AG,**

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwältin X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung (Rechtsschutz in klaren Fällen)**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes  
Pfäffikon vom 19. März 2025 (ER240024)**

### **Erwägungen:**

1.

1.1. Am 6. Juni 2024 wurde das damals im Miteigentum der Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) sowie ihres Ehemannes stehende Grundstück LIG C.\_\_\_\_\_ [Ortschaft] Nr. 1, Kataster Nr. 2, D.\_\_\_\_\_ - strasse 3, C.\_\_\_\_\_, im Rahmen der Zwangsversteigerung von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) erworben und dieser zu Alleineigentum übertragen (act. 5/3/2–3). Da die Berufungsklägerin die Liegenschaft nicht verliess, stellte die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht s. V. des Bezirksgerichts Pfäffikon (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren (act. 5/1).

1.2. Aufgrund von Zweifeln an der Urteilsfähigkeit der Berufungsklägerin wurde von der Vorinstanz ein Antrag auf Überprüfung von Erwachsenenschutzmassnahmen bei der KESB Pfäffikon ZH (nachfolgend: KESB) gestellt (act. 5/13) und mit Verfügung vom 28. Oktober 2024 das Ausweisungsverfahren bis zum Entscheid der KESB sistiert (act. 5/14). Mit Entscheid vom 7. Januar 2025 errichtete die KESB eine Vertretungsbeistandschaft nach Art. 394 Abs. 1 ZGB, ernannte lic. iur. Y.\_\_\_\_\_ zum Beistand und schränkte die Handlungsfähigkeit der Berufungsklägerin für das Ausweisungsverfahren nach Art. 394 Abs. 2 ZGB ein (act. 5/17). Mit Verfügung vom 19. Februar 2025 nahm die Vorinstanz das Verfahren wieder auf und setzte der Berufungsklägerin Frist für eine schriftliche Stellungnahme an (act. 5/21). Der Beistand verzichtete mit Eingabe vom 6. März 2025 namens der Berufungsklägerin auf eine Stellungnahme, gleichzeitig stellte er ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (act. 5/24). Mit Verfügung und Urteil vom 19. März 2025 wurde das Gesuch der Berufungsklägerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege abgewiesen, das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten gutgeheissen und die Berufungsklägerin verpflichtet, das von ihr bewohnte Grundstück unverzüglich zu verlassen und ordnungsgemäss geräumt und gereinigt der Berufungsbeklagten zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 3 = act. 4 [Aktenexemplar] = act. 5/30).

1.3. Dagegen erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 12. Mai 2025 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 5/31/2) ein als "Einspruch" bezeichnetes Rechtsmittel (act. 2–3), welches angesichts des Streitwerts von Fr. 27'000.– (vgl. act. 5/4) als Berufung entgegen zu nehmen ist. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5/1–31). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Damit auf ein Rechtsmittel eingetreten werden kann, müssen die Prozessvoraussetzungen erfüllt sein (Art. 59 Abs. 1 ZPO). Die Prüfung der Rechtsmittelvoraussetzungen ist von Amtes wegen vorzunehmen (Art. 60 ZPO). Liegt eine Rechtsmittelvoraussetzung nicht vor, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten (Zürcher Kommentar ZPO–REETZ, 4. Auflage 2025, Vorbemerkungen zu den Art. 308–318, N 49). Prozessvoraussetzung ist unter anderem, dass die Parteien partei- und prozessfähig sind (Art. 59 Abs. 2 lit. c ZPO). Prozessfähig ist, wer handlungsfähig ist (Art. 67 Abs. 1 ZPO). Handlungsunfähig sind insbesondere Urteilsunfähige, Minderjährige sowie Personen unter umfassender Beistandschaft (Art. 17 ZGB). Zur Wahrnehmung ihrer prozessualen Rechte und Pflichten und damit auch zur Erhebung eines Rechtsmittels benötigen diese Personen die Mitwirkung ihres gesetzlichen Vertreters. Ohne diese Mitwirkung sind ihre Handlungen nichtig. Die Nichtigkeit ist stets von Amtes wegen zu beachten (Zürcher Kommentar ZPO–STAEHELIN/SCHWEIZER, Art. 67 ZPO, N 16).

2.2. Mit Entscheid vom 7. Januar 2025 errichtete die KESB eine Vertretungsbeistandschaft nach Art. 394 Abs. 1 ZGB für die Berufungsklägerin mit der Aufgabe, die Interessen der Berufungsklägerin im Ausweisungsverfahren betreffend das Grundstück an der D.\_\_\_\_-strasse 3, C.\_\_\_\_, zu wahren. Dazu wurde dem eingesetzten Beistand eine Prozessvollmacht erteilt. Gestützt auf Art. 394 Abs. 2 ZPO wurde die Handlungsfähigkeit der Berufungsklägerin für prozessuale Handlungen im Zusammenhang mit dem Ausweisungsverfahren aus der Liegenschaft D.\_\_\_\_-strasse 3, C.\_\_\_\_, eingeschränkt (act. 5/17). Der Entzug der Handlungsfähigkeit der Berufungsklägerin gilt auch für die Erhebung des Rechtsmittels gegen den Ausweisungsentscheid der Vorinstanz resp. die vorliegende Berufung. Nach dem Gesagten ist die Eingabe der Berufungsklägerin vom 12. Mai 2025

nichtig. Die Rechtsmittelvoraussetzung der Prozessfähigkeit der Berufungsklägerin liegt nicht vor und es ist auf die Berufung nicht einzutreten.

2.3. Von einer Weiterleitung der nichtigen Eingabe an den Beistand der Berufungsklägerin, damit er sie gegebenenfalls erneut hätte einreichen können, wurde abgesehen. Der Entscheid der Vorinstanz wurde dem Beistand zugestellt (act. 5/31/2). Die Frist zur Erhebung der Berufung ist abgelaufen. Es darf angenommen werden, dass er rechtzeitig ein Rechtsmittel erhoben hätte, wenn er dies zur Wahrung der Interessen der Berufungsklägerin als angezeigt erachtet hätte.

3. Für das Berufungsverfahren sind keine Kosten zu erheben und keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beistand Rechtsanwalt lic. iur. Y. \_\_\_\_\_ unter Beilage einer Kopie von act. 2–3, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Pfäffikon, je gegen Empfangsschein.
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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 27'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw I. Bernheim

versandt am: