

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG260018-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie
Gerichtsschreiberin MLaw L. Jauch

Urteil vom 17. August 2026

in Sachen

A. _____,

Mieter, Kläger und Berufungskläger

gegen

B. _____ GmbH,

Vermieterin, Beklagte und Berufungsbeklagte

betreffend **Kündigungsschutz**

**Berufung gegen einen Beschluss des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Hinwil vom 26. Juni 2026 (MJ260009)**

Rechtsbegehren:

(act. 9/26 S. 2 und act. 9/27 S. 2)

Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger das Zimmer an der C.____-strasse ..., D.____, erneut zur Untermiete zu übergeben.

Beschluss des Mietgerichts:

(act. 3 = act. 7 = act. 8 [Aktenexemplar] = act. 9/30)

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidegebühr wird auf Fr. 750.– festgesetzt.
3. Die Kosten werden dem Mieter und Kläger auferlegt.
4. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
5. [Mitteilungssatz.]
6. [Rechtsmittelbelehrung: Berufung].
7. [Rechtsmittelbelehrung betr. Kosten- und Entschädigungsfolgen: Beschwerde.]

Berufungsanträge:

(act. 2, act. 4)

1. Auf die Klage sei einzutreten (Berufung eingelegt, die Kosten seien anzupassen).
2. Die Entscheidungsgebühr sei dem Kläger (mir) nicht aufzuerlegen.
3. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger das Zimmer an der C.____-strasse ..., D.____, erneut zur Untermiete zu übergeben.

Erwägungen:

1.
 - 1.1. Der Kläger bzw. Berufungskläger (fortan: Berufungskläger) wohnte nach eigenen Angaben zunächst in einer leicht betreuten Wohngemeinschaft an der C.____-strasse ... in D.____, und zwar gestützt auf einen Mietvertrag mit der Beklagten bzw. Berufungsbeklagten (fortan: Berufungsbeklagte). Diesen Mietver-

trag habe die Berufungsbeklagte gekündigt (vgl. act. 9/27 S. 1). Mit Eingabe vom 27. Februar 2026 (ebenso Datum des Poststempels) machte der Berufungskläger bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Hinwil (fortan: Schlichtungsbehörde) ein Schlichtungsgesuch gegen die Berufungsbeklagte anhängig (vgl. act. 9/26 S. 2). Am 5. März 2026 zog die Wohngemeinschaft nach Angaben des Berufungsklägers gestützt auf einen neuen Mietvertrag mit der Berufungsbeklagten nach E._____ um (vgl. act. 9/27 S. 1). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 24. April 2026 formulierte der Berufungskläger sein Rechtsbegehren dahingehend, es sei ihm das Zimmer in D._____ erneut zur Untermiete zu übergeben (act. 9/26 S. 2). Mit Entscheid vom 24. April 2026 (act. 9/26) erteilte die Schlichtungsbehörde dem Berufungskläger dafür die Klagebewilligung.

1.2. Mit Eingabe vom 4. Juni 2026 (Poststempel vom 6. Juni 2026; act. 9/27) machte der Berufungskläger beim Mietgericht des Bezirksgerichts Hinwil (fortan: Vorinstanz) eine Klage mit obgenanntem Rechtsbegehren anhängig.

1.1. Mit Beschluss vom 26. Juni 2026 (act. 3 = act. 7 = act. 8 [Aktenexemplar] = act. 9/30; dem Berufungskläger zugestellt am 4. Juli 2026, act. 9/31) trat die Vorinstanz auf die Klage nicht ein (Dispositiv-Ziffer 1) und auferlegte dem Berufungskläger die Entscheidgebühr von Fr. 750.– (Dispositiv-Ziffern 2 und 3). Dabei erwog sie zusammengefasst, zum Zeitpunkt der Klageeinreichung sei die Klagebewilligung infolge Fristablaufs bereits erloschen gewesen (act. 8 S. 2).

1.2. Dagegen erhob der Berufungskläger mit zwei separaten Eingaben vom 11. Juli 2026 (je Poststempel vom 15. Juli 2026; act. 2; samt Beilage, act. 3; act. 4) innerhalb der 30-tägigen Frist gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO (act. 9/31 i.V.m. act. 2 bzw. act. 4) die vorliegende Berufung, wobei er die vorne erwähnten Anträge stellt.

1.3. Die vorinstanzlichen Akten (act. 9/1–31) wurden von Amtes wegen beigezogen. Auf weitere prozessleitende Schritte kann verzichtet werden. Insbesondere erübrigt sich das Einholen einer Berufungsantwort, da sich die Berufung als

offensichtlich unbegründet erweist (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO; E. 3). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren – wie vorliegend – mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Berufung ist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Als Berufungsgründe können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

3.

3.1. Die Rügen des Berufungsklägers betreffen die Gültigkeit der Klagebewilligung (vgl. act. 2, act. 4). Eine von der Schlichtungsbehörde erteilte Klagebewilligung berechtigt zur Einreichung der Klage beim Gericht (Art. 209 Abs. 1 und Abs. 3 ZPO). In Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen beträgt die Klagefrist 30 Tage ab Eröffnung bzw. Zustellung der Klagebewilligung (Art. 209 Abs. 4 ZPO). Nach Ablauf der Klagefrist erlöscht die Klagebewilligung, wobei es der klagenden Partei offen steht, erneut ein Schlichtungsgesuch einzureichen (vgl. BGer 4A_643/2017 vom 15. März 2018 E. 4.2). Im gerichtlichen Verfahren stellt eine gültige Klagebewilligung eine Prozessvoraussetzung dar, deren Vorliegen das Gericht von Amtes wegen prüft (vgl. BGer 5A_109/2026 vom 23. März 2026 E. 3.1 m.w.H.). Fehlt es an einer gültigen Klagebewilligung, tritt das Gericht auf die Klage nicht ein.

3.2. Die Vorinstanz erwog, die Klagebewilligung vom 24. April 2026 sei dem Berufungskläger am 6. Mai 2026 zugestellt worden. Die 30-tägige Klagefrist gemäss Art. 209 Abs. 4 ZPO habe am 7. Mai 2026 zu laufen begonnen und am 5. Juni 2026 geendet. Der Berufungskläger habe die Klage jedoch erst am 6. Juni 2026 eingereicht (act. 8 S. 2 mit Verweis auf act. 9/25 und act. 9/29).

3.3. Der Berufungskläger bestreitet nicht, die Klage erst am 6. Juni 2026 eingereicht zu haben. Er macht geltend, am 5. Juni 2026 habe ihn die am neuen

Wohnort vorhandene Funküberwachung derart belästigt, dass er, wahrscheinlich zwischen 16:00 Uhr und 20:00 Uhr, in die Stadt Zürich ausgewichen sei. An die Klage habe er sich erst wieder auf dem Nachhauseweg erinnert, als es ihm nicht mehr möglich gewesen sei, nach Hause zu fahren, die Klage zu prüfen, zu ergänzen und sie noch gleichentags der Post zu übergeben (vgl. act. 2).

3.4. Nach dem Gesagten erweisen sich die Erwägungen der Vorinstanz zur Nichteinhaltung der Klagefrist ohne Weiteres als zutreffend. Die Klagebewilligung war bei Klageeinreichung am 6. Juni 2026 bereits erloschen. Daran vermögen auch die Vorbringen des Berufungsklägers zu den Gründen für die verspätete Klageeinreichung nichts zu ändern. Demzufolge ist die Vorinstanz zu Recht auf die Klage nicht eingetreten.

4.

4.1. Sofern der Berufungskläger sinngemäss ein Gesuch um Wiederherstellung der Klagefrist stellt, ist Folgendes festzuhalten: Gemäss Art. 148 Abs. 1 ZPO kann das Gericht auf Gesuch einer säumigen Partei eine Nachfrist gewähren, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie kein oder nur leichtes Verschulden trifft. Versehen oder Vergessen der Frist rechtfertigen in der Regel keine Wiederherstellung (BSK ZPO-Gozzi, Art. 148 N 30). Jedenfalls ist das Fristwiederherstellungsgesuch innert zehn Tagen seit Wegfall des Säumnisgrunds bei derjenigen Instanz einzureichen, vor welcher die Handlung versäumt worden ist (Art. 148 Abs. 2 ZPO; vgl. OGer ZH LA260004 vom 4. Mai 2026 E. 5d).

4.2. Für die Wiederherstellung der Klagefrist nach Art. 209 Abs. 4 ZPO wäre das erstinstanzliche Gericht, also die Vorinstanz, zuständig, weshalb das Obergericht des Kantons Zürich auf ein allfälliges Fristwiederherstellungsgesuch nicht einzutreten hätte. Von einer Überweisung des Gesuchs an die Vorinstanz gestützt auf Art. 143 Abs. 1^{bis} ZPO wäre abzusehen, da dieses offensichtlich verspätet wäre: Der vom Berufungskläger geltend gemachte Säumnisgrund – Ablenkung durch Funk und Vergessen – fiel nach dessen Darstellung bereits am Abend des 5. Juni 2026 weg, woraufhin er die Klage am 6. Juni 2026 bei der Vorinstanz einreichte. Folglich hätte er das Fristwiederherstellungsgesuch spätestens am

15. Juni 2026 einreichen müssen. Diese Frist ist mit der vorliegenden Berufungsschrift vom 11. Juli 2026 (Poststempel vom 15. Juli 2026; act. 2) offensichtlich nicht eingehalten.

5. Im Ergebnis ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

6. Umständehalber sind keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; an den Berufungskläger nicht, da er im Sinne von Art. 106 Abs. 1 ZPO unterliegt, an die Berufungsbeklagte nicht, da ihr im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden ist, der zu entschädigen wäre.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage von Kopien von act. 2 und act. 4, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert übersteigt Fr. 15'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Bantli Keller

MLaw L. Jauch

versandt am: