

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260008-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter lic. iur. et phil D. Glur
sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Urteil vom 20. April 2026

in Sachen

A. _____,

Gesuchstellerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____

betreffend **gerichtliches Verbot**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach
vom 24. November 2025 (EH250021)**

Erwägungen:

1.

1.1. Am 30. Juni 2025 beantragte die Gesuchstellerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) beim Bezirksgericht Bülach für das Grundstück Nr. 1, Grundbuch B._____ (nachfolgend: Grundstück), den Erlass eines gerichtlichen Verbots mit folgendem Inhalt (act. 9/1 mit Beilagen act. 9/2, 9/3/1-4):

"Gerichtliches Verbot

Das Führen und Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf der Liegenschaft **C._____ 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 sowie D._____ -strasse 13, 14, 15 und 16, B._____**, Grundstück Nr. 1, ist verboten.

Ausgenommen sind einzig Personen, welche aufgrund einer Bewilligung zum bestimmbaren Personenkreis gehören, namentlich:

- Dienstbarkeitsberechtigte
- Mieter auf den ihnen vertraglich zugewiesenen Parkflächen
- Besucher während der Dauer ihres Besuches von Mietern dieser Liegenschaft auf den Besucherparkplätzen nach vorgängiger Registrierung auf dem entsprechenden Online-Portal.

Das Abstellen von Fahrzeugen auf den Behindertenparkplätzen bedarf zusätzlich der Hinterlegung einer Parkkarte für gehbehinderte Personen.

Widerhandlungen werden auf Antrag mit einer Busse bis Fr. 2'000.– bestraft."

1.2. Mit Verfügung vom 15. September 2025 setzte das Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend: Vorinstanz) der Berufungsklägerin Frist an, um eine rechtsgültige Vollmacht für Rechtsanwalt MLaw X._____ nachzureichen. Daneben wies sie die Berufungsklägerin in Ausübung der richterlichen Fragepflicht auf mögliche Problempunkte hin (Glaubhaftmachung einer bestehenden oder drohenden Störung; Verbotstext) und gab ihr Gelegenheit zur Klarstellung und erforderlichenfalls zur Ergänzung bzw. Anpassung des Gesuchs (act. 9/5). Am 23. September 2025 verbesserte die Berufungsklägerin ihr Gesuch und erklärte, dass sie damit einverstanden sei, wenn der Passus betreffend Parkkartenpflicht für gehbehinderte Personen aus dem Verbotstext gestrichen werde (act. 9/7 und Beilagen act. 9/8/1-4, 9/9).

1.3. Am 24. November 2025 wies die Vorinstanz das Gesuch ab und auferlegte der Berufungsklägerin die Gerichtskosten von Fr. 200.– (act. 3 = act. 8 [Aktenexemplar] = act. 9/10).

1.4. Gegen dieses am 26. Januar 2026 in begründeter Ausfertigung zugestellte Urteil erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 5. Februar 2026 rechtzeitig Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 2; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 9/14). Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Gutheissung ihres vor Vorinstanz zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehrens (act. 2 S. 2 f.). Die Kammer zog die vorinstanzlichen Akten (act. 9/1-14) bei und setzte der Berufungsklägerin mit Verfügung vom 10. Februar 2026 Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses für das Berufungsverfahren von Fr. 500.– an (act. 6). Die Berufungsklägerin leistete den Kostenvorschuss innert Frist doppelt (act. 10 und 11.). Weiterungen erübrigen sich. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Angefochten ist ein Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert von über Fr. 10'000.–, da davon auszugehen ist, dass der kapitalisierte Nutzungswert der vom Verbot betroffenen Parkplätze diesen Betrag ohne Weiteres übersteigt (vgl. OGer ZH LF220106 vom 23. Mai 2023 E. 2; OGer ZH LF22090 vom 23. Mai 2023 E. 3.1). Damit ist das Rechtsmittel der Berufung gegeben (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Berufung enthält Anträge und eine Begründung. Die Berufungsklägerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Abänderung. Auf die Berufung ist daher einzutreten.

2.2. Mit der Berufung können sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO). Es obliegt der Partei, welche im Berufungsverfahren das Novenrecht beanspruchen will, darzulegen und zu beweisen, dass die erwähnten Voraussetzungen erfüllt sind. Nicht unter das Novenrecht fallen neue Vorbringen rechtlicher Art. Solche sind im Rahmen des ordentlichen Verfahrensganges jederzeit und voraussetzungslos zulässig (HILBER/REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 317 N 31).

Die Berufungsklägerin reicht mit ihrer Berufung neu zwei Einstellungsverfügungen des Statthalteramtes Bezirk Bülach ein (act. 5/5). Die Einstellungsverfügungen datieren vom 14. November 2024 und stellen somit unechte Noven dar. Die Berufungsklägerin erläutert in ihrer Berufungsschrift nicht, weshalb sie die Einstellungsverfügungen trotz zumutbarer Sorgfalt nicht bereits vor Vorinstanz vorbringen konnte. Solches ist denn auch nicht ersichtlich. Die Vorinstanz liess bereits in der Verfügung vom 15. September 2025 durchblicken, welche Passagen des Verbotstextes sie als problematisch erachte (act. 9/5 S. 4). Die Berufungsklägerin hatte deshalb bereits im erstinstanzlichen Verfahren Anlass dazu, alles vorzubringen, was für den Erlass eines gerichtlichen Verbots mit dem beantragten Verbots-text spricht. Die neuen Beweismittel erweisen sich daher als unzulässig und bleiben unbeachtlich.

3. In der Sache geht es um den Erlass eines gerichtlichen Verbots. Die Voraussetzungen dafür sind in Art. 258 ZPO geregelt und lauten wie folgt: 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 2000 Franken bestraft wird (Art. 258 Abs. 1 ZPO). 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 (Abs. 2).

3.1. Die Vorinstanz gab zunächst den vorstehenden Gesetzestext wieder und machte allgemeine Ausführungen zu den Anforderungen an das Glaubhaftmachen der bestehenden oder drohenden Störung. Anschliessend führte sie aus, das gerichtliche Verbot i.S.v. Art. 258 ZPO stelle eine Form des (strafrechtlichen) Besitzeschutzes dar (vgl. Art. 928 ZGB). Schutzobjekt sei mithin der Besitz als solches. Angriffe auf andere Rechtsgüter könnten damit nicht abgewehrt werden. Geschützt seien nur die tatsächlich bestehenden Herrschaftsverhältnisse über eine Sache gegen verbotene Eigenmacht. Mehrgliedrige Benutzungsordnungen könnten daher nicht auf dem Wege eines gerichtlichen Verbots durchgesetzt werden. Ein gerichtliches Verbot bestehe in einer an die Allgemeinheit – ggf. mit bestimmten Ausnahmen – gerichteten, auf ein konkretes Grundstück bezogenen An-

ordnung, in Zukunft jede Besitzesstörung oder bestimmte, genauer umschriebene Besitzesstörungen zu unterlassen. Zum strittigen Gesuch erwog sie, aus den eingereichten Grundbuchauszügen ergebe sich, dass die Berufungsklägerin Alleineigentümerin des betroffenen Grundstücks sei, womit sie ihre dingliche Berechtigung bewiesen habe. Weiter habe die Berufungsklägerin u.a. mithilfe einer entsprechenden Auflistung und einer nachgereichten Fotodokumentation glaubhaft gemacht, dass die Besucherparkplätze immer wieder von Falschparkern belegt würden. Damit sei auch die Voraussetzung der bestehenden oder drohenden Störung erfüllt. Die Anträge der Berufungsklägerin gingen indes über eine Pflicht zur Unterlassung von Besitzesstörungen hinaus, indem die Pflicht zur Registrierung auf einem Online-Portal statuiert werden solle. Für eine derartige Anordnung – die kein Unterlassungsbegehren darstelle, sondern die Benutzungsordnung regle – stehe das Institut des gerichtlichen Verbots nicht zur Verfügung. Der Argumentation der Berufungsklägerin, erst die Online-Registrierung konkretisiere das Rechtsverhältnis zur Berufungsklägerin, könne nicht gefolgt werden. Eine Aufnahme der Online-Registration als Nutzungsbedingung in das gerichtliche Verbot würde darüber hinaus zum Ergebnis führen, dass Besucher, welche grundsätzlich vom gerichtlichen Verbot ausgenommen seien, gebüsst werden könnten, wenn diese die Registrierung unterliessen oder über die registrierte Zeit hinaus auf dem Parkplatz verblieben. Das Gesuch sei somit abzuweisen (act. 8 S. 4-6).

3.2. Dagegen bringt die Berufungsklägerin vor, mit dem beantragten Verbotstext werde der Allgemeinheit das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Grundstück verboten. Es sei in der Literatur und Rechtsprechung anerkannt, dass im Verbot für bestimmte Personen bzw. Personenkreise Ausnahmen vorgesehen werden könnten, wie z.B. für Bewohner einer Liegenschaft, die Mieterschaft von Parkplätzen oder die Besucherschaft (BGE 148 IV 30 E. 1.4.1 mit Hinweisen). Als Eigentümerin könne sie frei entscheiden, welche Personenkreise sie vom generellen Verbot ausnehmen und wie sie diese definieren wolle. Sie habe sich dafür entschieden, nur Personen auszunehmen, welche zu ihr in einem konkreten Rechts- bzw. Vertragsverhältnis stünden und über eine Bewilligung verfügten. Neben den Dienstbarkeitsberechtigten und den Mietern solle der Ausnahmekatalog deshalb nur jene Besucher umfassen, die durch vorgängige Registrierung auf dem extra dafür

eingerrichteten Online-Portal bewusst und konkret in ein Vertragsverhältnis zu ihr getreten seien. Der Wortlaut "nach vorgängiger Registrierung auf dem entsprechenden Online-Portal" sei klar und unmissverständlich; jede durchschnittliche Drittperson könne dieser Formulierung entnehmen, unter welchen Voraussetzungen sie vom generellen Verbot ausgenommen sei. Ohne die vorgängige Registrierung könne sie (die Berufungsklägerin) nicht wissen, ob ein abgestelltes Fahrzeug einem berechtigten Besucher oder einer unberechtigten Drittperson gehöre. Ihr bliebe nichts anderes übrig, als im Zweifelsfall vorsorglich Strafantrag zu stellen. Dies sei nicht praktikabel, führe zu einer unnötigen Beschäftigung der Strafuntersuchungsbehörden und liege in niemandes Interesse. Wenn die Vorinstanz im beantragten Verbotstext eine unzulässige "Benutzungsordnung" erblicke, verkenne sie das Wesen der Benutzungsordnung. Diese bezwecke gemäss der Rechtsprechung den Schutz der Besitzer und Nutzer einer Liegenschaft vor Handlungen anderer Benutzer (BGE 148 IV 30 E. 1.4.1). Mit anderen Worten solle die Nutzungsordnung Einfluss auf das Verhalten von Personen nehmen, die zum Zutritt berechtigt seien. Die im beantragten Verbot vorgesehene Registrierungspflicht für Besucher regle demgegenüber, wer zur Nutzung berechtigt sei; sie betreffe ausschliesslich das Verhältnis zwischen Besuchern und ihr, also gerade nicht das Verhältnis der verschiedenen Nutzer untereinander. Es handle sich deshalb nicht um eine unzulässige Benutzungsordnung, sondern um eine zulässige Umschreibung des ausgenommenen Personenkreises. Daran ändere nichts, dass die Zugehörigkeit zu diesem Personenkreis den vorgängigen Abschluss eines Nutzungsvertrages voraussetze. Auch die Zugehörigkeit zum Personenkreis der Mieter setze den vorgängigen Abschluss eines Mietvertrages voraus. Soweit die Vorinstanz schliesslich an der Durchsetzbarkeit des beantragten Verbotes zweifle, da für sie unklar sei, was mit Besuchern nach abgelaufener Registrierungsdauer geschehe, basierten ihre Schlussfolgerungen auf reinen Mutmassungen und einer falschen Sachverhaltsfeststellung. Der Verbotstext setze bloss eine vorgängige Registrierung voraus. Es sei nirgends die Rede von einer bestimmten Registrierungsdauer. Entsprechend gehöre man entweder zum vom Verbot ausgenommenen Personenkreis oder nicht. Der strittige Passus sei zulässig und die

Vorinstanz verletze Bundesrecht, wenn sie das Gesuch deswegen abweise (act. 2 S. 4-8).

3.3. Die rechtlichen Vorbemerkungen der Vorinstanz sind zutreffend. Es kann darauf verwiesen werden. Mit Blick auf die Subsumtion der Vorinstanz und die Kritik der Berufungsklägerin erscheint es jedoch angezeigt, den zulässigen Inhalt eines gerichtlichen Verbots noch etwas genauer zu beleuchten.

3.3.1. Es herrscht in der Literatur und Rechtsprechung Einigkeit darüber, dass sich das gerichtliche Verbot an einen offenen, unbestimmten Adressatenkreis richten muss. Geht es dem Eigentümer nur darum, das Verhalten bestimmter Personen zu verbieten, hat er den Klageweg zu beschreiten (vgl. statt Vieler: GÖKSU, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 258 N 20; BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, 4. Aufl. 2024, Art. 258 N 3 f.). Es ist jedoch zulässig, bestimmte Personen vom allgemeinen Verbot auszunehmen (z.B. die Bewohner der Liegenschaft, die Mieter privater Parkplätze usw.) oder das Verbot auf eine bestimmte (offene) Personengruppe zu beschränken (BGE 148 IV 30 E. 1.4.1; BSK ZPO-TENCHIO/TENCHIO, 4. Aufl. 2024, Art. 258 N 3; GÖKSU, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 258 N20).

3.3.2. Nicht zulässig ist es nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, über Art. 258 ZPO eine eigentliche Benutzungsordnung durchzusetzen. Art. 258 ZPO dient dem Schutz des Besitzes vor übermässigen Störungen. Der Angriff auf andere Rechtsgüter kann mit Art. 258 ZPO nicht abgewehrt werden. Bezweckt das Verbot nicht den Schutz des Besitzes (namentlich die Unterbindung rechtlich relevanter Störungen der Sachherrschaft), sondern den Schutz der Besitzer und Nutzer einer Liegenschaft (wie z.B. für den Schutz von Handlungen, die andere Mieter stören), ist das Gesuch abzulehnen. Solchen Störungen ist mit einer Benutzungsordnung Abhilfe zu schaffen (BGE 148 IV 30 E. 1.4.1 unter Hinweis auf ZR 1999 Nr. 45 E. 1a).

3.3.3. Vorliegend soll mit dem beantragten Verbot, das Führen und Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf dem Grundstück verboten werden. Insofern richtet sich das Verbot an einen offenen Adressatenkreis. Ausgenommen vom Verbot sollen

einzig Personen sein, welche aufgrund einer Bewilligung zum bestimmbareren Personenkreis gehören, namentlich: Dienstbarkeitsberechtigte, Mieter auf den ihnen vertraglich zugewiesenen Parkflächen und Besucher während der Dauer ihres Besuches von Mietern der Liegenschaft auf den Besucherparkplätzen nach vorgängiger Registrierung auf dem entsprechenden Online-Portal (act. 2 S. 2; act. 9/1 S. 1 i.V.m. act. 9/7 S. 3).

3.3.4. Die Vorinstanz erachtet den Zusatz "nach vorgängiger Registrierung auf dem entsprechenden Online-Portal" als unzulässig, da die Pflicht zur Registrierung auf einem Online-Portal über eine Pflicht zur Unterlassung von Besitzesstörungen hinausgehe. Die Berufungsklägerin betont dagegen, dass sie mit diesem Zusatz bloss eine Personengruppe definiere, die vom Verbot ausgenommen sein soll. Das mag mit Blick auf den Verbotstext grammatikalisch richtig sein. Entscheidend ist jedoch, dass die Registrierungspflicht nicht dazu dient, Unberechtigte vom Parkieren auf den Besucherparkplätzen abzuhalten; die Berufungsklägerin ist nämlich durchaus gewillt, Besucher auf den dafür vorgesehenen Parkplätzen parkieren zu lassen. Die Aufnahme der Registrierungspflicht in das Verbot verfolgt andere Ziele: Sie soll einerseits Besucher unter Strafandrohung dazu veranlassen, mit ihr vorgängig ein Vertragsverhältnis abzuschliessen (act. 2 Rz. 14). Andererseits soll ihr die Registrierungspflicht die Einleitung ungerechtfertigter Strafverfahren ersparen (act. 12 Rz. 15). Damit bezweckt die Registrierungspflicht den Schutz der Interessen der Berufungsklägerin als Besitzerin und nicht den Schutz des Besitzes als solchen. Die Vorinstanz erachtete den Zusatz deshalb zu Recht als unzulässig.

3.3.5. Es kommt hinzu, dass es der Berufungsklägerin auch nicht gelungen ist, aufzuzeigen, inwiefern der strittige Zusatz dem strafrechtlichen Bestimmtheitsgebot ("nulla poena sine lege certa"; Art. 1 StGB") zu genügen vermag. Das Online-Portal, auf dem sich die Besucher zu registrieren haben, wird im Verbotstext nicht bezeichnet. Die Berufungsklägerin machte keine Ausführungen dazu, wie die Besucher auf das Online-Portal aufmerksam gemacht werden sollen. Sie äusserte sich generell nicht dazu, wie der Registrierungsprozess konkret ablaufen und welche Angaben und Voraussetzungen die Registrierungspflicht umfasst. Ohne sol-

che Angaben lässt sich jedoch nicht beurteilen, ob der Verbotstext genügend bestimmt ist, dass der Bürger sein Verhalten danach richten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen kann (BGE 138 IV 13 E. 4.1; BGE 119 IV 242 E. 1c). Auch dieser Umstand steht dem Erlass des gerichtlichen Verbots entgegen.

3.4. Zusammenfassend erachtete die Vorinstanz die Voraussetzungen für den Erlass eines gerichtlichen Verbots zu Recht als nicht gegeben. Die Berufung ist abzuweisen und das Urteil der Vorinstanz ist zu bestätigen.

4. 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. 500.– festzusetzen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts Bülach vom 24. November 2025 (Geschäfts-Nr.: EH250021-C) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt, der Berufungsklägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Rest des irrtümlich doppelt geleisteten Vorschusses wird der Berufungsklägerin – unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsrechts der Gerichtskasse – zurückerstattet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Berufungsklägerin sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes 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 Bundesge-

richt, 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 über Fr. 30'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i. V. Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: