Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: LF250116-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw E. Duft

Urteil vom 14. Juli 2026

in Sachen

A._____ [Genossenschaft],
Gesuchstellerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

betreffend **gerichtliches Verbot**

Berufung gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 21. November 2025 (EH250040)

Erwägungen:

1.

1.1. Am 15. September 2025 beantragte die Gesuchstellerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend: Vorinstanz) für das Grundstück an der B._____-strasse 1 in C._____ (Grundbuch C._____, 2, Kat. Nr. 3) den Erlass eines gerichtlichen Verbots mit folgendem Inhalt (act. 5/3 = act. 7/1):

> "Unberechtigten ist das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Grundstück Nr. 3, B._____-strasse 1, C._____, unter Androhung einer Busse bis zu CHF 500.00 verboten. Berechtigt sind A._____-Kunden während der Dauer ihres Einkaufs auf den dafür gekennzeichneten Parkplätzen
> Bezirksgericht Bülach, xx.xx.2025"

1.2. Mit Verfügung vom 22. Oktober 2025 setzte die Vorinstanz der Berufungsklägerin Frist an zur freigestellten Ergänzung des Gesuchs (act. 5/5 = act. 7/3). Am 28. Oktober 2025 ergänzte die Berufungsklägerin ihr Gesuch (act. 5/6 = act. 7/5). Am 21. November 2025 trat die Vorinstanz auf das Gesuch nicht ein und auferlegte der Berufungsklägerin die Gerichtskosten von Fr. 500.– (act. 6 [Aktenexemplar] = act. 7/7, nachfolgend zitiert als act. 6).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 5. Dezember 2025 rechtzeitig (vgl. act. 7/8) Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 2). Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, die Rückweisung an die Vorinstanz zur Neubeurteilung sowie eventualiter einen Entscheid in der Sache (act. 2 S. 2). Die vorinstanzlichen Akten (act. 7/1-8) wurden von Amtes wegen beigezogen. Mit Verfügung vom 16. Dezember 2025 wurde der Berufungsklägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses für das Berufungsverfahren angesetzt und es wurde die Prozessleitung delegiert (act. 8). Die Berufungsklägerin leistete den Kostenvorschuss innert Frist (act. 10). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Erstinstanzliche Endentscheide sind mit Berufung anfechtbar, sofern in vermögensrechtlichen Angelegenheiten der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 ZPO). Bei gerichtlichen Verboten handelt es sich um vermögensrechtliche Angelegenheiten, da sie mit dem zivilrechtlichen Besitzesschutz nach Art. 928 ff. ZGB in engem Zusammenhang stehen (vgl. BGer 5A_114/2007 vom 27. Juni 2007 E. 1.2). Vorliegend kann ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass der kapitalisierte Nutzungswert der vom Verbot betroffenen Parkplätze den Betrag von Fr. 10'000.– übersteigt. Folglich ist die Berufung zulässig.

2.2. Mit der Berufung kann sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz kann sämtliche Mängel in Tat- und Rechtsfragen frei und uneingeschränkt prüfen, vorausgesetzt, dass sich der Berufungskläger mit den Entscheidgründen der ersten Instanz auseinandersetzt und konkret aufzeigt, was am angefochtenen Entscheid oder am Verfahren der Vorinstanz falsch gewesen sein soll. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (OGer ZH NP250015 vom 16. Dezember 2025 E. II/2; vgl. auch BGE 138 III 374 E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4). Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 lit. a und b ZPO). Als neu gilt eine Tatsache auch dann, wenn damit eine bereits vor erster Instanz vorgetragene Behauptung (nachträglich) substantiiert wird. Es obliegt der Partei, welche im Berufungsverfahren das Novenrecht ausüben will, darzulegen und zu beweisen, dass die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind (HILBER/REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. A. 2025, Art. 317 N 32 und 34).

3.

3.1. In der Sache geht es um den Erlass eines gerichtlichen Verbots gestützt auf Art. 258 ZPO. Wer an einem Grundstück dinglich berechtigt ist, kann beim Gericht beantragen, dass jede Besitzesstörung zu unterlassen ist und eine Widerhandlung auf Antrag mit einer Busse bis zu Fr. 2'000.– bestraft wird. Das Verbot kann befristet oder unbefristet sein. Die gesuchstellende Person hat ihr dingliches Recht mit Urkunden zu beweisen und eine bestehende oder drohende Störung glaubhaft zu machen (Art. 258 Abs. 1 und 2 ZPO).

3.2. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, dass die Berufungsklägerin ihr Rechtschutzinteresse nicht rechtsgenügend dargetan habe. Es gelinge ihr nicht, eine konkrete Störung auf der verfahrensgegenständlichen Parzelle glaubhaft zu machen. Nur weil sie andernorts Störungen erdulden müsse, verheisse dies nicht, dass dies auch in C._____ der Fall sei. Die verfahrensgegenständliche Parzelle liege in einem Industriegebiet bzw. am Rand eines nicht dicht besiedelten Dorfes und sei über einen Kilometer vom Bahnhof C._____ entfernt. Inwieweit die Gesuchstellerin daher erhebliche Störungen durch Anwohner oder Pendler zu gewärtigen habe, leuchte nicht ein. Zusätzlich habe die Berufungsklägerin auch die Intensität der Störung nicht ausreichend dargelegt. Sie erläutere weder, wie viele Parkplätze erstellt würden, noch welcher Teil davon und wie häufig er durch Unberechtigte benutzt werde. Aus der Ergänzung zum Gesuch ergebe sich zudem, dass die Berufungsklägerin mit dem Verbot ihren Umsatz und gar nicht ihren Besitz schützen wolle. Hierzu sei ein richterliches Verbot nicht geeignet (act. 6 E. 4 f.).

3.3. Die Berufungsklägerin hält an ihren Ausführungen im Gesuch um Erlass des gerichtlichen Verbots fest und rügt im Wesentlichen eine unrichtige Rechtsanwendung (act. 2). Auf die einzelnen Vorbringen wird nachfolgend soweit eingegangen, als dies für die Entscheidfindung erforderlich ist.

4.

4.1. Die Berufungsklägerin macht geltend, unter Berücksichtigung des für dieses Verfahren geltenden Untersuchungsgrundsatzes habe sie die Störung genü-

gend substantiiert glaubhaft gemacht. So habe sie vor Vorinstanz erklärt, dass es sich um einen Neubau handle und deshalb keine Fotos oder dergleichen eingereicht werden könnten. Die Störung liege in der Nutzung der Parkplätze durch Personen, welche ihre Fahrzeuge entschädigungslos während längerer Zeit abstellten und keinen Einkauf im A._____ tätigten. Auch entspreche es der allgemeinen Lebenserfahrung, dass solche Parkflächen für Fahrtrainings, Besuche angrenzender Liegenschaften, Spaziergänge, Carpooling etc. kostenfrei oder günstig genutzt würden. Darauf habe die Berufungsklägerin hingewiesen, indem sie ihre Erfahrungen erwähnt habe, die sich zudem auch aus der allgemeinen Lebenserfahrung ergäben. Ebenfalls greife die Begründung der Vorinstanz, wonach sich die Parzelle im Industriegebiet am Rand des nicht dicht besiedelten Dorfes und über einen Kilometer vom Bahnhof entfernt befände, zu kurz. Im Umfeld der verfahrensgegenständlichen Parzelle befänden sich Einkaufs- und Essensmöglichkeiten, Bars, Mehrfamilienhäuser sowie der direkte Zugang zum Naherholungsgebiet. Der Parkplatz der Berufungsklägerin sei für eine "Fremdnutzung" prädestiniert (act. 2 S. 5 ff.).

4.2. Soweit die Berufungsklägerin geltend macht, Einkaufs- und Essensmöglichkeiten sowie Bars und der Zugang zum Naherholungsgebiet befänden sich in unmittelbarer Nähe der verfahrensgegenständlichen Parzelle und grössere gewerbliche Parkflächen würden zudem erfahrungsgemäss für Fahrtrainings, Spaziergänge, Carpooling etc. genutzt werden, ist darauf hinzuweisen, dass diese Tatsachenbehauptungen erstmals in der Berufungsschrift vorgebracht wurden. Es handelt sich um Behauptungen, welche ohne Weiteres bereits vor Vorinstanz hätten vorgebracht werden können und somit als unechte Noven zu qualifizieren sind. Die Berufungsklägerin erläutert nicht, weshalb sie die Behauptungen trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vor Vorinstanz vorbringen konnte. Sie hatte bereits im erstinstanzlichen Verfahren, insbesondere nach der Aufforderung der Vorinstanz zur Ergänzung ihres Gesuchs, Anlass dazu, alles vorzubringen, was für die behauptete Störung und somit den Erlass eines gerichtliches Verbots mit dem beantragten Verbotstext spricht. Die neuen Behauptungen erweisen sich daher als unzulässig und bleiben unbeachtlich.

4.3. Zutreffend ist das Vorbringen der Berufungsklägerin, wonach das Gericht bei Anordnungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit den Sachverhalt gestützt auf Art. 255 lit. b ZPO von Amtes wegen feststellt. Im Anwendungsbereich von Art. 258 ZPO wird der Untersuchungsgrundsatz jedoch insoweit relativiert, als es nach dessen Abs. 2 der gesuchstellenden Partei obliegt, ihr dingliches Recht zu beweisen und die bestehende oder drohende Störung glaubhaft zu machen. Die Frage, ob ein Umstand glaubhaft gemacht ist, beschlägt die Frage nach dem Beweismass, und ist daher erst in einem zweiten Schritt zu beantworten. Davor muss die gesuchstellende Partei in einem ersten Schritt die Störung durch einen unbekannten Personenkreis hinreichend substantiieren. Weil ein gerichtliches Verbot eine gewisse Intensität der Störung und mehr als einen Störer voraussetzt, muss es dem Gericht gestützt auf die Vorbringen der gesuchstellenden Partei möglich sein, sich ein Bild von Art und Häufigkeit der Störungen zu machen (vgl. OGer ZH LF120031 vom 20. Dezember 2012 E. II./A.1.; OGer ZH LF220043 vom 11. August 2022 E. 3.7.2; OGer ZH LF250038 vom 11. Juli 2025 E. 3.1).

4.4. Zwar mag es zutreffen, dass es sich bei der streitgegenständlichen Liegenschaft um einen Neubau handelt, weshalb keine Fotos oder dergleichen als Beleg für die behaupteten Störungen eingereicht werden konnten. Dies entbindet die Berufungsklägerin jedoch nicht davon, die drohende Störung und somit ihr Rechtsschutzinteresse in Bezug auf die konkrete Liegenschaft substantiiert glaubhaft zu machen. Die Berufungsklägerin beschränkte sich vor Vorinstanz darauf, auf ihre eigenen Erfahrungen mit Störungen bei anderen Liegenschaften zu verweisen, was sie auch in ihrer Berufungsschrift wiederholte. Dabei handelt es sich jedoch um Liegenschaften, die nicht mit der streitgegenständlichen Liegenschaft identisch sind, mitunter an geografisch unterschiedlichen und zudem gänzlich unbekannten Lagen liegen. Auf die konkreten Gegebenheiten der streitgegenständlichen Liegenschaft nimmt die Berufungsklägerin dagegen gar keinen Bezug. So behauptet sie zwar pauschal eine drohende Störung durch Pendler, Anwohnende und Dritte. Hierfür nennt sie jedoch keinerlei konkrete, auf die streitgegenständliche Liegenschaft bezogene Umstände, aus denen sich auch nur ansatzweise Anhaltspunkte für ein Rechtsschutzinteresse am gerichtlichen Verbot ergeben würden. Hinzu kommt, dass sich die generellen Erfahrungen auch nicht unbesehen

auf die streitgegenständliche Liegenschaft übertragen lassen, da sich beispielsweise – wie von der Vorinstanz zutreffend erwogen – in deren unmittelbarer Nähe kein Bahnhof befindet und auch nicht näher begründet wird, weshalb eine Störung durch Pendler hier dennoch zu erwarten wäre. Die konkretisierte Behauptung der Berufungsklägerin, wonach sich die nächsten Mehrfamilienhäuser eine Strassenüberquerung von der verfahrensgegenständlichen Parzelle entfernt befänden, reicht ebenfalls nicht, um eine Störung durch deren Bewohnende glaubhaft zu machen. So erklärt die Berufungsklägerin weder, um welche Liegenschaften es sich dabei handelt, noch weshalb sie von der Anwohnerschaft dieser Liegenschaften eine solche Störung befürchtet. Diese Argumentationsweise verkennt das Grundprinzip eines gerichtlichen Verbots: Da sich ein gerichtliches Verbot stets auf eine genau bezeichnete Liegenschaft bezieht, müssen für die Beurteilung des Gesuchs auch die tatsächlichen Gegebenheiten dieser Parzelle massgebend sein. Erfahrungswerte in Bezug auf anderweitige Örtlichkeiten oder abstrakte, ortsunabhängige Behauptungen zur allgemeinen Lebenserfahrung genügen den Anforderungen an das substantiierte Glaubhaftmachen gerade nicht. Erforderlich sind sachdienliche Belege oder objektive Anhaltspunkte, die eine gewisse Wahrscheinlichkeit für eine Besitzesstörung an der konkreten Liegenschaft begründen. Mangels konkreter Indizien und einzig gestützt auf generelle Behauptungen gelingt es der Berufungsklägerin auch bei herabgesetztem Beweismass nicht, ein ausreichendes Rechtsschutzinteresse glaubhaft zu machen. Da es bereits an einer glaubhaft gemachten Störung fehlt, braucht auf die Rügen zur Intensität der Störung sowie zum beabsichtigten Zweck des Verbots nicht näher eingegangen zu werden.

4.5. Nach dem Gesagten erachtete die Vorinstanz die Voraussetzungen für den Erlass eines gerichtlichen Verbotes zu Recht als nicht gegeben. Die Berufung ist abzuweisen.

5.

Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 4 GebV

OG auf Fr. 700.– festzusetzen. Eine Parteientschädigung ist ausgangsgemäss nicht zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Die angefochtene Verfügung des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Bülach vom 21. November 2025 wird bestätigt.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.– festgesetzt, der Berufungsklägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Berufungsklägerin sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach, je gegen Empfangsschein.

   Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 liegt mutmasslich über Fr. 30'000.–.

   Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw E. Duft

versandt am: