



Zürich, 20. Januar 2026

## Medienmitteilung des Bezirksgerichts Zürich

Beschluss des Mietgerichts vom 15. Januar 2026 (Geschäfts-Nr. MJ250078-L)

### Nichteintreten auf Klage der Vermieterinnen der "Sugus-Häuser"

***Das Mietgericht ist wegen nicht erfüllter Prozessvoraussetzungen auf die Klage der Vermieterinnen der "Sugus-Häuser" gegen die Mietparteien von 26 Wohnungen nicht eingetreten. Das hat zur Folge, dass für diese Parteien der jeweilige Entscheidvorschlag der Schlichtungsbehörde in Kraft tritt. Gemäss diesem waren die Wohnungskündigungen ungültig.***

Die Klägerin 1 kündigte den Beklagten ihr jeweiliges Mietverhältnis wegen Totalsanierung zunächst mit Kündigung vom 28. November 2024 per 31. März 2025 und hernach zusammen mit der Klägerin 2 am 27. Dezember 2024 per 30. September 2025. Neben weiteren Mietenden fochten die im vorliegenden Verfahren beklagten Mietparteien von 26 Wohnungen die Kündigungen bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen an. Nachdem keine Einigungen erzielt werden konnten, erliess die Schlichtungsbehörde Entscheidvorschläge, in welchen sie alle in den 53 Schlichtungsdossiers thematisierten Kündigungen für ungültig erklärte. Die Klägerinnen lehnten die Entscheidvorschläge ab, worauf ihnen die Klagebewilligungen erteilt wurden, gestützt auf welche sie Klage ans Mietgericht erhoben.

Im Beschluss vom 15. Januar 2026 prüft das Mietgericht die Prozessvoraussetzungen:

In einer Klage muss die Gegenpartei genau bezeichnet werden. Die klagende Partei darf dies nicht dem Gericht überlassen, auch nicht bei Verfahren um Kündigungen, welche sie gegen eine Vielzahl von Mieterinnen und Mietern ausgesprochen hat. Sie kann nicht verlangen, dass das Gericht bei der Schlichtungsbehörde nachfragt, ob es neben den eingereichten 53 Klagebewilligungen weitere Schlichtungsverfahren gibt, bei denen Klagebewilligungen ausgestellt wurden.

Zwar ist es ohne weiteres möglich, gegen eine Vielzahl von Mietparteien eine einheitliche Klage beim Mietgericht einzureichen, auch wenn die Schlichtungsbehörde sepa-

rate Verfahren geführt hat. Allerdings muss die klagende Partei in der Klageschrift genaue Angaben zum Streitwert machen. Erspart sich die anwaltlich vertretene klagende Partei jegliche Angaben zum Streitwert, setzt sie bewusst einen Mangel, so dass auf die Klage nicht einzutreten ist; es ist ihr keine Frist zur Verbesserung anzusetzen.

Da die Vermieterin nach Ablehnung der Entscheidvorschläge beim Gericht eine unzulässige Klage eingereicht hat, werden die Entscheidvorschläge der Schlichtungsbehörde zu rechtskräftigen Urteilen.

Der Beschluss ist nicht rechtskräftig. Er kann beim Obergericht des Kantons Zürich angefochten werden.

**Kontakt:** Patrick Strub, RA lic. iur., Medienbeauftragter  
Telefon: 058 111 66 30, E-Mail: [medien.zuerich@gerichte-zh.ch](mailto:medien.zuerich@gerichte-zh.ch)

**Hinweis:** Die Medienmitteilung dient zur Information der Öffentlichkeit und der Medien. Die verwendeten Formulierungen können vom Wortlaut des Entscheids abweichen; für die Rechtsprechung ist einzig der schriftliche Entscheid massgebend.