Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: LU260004-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw I. Bernheim

**Urteil vom 31. August 2026**

in Sachen

**A._____**,
Kläger und Berufungskläger

gegen

**B._____ AG**,
Beklagte und Berufungsbeklagte

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

**Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 25. Juni 2026 (MO261250)**

**Erwägungen:**

1.

1.1. Mit nicht unterzeichneter Eingabe vom 27. Mai 2026 machte der Kläger und Berufungskläger (fortan Berufungskläger) bei der Schlichtungsbehörde Zürich (fortan Vorinstanz) ein Verfahren betreffend Kündigungsschutz anhängig (act. 7/1). Mit Verfügung vom 1. Juni 2026 setzte die Vorinstanz dem Berufungskläger Frist zur Unterzeichnung seiner Eingabe vom 27. Mai 2026 an – unter der Androhung, dass bei Säumnis die Eingabe vom 27. Mai 2026 als nicht erfolgt gelte und auf die Klage nicht eingetreten werde (act. 7/6). Mit Beschluss vom 25. Juni 2026 trat die Vorinstanz auf die Klage des Berufungsklägers androhungsgemäss nicht ein (act. 4/10 = act. 3 = act. 6 [Aktenexemplar]).

1.2. Dagegen erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 2. Juli 2026 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 4/11) Berufung bei der Kammer und verlangt die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Rückweisung an die Vorinstanz zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens (act. 2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 7/1–14). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Beim Streit um die Gültigkeit einer Kündigung berechnet sich der Streitwert grundsätzlich nach dem Zeitraum, währenddessen der Mietvertrag mindestens fortdauern würde, wäre die Kündigung nicht gültig, wobei bei der Berechnung des Streitwerts die dreijährige Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen ist – ohne Hinzurechnung der voraussichtlichen Verfahrensdauer (DIKE-Komm ZPO-DIGGELMANN, 3. Aufl. 2025, Art. 91 N 44; OGer ZH LF200042 vom 16. Oktober 2020 E. 2.1). Bei einem Mietzins von monatlich Fr. 2'750.– (vgl. act. 7/9) wird diese Streitwertgrenze ohne Weiteres erreicht und das Rechtsmittel ist als Berufung entgegenzunehmen.

2.2. Als Vertreterin namens und mit Vollmacht des Berufungsklägers tritt im Berufungsverfahren C._____, handelnd unter D._____, auf (act. 2 und act. 10). Wird eine natürliche Person als Vertreterin bezeichnet, ist zu fragen, ob sie berufsmässig handelt. Gemäss Art. 68 Abs. 2 lit. a ZPO ist die berufsmässige Vertretung in allen Verfahren den nach dem Anwaltsgesetz zugelassenen Anwältinnen und Anwälte vorbehalten. Des Weiteren sind für besondere Verfahren nach Art. 68 Abs. 2 lit. b–d ZPO noch andere bestimmte Personen zur Vertretung zugelassen; so etwa beruflich qualifizierte Vertreter vor Miet- und Arbeitsgerichten, soweit das kantonale Recht dies vorsieht (Art. 68 Abs. 2 lit. d ZPO; siehe hierzu im Kanton Zürich § 11 AnwG). Dieses Privileg gilt jedoch nur für die Miet- und Arbeitsgerichte sowie die vorgelagerten Schlichtungsbehörden. Im ordentlichen Verfahren (vgl. § 11 Abs. 2 lit. a AnwG) und im Rechtsmittelverfahren sind beruflich qualifizierte Vertreter im Sinne dieser Bestimmung ausgeschlossen (OGer ZH PD110004 vom 19. Mai 2011; OGer ZH PD140011/Z01 vom 16. Juni 2015 m.w.H.; STAEHELIN/SCHWEIZER in SUTTER-SOMM et al., ZPO Komm, 4. Aufl. 2025, Art. 68 N 22). Berufsmässig handelt ein Vertreter bereits dann, wenn er bereit ist (entgeltlich oder unentgeltlich), in einer unbestimmten Zahl von Fällen tätig zu werden, worauf geschlossen werden kann, wenn er die Vertretung ohne besondere Beziehungsnähe zum Vertretenen übernimmt (vgl. BGE 140 III 555 ff. E. 2.3). Die in der Berufungsschrift gewählte Formulierung, wonach C._____ die Berufung "im Auftrag unseres Mandanten" erhebe (act. 2) sowie die generalisierte Vollmacht (act. 10) legen nahe, dass keine besondere Beziehung zum Berufungskläger vorliegt, sondern die Vertretung vielmehr berufsmässiger Natur ist. Da das Rechtsmittel – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – aber ohnehin abzuweisen ist, kann von Weiterungen bezüglich der Vertretungsbefugnis von C._____ abgesehen werden. Diese ist nach dem Gesagten im Rubrum indes nicht als Vertreterin des Berufungsklägers aufzuführen, sondern lediglich als dessen Zustelladresse zu erfassen.

2.3. Die Vorinstanz nahm zudem die E._____ AG als Vertreterin der Berufungsbeklagten im Rubrum auf (act. 7). Parteivertreter können nur natürliche Personen sein. Eine Vertretung durch juristische Personen ist gemäss Rechtsprechung und herrschender Lehre sowohl bei berufsmässiger als auch bei nicht berufsmäs-

siger Vertretung ausgeschlossen (BGE 143 III 28 E. 2.2.2; OGer ZH PD110004 vom 19. Mai 2011 E. 1; OGer ZH PS110143 vom 16. August 2011 E. 1; BSK ZPO-TENCHIO, 4. Aufl. 2024, Art. 68 N 1a; DIKE-Komm ZPO-VISCHER/HRUBESCH-MILLAUER, Art. 68 N 2). Eine Ausnahme gilt lediglich für die gewerbsmässige Vertretung in Zwangsvollstreckungsverfahren, die auch juristischen Personen offensteht (vgl. Art. 68 Abs. 2 lit. c ZPO i. V. m. Art. 27 SchKG). Die E._____ AG ist deshalb im Rubrum nicht länger als Vertreterin der Berufungsbeklagten aufzuführen, jedoch als dessen Zustelladresse zu belassen.

3.

3.1. Die Vorinstanz trat auf die Klage des Berufungsklägers nicht ein, da er der Aufforderung gemäss Verfügung vom 1. Juni 2026, innert 10 Tagen ein unterzeichnetes Exemplar seiner Klage vom 27. Mai 2026 nachzureichen (vgl. act. 7/6), innert Frist nicht nachgekommen sei und die Klage damit als nicht erfolgt gelte (act. 6). Der Berufungskläger macht geltend, seine Klage innert Frist verbessert zu haben. Die entsprechende Postsendung der Vorinstanz habe allerdings aus unbekannten Gründen nicht zugestellt werden können und sei ihm deshalb retourniert worden. Aus einem Zustellungshindernis, welches er weder verursacht noch habe beeinflussen können, dürfe ihm kein prozessualer Nachteil entstehen. Der Entscheid der Vorinstanz sei deshalb aufzuheben (act. 2).

3.2. Die Verfügung der Vorinstanz vom 1 . Juni 2026 wurde vom Berufungskläger bei der Post nicht abgeholt (act. 7/7). Nachdem er das vorinstanzliche Verfahren selbst eingeleitet hatte, musste er mit Zustellungen der Vorinstanz rechnen. Es greift deshalb die Zustellfiktion gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO, wonach die Sendung am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellversuch als zugestellt gilt. Die Sendung wurde dem Berufungskläger am 3. Juni 2026 zur Abholung gemeldet (act. 7/7) und gilt damit als am 10. Juni 2026 zugestellt. Die 10-tägige Frist zur Verbesserung der Klage begann demnach am 11. Juni 2026 zu laufen und endete – unter Berücksichtigung von Art. 142 Abs. 3 ZPO – am 22. Juni 2026. Gemäss der vom Berufungskläger eingereichten Quittung der Schweizerischen Post wurde sein Einschreiben an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen Zürich am 24. Juni 2026 bei der Postfiliale Zürich Sihlpost 1 – und damit erst nach Ablauf

der Verbesserungsfrist – aufgegeben (act. 4). Weiterungen zur Frage, weshalb die Sendung der Vorinstanz nicht hat zugestellt werden können und wer dieses Risiko zu tragen hat, erübrigen sich daher. Der Berufungskläger hat es versäumt, seine Klage vom 27. Mai 2026 fristgerecht zu verbessern, und sie gilt daher in Anwendung von Art. 132 Abs. 1 ZPO und androhungsgemäss (vgl. act. 7/6 Dispositiv-Ziffer 2) als nicht erfolgt. Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

Gemäss Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH RU240013 vom 6. Mai 2024 E. 4. mit Verweis auf OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011).

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Der Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 25. Juni 2026 wird bestätigt.

2. Für das Berufungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz, 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 mehr als Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw I. Bernheim

versandt am: