

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU250017-O/U

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

Urteil vom 14. Mai 2025

in Sachen

A. _____ AG,

Klägerin und Beschwerdeführerin

gegen

B1. _____ AG,

Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch C. _____ AG,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____,

betreffend **Anfechtung Anfangsmietzins / Berichtigung Rubrum**

**Beschwerde gegen eine Verfügung der Schlichtungsbehörde Zürich vom
13. Februar 2025 (MO242475)**

Erwägungen:

1.

1.1.

1.1.1. Die Beschwerdeführerin ist gemäss ihren Ausführungen seit 2004 Untermieterin bzw. seit 2010 Hauptmieterin des 4. Stocks der Liegenschaft an der D.____-strasse ... in ... Zürich (act. 8/1 Rz. 10). Ihr sei jeweils ein auf fünf Jahre befristeter Mietvertrag angeboten worden mit der Option, diesen um weitere fünf Jahre zur verlängern (act. 8/1 Rz. 11). Bis Dezember 2022 war die B1.____ AG die Eigentümerin bzw. Vermieterin der Liegenschaft. Mit Wirkung per 21. Dezember 2022 wurde das Eigentum der Liegenschaft an die B2.____ AG übertragen (act. 8/7 Rz. 2 m.V.a. den Grundbuchauszug [act. 8/9/1]). Die Verwalterin der Liegenschaft ist die C.____ AG. Am 4. bzw. 17. Oktober 2019 schlossen die Beschwerdeführerin und die B1.____ AG einen befristeten Mietvertrag für die Zeitdauer vom 1. Januar 2020 bis am 31. Dezember 2024 ab. Der Beschwerdeführerin wurde die Option eingeräumt, das Mietverhältnis bis zum 31. Dezember 2029 zu verlängern (Ziff. 6, Ziff. 7, S. 3 und Ziff. 11, S. 6 act. 5/10). Die Beschwerdeführerin versäumte, rechtzeitig diese Option einzulösen (act. 8/1 Rz. 12).

1.1.2. Am 3. bzw. 18. Juli 2024 unterzeichneten die Beschwerdeführerin und die B2.____ AG, vertreten durch die C.____ AG, einen "Nachtrag Vertragsverlängerung per 01.01.2025", gemäss welchem sich das Mietverhältnis um weitere 5 Jahre vom 1. Januar 2025 bis am 31. Dezember 2029 verlängerte (act. 5/30).

1.2.

1.2.1. Mit Eingabe vom 12. August 2024 reichte die Beschwerdeführerin ein Schlichtungsgesuch betreffend Anfechtung des Anfangsmietzinses bei der Schlichtungsbehörde Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein. Sie führte im Rubrum ihres Schlichtungsgesuchs die B1.____ AG als Gesuchsgegnerin auf (act. 8/1). Mit Verfügung vom 18. September 2024 wurden die Beschwerdeführerin und die B1.____ AG bzw. die Verwalterin C.____ AG zu der für den 13. Februar 2025 angesetzten Schlichtungsverhandlung vorgeladen (act. 8/6).

1.2.2. Mit Eingabe vom 23. Dezember 2024 reichte die B1._____ AG unaufgefordert eine Stellungnahme ein und stellte die Anträge, die Klage sei infolge fehlender Passivlegitimation abzuweisen und den Parteien sei die Ladung für die anberaumte Schlichtungsverhandlung abzunehmen (act. 8/7). Die Beschwerdeführerin ersuchte mit Eingabe vom 17. Januar 2025 um Abweisung sämtlicher Anträge der Beschwerdeführerin. Ferner sei die Beschwerdegegnerin von B1._____ AG zu B2._____ AG zu berichtigen und das berichtigte Schlichtungsgesuch und die berichtigte Vorladung seien der B2._____ AG zuzustellen (act. 8/10). In ihrer Stellungnahme vom 28. Januar 2025 ersuchte die B1._____ AG um Abweisung sowohl des Berichtigungsbegehrens als auch der Klage wegen fehlender Passivlegitimation und um Abnahme der Ladung zur Schlichtungsverhandlung (act. 8/11).

1.2.3. Am 13. Februar 2025 fand die Schlichtungsverhandlung statt. Für die Beschwerdeführerin war Herr E._____, Präsident des Verwaltungsrats der Beschwerdeführerin, in Begleitung von Rechtsanwalt Y._____, anwesend. Für die B1._____ AG erschien Frau F._____ der C._____ AG, begleitet von Rechtsanwältin X._____ (Prot. Vi. S. 2). Die Parteien hielten an ihren Anträgen fest (Prot. Vi. S. 4 f.) und die Vergleichsgespräche scheiterten (Prot. Vi. S. 6). Die Vorinstanz wies das Begehren um Berichtigung des Rubrums ab (Dispositiv-Ziff. 1), ohne dafür Kosten zu erheben (Dispositiv-Ziff. 2) und ohne Entschädigungen zuzusprechen (Dispositiv-Ziff. 3, act. 3 = act. 7, Aktenexemplar = act. 8/17). Hinsichtlich des weiteren Vorgehens hielt die Vorinstanz im Protokoll fest, sollte die Beschwerdeführerin auf eine Überprüfung durch das Obergericht verzichten oder die Abweisung des Begehrens um Berichtigung des Rubrums durch das Obergericht bestätigt werden, werde den Parteien ein Entscheidvorschlag unterbreitet und die Klage abgewiesen. Sollte das Obergericht die Abweisung des Begehrens um Berichtigung des Rubrums beanstanden und folglich das Rubrum berichtigen, würden die Parteien zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen (Prot. Vi. S. 7).

1.3.

1.3.1. Gegen den vorinstanzlichen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 27. Februar 2025 Beschwerde bei der hiesigen Kammer. Sie stellte folgende Anträge (act. 2 S. 2):

1. Es sei die Verfügung (recte: der Beschluss) vom 13. Februar 2025 der Schlichtungsbehörde Zürich (Geschäfts-Nr.: MO242475-L) vollumfänglich aufzuheben;
2. Es sei die B1. _____ AG, G. _____ [Strasse] ..., ... Zürich als beklagte Partei in dem unter der Geschäfts-Nr.: MO242475-L bei der Schlichtungsbehörde hängigen Verfahren zu streichen und stattdessen die B2. _____ AG, G. _____ [Strasse] ..., ... Zürich als beklagte Partei aufzunehmen.
3. Das Verfahren sei zur Durchführung einer erneuten Schlichtungsverhandlung unter Wahrung der Rechtshängigkeit an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Zürich zurückzuweisen;
4. Der Beschwerdeführerin sei eine angemessene Parteientschädigung (zzgl. MwSt.) zuzusprechen.

1.3.2. Mit Schreiben vom 3. März 2025 legte Rechtsanwalt Y. _____ sein Mandat nieder (act. 6). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 8/1 - 19). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Mit vorliegendem Urteil ist der Beschwerdegegnerin eine Kopie der Beschwerdeschrift inkl. Beilagen (act. 2, act. 5) und der Vorinstanz eine Kopie des Schreibens betreffend Mandatsniederlegung vom 3. März 2025 zuzustellen (act. 6). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Angefochten wird die vorinstanzliche Verfügung (recte: der Beschluss, vgl. § 135 Abs. 2 GOG) vom 13. Februar 2025, womit das Begehren der Beschwerdeführerin um Parteiberichtigung abgewiesen wurde. Dabei handelt es sich um einen prozessleitenden Entscheid gemäss Art. 319 lit. b ZPO (OGer ZH RU180009 vom 5. Juni 2018 E. 2.1.). Bei der Anfechtung eines prozessleitenden Entscheids beträgt die Beschwerdefrist zehn Tage (vgl. Art. 321 Abs. 2 ZPO). Der angefochtene Beschluss wurde der Beschwerdeführerin am 17. Februar 2025 zugestellt

(act. 8/18). Mit Postaufgabe der Beschwerdeschrift am 27. Februar 2025 wurde die Rechtsmittelfrist gewahrt.

2.2.

2.2.1. Prozessleitende Verfügungen sind mit Beschwerde anfechtbar, wenn dies im Gesetz bestimmt wird oder wenn durch sie ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 319 lit. b ZPO). Eine gesetzliche Bestimmung, wonach der von der Beschwerdeführerin angefochtene Beschluss der Beschwerde unterläge (Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO), besteht nicht. Demnach bedarf es für die Anfechtbarkeit eines drohenden nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils (Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO). Von einem solchen Nachteil ist auszugehen, wenn dieser selbst mit einem für die Beschwerde führende Partei günstigen (Zwischen- oder) Endentscheid in der Hauptsache nicht mehr beseitigt werden kann oder wenn die Lage der betroffenen Partei durch die angefochtene Verfügung erheblich erschwert wird (ZK ZPO-FEIBURGHaus/AFHELDT, 4. Aufl. 2025, Art. 319 N 14; OGer ZH PP230037 vom 25. September 2023 E. 2.1.). Der drohende Nachteil kann sowohl tatsächlicher als auch rechtlicher Natur sein (vgl. OGer ZH RB240014 vom 9. September 2024 E. 2.1.5.). Die Beschwerde führende Partei hat den drohenden nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil darzutun, sofern die Gefahr nicht von vornherein offenkundig ist (BSK ZPO-SPÜHLER, 4. Aufl. 2024, Art. 319 N 14). Fehlt die Rechtsmittelvoraussetzung des drohenden nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Im Entscheid 4A_131/2013 hatte das Bundesgericht zu beurteilen, ob eine Abschreibung des Schlichtungsverfahrens wegen Säumnis der klagenden Partei infolge deren Nichterscheins an der Schlichtungsverhandlung eigenständig angefochten werden kann. Das Bundesgericht erwog einerseits, eine entsprechende Abschreibungsverfügung sei eine prozessleitende Verfügung besonderer Art. Andererseits könne ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil entstehen, wenn die erneute Einreichung eines Schlichtungsgesuchs verspätet sei, weil infolge des Ablaufs einer Verwirkungsfrist bei Abschreibung des Schlichtungsverfahrens ein materieller Rechtsverlust eingetreten sei. In anderen Fällen könne jedoch ein erneutes Schlichtungsverfahren eingereicht werden, ohne dass ein Rechtsverlust

eintrete (BGer 4A_131/2013 vom 3. September 2013 E. 2.2.2.2.; vgl. auch DIKE ZPO-SCHWENDENER, 3. Aufl. 2025, Art. 319 Fn. 71). In späteren Entscheiden (BGE 148 III 186 und 139 III 479) qualifizierte das Bundesgericht den Abschreibungsentscheid zufolge Gegenstandslosigkeit gemäss Art. 242 ZPO sodann als Endentscheid im Sinne von Art. 308 Abs. 1 Bst. a ZPO (BGE 148 III 186 E. 6.4.; BGer 4A_137/2013 vom 7. November 2013 E. 7 [nicht publiziert in BGE 139 III 478]= Pra 103 [2014] Nr. 46), ohne auf seine Ausführungen, wonach der materielle Rechtsverlust einen nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil darstellen könne, Bezug zu nehmen.

2.2.2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, sollte das Rubrum nicht berichtigt werden, weise die Vorinstanz die Klage aufgrund offenkundig fehlender Passivlegitimation der B1._____ AG ab. Da eine Mietzinsherabsetzung nur gegenüber der aktuellen Vermieterin (B2._____ AG) geltend gemacht werden könne und die Frist für die Anfechtung des Anfangsmietzinses bereits verstrichen sei (m.V.a. act. 8/1 Rz. 5 ff.), könne sie kein weiteres Gesuch einreichen und den Anfangsmietzins nicht mehr anfechten (act. 2 Rz. 7 f.).

Zum vorgebrachten Nachteil des definitiven Verlusts der Klagemöglichkeit gegen die B2._____ AG ist was folgt zu beachten: Gegen eine Klagebewilligung kann – abgesehen vom Kostenentscheid – kein Rechtsmittel erhoben werden (BGE 141 III 159 E. 2.1; DIKE ZPO-EGLI/MROSE, 3. Aufl. 2025, Art. 209 N 23). Würde die Beschwerdeführerin gestützt auf die von der Schlichtungsbehörde auszustellende Klagebewilligung (vgl. Art. 211 Abs. 2 lit. a ZPO), in der die B1._____ AG als beklagte Partei aufgeführt ist, Klage gegen die B2._____ AG erheben, würde das angerufene Gericht mangels gültiger Klagebewilligung einen Nichteintretensentscheid fällen. Die Beschwerdeführerin müsste (erneut) ein Schlichtungsgesuch – nun gegen die B2._____ AG – einreichen (vgl. DIKE ZPO-EGLI/MROSE, 3. Aufl. 2025, Art. 209 N 22j und N 23 m.V.a. BGE 146 III 265 E. 5 = Pra 109 [2020] Nr. 109). Eine Rückdatierung der Rechtshängigkeit käme dabei nicht in Frage (vgl. BGE 141 III 481 E. 3.2.4; BGer 5A_87/2022 vom 2. November 2022 E. 3.3.2.; 5A_441/2024 vom 6. November 2024 E. 5.2.2.). Im Weiteren könnte die Frist zur Anfechtung des Anfangsmietzinses nach Art. 270 Abs. 1 OR gestützt auf

Art. 148 ZPO nicht wiederhergestellt werden, da es sich dabei um eine materiellrechtliche Verwirkungsfrist handelt (vgl. BGer 4A_459/2020 vom 15. Dezember 2020 E. 3.1.1.; DIKE ZPO-TANNER, 3. Aufl. 2025, Art. 148 N 7). Ist die Verwirkungsfrist bei erneuter Einreichung des Schlichtungsgesuchs bereits abgelaufen, könnte die Beschwerdeführerin ihr Anfechtungsrecht gegenüber der berechtigten Partei (der B2._____ AG) nicht mehr geltend machen (vgl. PÜNTENER, Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis, N 689 sowie HAMBURGER, Fehlerhafte Schlichtungsgesuche und Verjährung, S. 59 ff.; vgl. auch BGE 142 III 782 E. 3.1.4 = Pra 107 [2018] Nr. 46; BGer 4A_560/2015 vom 20. Mai 2016 E. 4.1.4.).

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass auf die Beschwerde wegen eines drohenden nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils einzutreten ist.

2.3.

2.3.1. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.3.2. In ihrer Beschwerdeschrift bringt die Beschwerdeführerin verschiedene Tatsachenbehauptungen erstmals vor. So macht sie erstmals Ausführungen zur Kommunikation, die ihr Geschäftsführer Herr H._____ und ihr (ehemaliger) Rechtsvertreter Y._____ vor Einreichung des Schlichtungsgesuchs führten (Rz. 19, Rz. 21, Rz. 22, Rz. 23, Rz. 24, Rz. 26 erster und letzter Satz, Rz. 27, Rz. 28), zur Anmeldung der diesem Fall zu Grunde liegenden Streitigkeit bei einer Rechtsschutzversicherung (Rz. 20), zur Kommunikation zwischen ihr und der Verwaltung (Rz. 24, Rz. 38 zwei letzten Sätze), zu den fehlenden Änderungen, die der Eigentümerwechsel mit sich gebracht habe (Rz. 29, Rz. 30, Rz. 31, Rz. 32, Rz. 37), zur Eigentümerwechselanzeige (Rz. 29) und zur im Jahr 2020 geplanten Sanierung und der sich daraus ableitenden Informationssymmetrie (Rz. 34 zwei letzten Sätze, Rz. 36 erster Satz, Rz. 37).

Da die Beschwerdeführerin diese Tatsachenbehauptungen erstmals im Beschwerdeverfahren vorbringt, bleiben sie in Anwendung von Art. 326 Abs. 1 ZPO unberücksichtigt.

2.3.3. Die Beschwerdeführerin legt ihrer Beschwerdeschrift 35 Beilagen bei (act. act. 3, act. 4, act. 5/3 - 35). Bei den Beilagen 4 bis 6 handelt es sich um die Handelsregisterauszüge der Parteien und der B2._____ AG (act. 5/4 - 6). Die Beilagen 10 (act. 5/10 = act. 8/2/5), 21 (act. 5/21 = act. 8/2/6), 26 (act. 5/26 = act. 8/2/2) und 30 (act. 5/30 = act. 8/2/4) wurden bereits vor der Vorinstanz eingereicht. Die Beilagen 7 – 9, 11 – 20, 22 – 25, 27 – 29 und 31 – 35 wurden hingegen erstmals im Beschwerdeverfahren eingereicht, weshalb sie in Anwendung von Art. 326 Abs. 1 ZPO ebenfalls unberücksichtigt bleiben.

3.

3.1. Im angefochtenen Beschluss erwog die Vorinstanz, der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin habe in seiner Eingabe vom 12. August 2024 (dem Schlichtungsgesuch) die B1._____ AG als Gesuchsgegnerin benannt, welche folglich als Beklagte ins Rubrum aufgenommen worden sei. Bei der Bezeichnung der B1._____ AG als Beklagte liege kein Irrtum vor, sondern es handle sich schlicht und ergreifend um einen Fehler, der bei gebotener Sorgfalt ohne weiteres vermeidbar gewesen wäre, zumal im angefochtenen und vom Rechtsvertreter eingereichten Nachtrag die B2._____ AG als Vermieterin aufgeführt werde (act. 7 m.V.a. act. 8/2/2; s.a. 8/2/4 =act. 5/30).

3.2.

3.2.1. In ihrer Beschwerdeschrift macht die Beschwerdeführerin einleitend Ausführungen zu den Voraussetzungen der Parteiberichtigung (act. 2 Rz. 46 - 51). Sie hebt hervor, die Identität der Person, gegen die sich die Klage richtet, könne sich aus dem Streitobjekt ergeben. Stehe die Identität zweifelsfrei fest, könne sich die ungenaue Parteibezeichnung auch auf eine real existierende Drittperson beziehen, was sich aus Art. 132 und Art. 221 ZPO ableite. Bei der Kündigungsanfechtung sei gemäss dem Bundesgericht offensichtlich, dass die Mieterin die zur Kündigung legitimierte Person einklagen wolle, weshalb die irrtümliche Bezeichnung vom Gericht zu korrigieren sei (m.V.a. BGer 4A_17/2016 vom 29. Juni 2016, in: mp 4/16, 346 ff.). Bei einer Klage betreffend eine Mietsache sei ferner immer davon auszugehen, dass die Mieterin den aktuellen Vermieter einklagen wolle

(m.V.a. THANEI, Aktiv- und Passivlegitimation bei mietrechtlichen Klagen, in: mp 3/23, 171 ff., 184 f.).

3.2.2. Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, im zu beurteilenden Fall sei logischerweise die aktuelle Vermieterin (B2._____ AG) und nicht die ehemalige Vermieterin (B1._____ AG) eingeklagt worden. Aus dem Streitgegenstand ergebe sich, dass einzig die Eigentümerin der Liegenschaft als passivlegitimierte Partei der Mietzinsanfechtung in Frage komme. Dies hätten sowohl die Vorinstanz als auch die B1._____ AG erkennen müssen: Die Vorinstanz hätte aus dem eingereichten Nachtrag erkennen können, dass die B2._____ AG die Eigentümerin der vermieteten Liegenschaft ist. Es habe deshalb kein Zweifel daran bestanden, dass die B2._____ AG als passivlegitimierte Partei ins Rubrum aufzunehmen gewesen wäre. Bei der Bezeichnung der B1._____ AG habe es sich um ein offensichtliches Versehen gehandelt. Die B2._____ AG sei ihrerseits über ihre Passivlegitimation informiert worden, da die unterschriftsberechtigten Personen der beiden Unternehmen dieselben seien und die Verwalterin nicht gewechselt habe. Gestützt auf das Vertrauensprinzip habe sie deshalb erkennen können, dass sie ins Recht gefasst werden sollte (act. 2 Rz. 52 ff.).

Weiter sei der Eigentümerwechsel von der B1._____ AG zur B2._____ AG unerheblich, da der Mietvertrag nach Art. 261 Abs. 1 OR unverändert auf die B2._____ AG als neue Eigentümerin übergegangen sei. Es sei ausgeschlossen, dass gegen die B1._____ AG als ehemalige Eigentümerin eine Klage zur Anfechtung des Anfangsmietzins erhoben werde, weshalb keine Verwechslungsgefahr vorliege. Die B2._____ AG könne das Vorliegen eines offensichtlichen Fehlers auch nicht bestreiten, da die vertretungsbefugten Personen (im Mantel der B1._____ AG) als Eigentümer aufgetreten seien und (im Mantel der B2._____ AG) Vertreter der neuen Eigentümerin seien. Bei getreuem Verhalten hätte die B2._____ AG eine Parteiberichtigung beantragen müssen, zumal sie einfach die "linke Tasche" statt der "rechten Tasche" des B._____ -Konzerns sei (act. 2 Rz. 55 f.).

3.2.3. Zudem habe auch die Vorinstanz, so die Beschwerdeführerin weiter, die offensichtlich falsche Parteibezeichnung übersehen. Aufgrund der richterlichen

Fragepflicht (Art. 56 ZPO) wäre sie nämlich verpflichtet gewesen nachzufragen, ob tatsächlich die B1._____ AG und nicht die aktuelle Vermieterin eingeklagt werden solle. Sowohl die Beschwerdeführerin als auch die Vorinstanz hätten die offenkundig falsche Parteibezeichnung übersehen, was nun nicht einzig ihr (der Beschwerdeführerin) vorzuhalten sei (act. 2 Rz. 58 ff.). Darüber hinaus habe die Vorinstanz Art. 132 ZPO verletzt und sich treuwidrig verhalten, indem sie nicht das Sanktionssystem von Art. 131 f. ZPO angewendet habe. Zudem habe sie mit der unterlassenen Parteiberichtigung auch Art. 221 ZPO verletzt. Wenn die Vorinstanz das Gesuch gleich zu Beginn kommentarlos zurückgesandt hätte, hätte die Beschwerdeführerin noch fristgerecht ein korrigiertes Gesuch einreichen können, womit auch der Grundsatz von Treu und Glaube verletzt worden sei (act. 2 Rz. 62 ff.).

3.2.4. Schliesslich bringt die Beschwerdeführerin vor, da die B1._____ AG und die B2._____ AG Gesellschaften desselben Konzerns seien, beide Gesellschaften an derselben Adresse domiziliert seien und die aktuelle Eigentümerin aus dem eingereichten Nachtrag hervorgehe, könne kein Zweifel daran bestehen, wer eingeklagt worden sei. Die Ablehnung des Gesuchs um Parteiberichtigung sei deshalb überspitzt formalistisch. Die strikte Anwendung der Verfahrensregel werde zum Selbstzweck und verunmögliche die Durchsetzung des materiellen Rechts in einer unzumutbaren Weise, was einer Rechtsverweigerung entspreche und somit gegen Art. 29 Abs. 1 BV verstosse (act. 2 Rz. 65 ff.).

3.3.

3.3.1. Das Schlichtungsgesuch muss die Prozessparteien genau bezeichnen (vgl. Art. 202 Abs. 2 ZPO). Parteien und allfällige Vertreter sind daher so zu bezeichnen, dass über ihre Identität kein Zweifel besteht (vgl. OGer ZH NG220009 vom 29. September 2022 E. II.3.1 m.w.H.). Eine ungenaue Parteibezeichnung aufgrund eines rein formellen Versehens kann von Amtes wegen oder auf Antrag einer Partei berichtigt werden, wenn jede Verwechslungsgefahr ausgeschlossen ist (BGE 142 III 782 E. 3.2.1 = Pra 107 [2018] Nr. 46, 131 I 57 E. 2.3 = Pra 94 [2005] Nr. 135; BSK ZPO-GSCHWEND, 4. Aufl. 2024, Art. 132 N 16). Dies verlangt, dass weder für das Gericht noch für die Parteien Zweifel an der Identität der Partei besteht (BGE 142 III 782 E. 3.2.1 = Pra 107 [2018] Nr. 46; BGer 4A_242/2016 vom 5. Oktober 2016 E. 3.4 m.w.H. auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung [nicht publiziert in BGE 142 III 623]; BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl. 2024, Art. 221 N 10), wobei sich die Klarheit über die Identität auch aus dem Streitgegenstand ergeben kann (BGE 144 III 93 E. 3.2.1 = Pra 107 [2018] Nr. 46). Die Berichtigung kann selbst dann zulässig sein, wenn sich die irrtümliche Bezeichnung auf eine dritte, existierende Person bezieht, jedoch aufgrund der Umstände klar ist, dass nicht diese, sondern eine andere Person eingeklagt werden soll (BGE 142 III 782 E. 3.2.1 = Pra 107 [2018] Nr. 46; 131 I 57 E. 2.2 = Pra 94 [2005] Nr. 135; ZK ZPO-LEUENBERGER, 4. Aufl. 2025, Art. 221 N 19; SCHRANK, Das Schlichtungsverfahren nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Rz. 374).

3.3.2. Nicht zu verwechseln ist die ungenaue Parteibezeichnung mit dem Fehlen der Aktiv- oder Passivlegitimation. An der Passivlegitimation mangelt es, wenn nicht der aus einem Recht Verpflichtete ins Recht gefasst wird. Ein solcher Mangel lässt sich nicht berichtigen, sondern führt zur Abweisung der Klage (BGE 142 III 782 E. 3.2.2 = Pra 107 [2018] Nr. 46; BGer 4A_127/2022 vom 28. Juni 2022 E. 3.3 m.w.H. in: mp 4/22, 279 ff.). Auch ist die Berichtigung nicht mit dem Parteiwechsel zu verwechseln und darf auch nicht zu einem solchen führen. Ein Parteiwechsel ist – unter Vorbehalt besonderer gesetzlicher Bestimmungen oder der Veräusserung – nur mit dem Einverständnis der Gegenpartei zulässig (Art. 83

Abs. 4 ZPO; vgl. auch BGer 4A_242/2016 vom 5. Oktober 2016 E. 3.4 [nicht publiziert in BGE 142 III 623]).

3.3.3. An das Schlichtungsgesuch sowie die Klageschrift von anwaltlich vertretenen Parteien werden höhere Anforderungen gestellt als bei Laien. So ist ein ungenügendes Rechtsbegehren grundsätzlich nicht verbesserungsfähig, da das Rechtsbegehren der Kern des Verfahrens ist und von einem Anwalt erwartet wird, dass er dessen Formulierung grösste Beachtung schenkt (BGE 148 III 322 E. 3.4; BGer 4D_14/2023 vom 15. Mai 2023 E. 3.3; 4A_555/2022 vom 11. April 2023 E. 2.7). Auch die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO dient nicht dazu, prozessuale Nachlässigkeit auszugleichen, und hat bei anwaltlich vertretenen Parteien nur eine sehr eingeschränkte Tragweite (BGer 4A_375/2015 vom 26. Januar 2016 E. 7.1 [nicht publiziert in BGE 142 III 102]; BGer 4A_200/2023 vom 16. Juni 2023 E. 4.4.1; DIKE ZPO-GLASL/GLASL, 3. Aufl. 2025, Art. 56 N 6; ZK ZPO-SUTTER-SOMM/GRIEDER, 4. Aufl. 2025, Art. 56 N 39 f.). Entsprechende Anforderungen gelten auch für die Parteibezeichnung nach Art. 202 Abs. 2 und Art. 221 Abs. 1 lit. a ZPO, weil damit das Verfahren in subjektiver Hinsicht individualisiert wird und die Verfahrensbeteiligten festgelegt werden. Die eindeutige und klare Parteibezeichnung ist u.a. für die Prüfung der Partei- und Prozessfähigkeit, die Zuständigkeit, die korrekte Zustellung und die Vorladung erforderlich. Vor allem aber legt sie fest, gegen wen die im Rechtsbegehren beantragte Anordnung gerichtet ist. Ein Anwalt hat deshalb bei der Bezeichnung der Parteien grosse Sorgfalt walten zu lassen (vgl. PÜNTENER, Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis, N 691 m.V.a. Cour d'Appel Civile VD, HC/2013/528 vom 19. August 2013 E. 3.c; SVIT-Kommentar/ROHRER, 5. Aufl. 2025, Vorbemerkungen zu Art. 253 - 273c OR N 11; HAMBURGER, Fehlerhafte Schlichtungsgesuche und Verjährung, S. 58 ff.).

3.4.

3.4.1. Vorliegend bezeichnete die Beschwerdeführerin in ihrem Schlichtungsgesuch vom 12. August 2024 die B1._____ AG als Gegenpartei und nicht die B2._____ AG (vgl. act. 8/1). Bei der B1._____ AG handelt es sich um eine (dritte) existierende juristische Person. Als anwaltlich vertretene Partei hat sich die Beschwerdeführerin der Bedeutung der genauen Parteibezeichnung und der Rechts-

folgen einer falschen Parteibezeichnung (u.a. fehlende Passivlegitimation sowie allfälliger Ablauf einer Verwirkungsfrist) bewusst zu sein. Von ihr wird deshalb verlangt, dass sie bei der Bezeichnung die notwendige Sorgfalt walten lässt. Dazu gehört die gewissenhafte Durchsicht des Mietvertrags insbesondere bezüglich der Vertragsparteien. Ob von einer anwaltlich vertretenen Partei verlangt wird, dass sie bei unklaren Verhältnissen beim Grundbuchamt eine Eigentumsabfrage tätigt, kann vorliegend offenbleiben, da in dem von der Beschwerdeführerin eingereichten Nachtrag als Vermieterin unmissverständlich die B2._____ AG aufgeführt wird (vgl. act. 5/30 S. 1). Eine Anpassung der Parteibezeichnung kommt vor diesem Hintergrund nicht in Frage, wie auch die Vorinstanz zutreffend erkannte.

3.4.2. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin verletzte die Vorinstanz weder Art. 56 noch Art. 131 f. ZPO bzw. Art. 9 BV. Die richterliche Fragepflicht der Vorinstanz ist aufgrund der anwaltlichen Vertretung sehr eingeschränkt und die Parteibezeichnung der Beschwerdeführerin stellt keinen Mangel nach Art. 132 ZPO dar. Die Vorinstanz war folglich weder zur Ersatzvornahme, noch zur Ansetzung einer Nachfrist oder der Rücksendung des Schlichtungsgesuchs verpflichtet. Im vorinstanzlichen Vorgehen bzw. im angefochtenen Entscheid kann keine übertriebene sinnlose Formstrenge erblickt werden, die einem überspitzten Formalismus gleichkäme. Die Rechtsverweigerungsrüge der Beschwerdeführerin verfängt deshalb nicht.

3.4.3. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

4.

4.1. Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH RU190025 vom 14. Mai 2019 E. 4 m.V.a. PD110005 vom 23. Juni 2011 [E. 2.1]). Somit sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben.

4.2. Ebenso findet die Regelung, wonach im Schlichtungsverfahren keine Parteienschädigungen zugesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO), auch im

Rechtsmittelverfahren Anwendung (vgl. OGer ZH RU240021 vom 4. September 2024 E. 4.2 m.V.a. PD110005 vom 23. Juni 2011 E. 2.2).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie der Beschwerdeschrift inkl. Beilagen (act. 2, act. 5) sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich unter Beilage einer Kopie der Mandatsniederlegung (act. 6), 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 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

i. V. Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K Würsch

versandt am: