

ZMP 2026 Nr. 4

Art. 59 ZPO; Art. 71 ZPO; Art. 85 ZPO; Art. 91 Abs. 2 ZPO; Art. 93 ZPO; Art. 209 Abs. 4 ZPO; Art. 211 Abs. 3 ZPO; Art. 244 Abs. 1 lit. a, b und d ZPO. Kündigungsschutz. Anforderungen an eine unbegründete Klage. Einreichung der Klagebewilligung(en). Parteibezeichnung. Eindeutige Unterscheidung zwischen der Einreichung einer Klage gegen einfache Streitgenossen und Einzelklagen. Angaben zum Streitwert. Schicksal des qualifizierten Entscheidvorschlags der Schlichtungsbehörde bei einer unzulässigen Klage.

Zu Beginn des Verfahrens prüft das Gericht die Prozessvoraussetzungen. Eine unbegründete Klage betr. Kündigungsschutz muss u.a. die Gegenpartei genau bezeichnen. Die klagende Partei darf dies auch bei Verfahren um Kündigungen, welche eine Klägerin gegen eine Vielzahl von Mieterinnen und Mietern ausgesprochen hat, nicht dem Gericht überlassen. Es geht nicht an zu erwarten, dass das Gericht bei der Schlichtungsbehörde nachfragt, ob es neben den eingereichten 53 Klagebewilligungen weitere Schlichtungsverfahren gibt, bei denen Klagebewilligungen ausgestellt wurden. Zur genauen Bezeichnung gehört bei einer Mehrheit von Beklagten auch die Unterscheidung einer einzigen Klage gegen einfache Streitgenossen gegenüber einer Vielzahl von Einzelklagen, denn von der Unterscheidung hängt nicht nur die Anlage des bzw. der Dossiers ab, sondern es bestehen auch erhebliche Unterschiede bei der Berechnung der Gerichtskosten und des Kostenvorschusses. Lässt die klagende Partei die Einordnung offen, schafft sie bewusst einen Mangel, der zu einem Nichteintretensentscheid führt.

Reicht die Vermieterin nach Ablehnung des Entscheidvorschlags der Schlichtungsbehörde beim Gericht eine unzulässige Klage ein, so bleibt es aufgrund der gesetzlichen Sonderregelung bei Kündigungsschutzverfahren rund um die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen beim Entscheidvorschlag.

Aus dem Beschluss des **Mietgerichts Zürich** MJ260001-L vom 5. Februar 2026 (nicht rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, Huggenberger, Heusser; Gerichtsschreiber Marques):

«(...)

Rechtsbegehren gemäss Eingabe vom 15. Januar 2026:

(act. 1a und 27a, je S. 3)

MO243416-L, ... (Bekl. 1)

MO250137-L, ... (Bekl. 1)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 3)

MO243369-L, ... (Bekl. 2)

MO250102-L, ... (Bekl. 2)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 3 f.)

MO243287-L, ... (Bekl. 3)

MO250108-L, ... (Bekl. 3)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 4)

MO243371-L, ... (Bekl. 4)

MO250103-L, ... (Bekl. 4)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 4)

MO250173-L, ... (Bekl. 5)

MO243368-L, ... (Bekl. 5)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 4)

MO250113-L, ... (Bekl. 6)

MO243381-L, ... (Bekl. 6)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 5)

MO250100-L, ... (Bekl. 7)

MO243375-L, ... (Bekl. 7)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 5)

MO243382-L, ... (Bekl. 8)

MO250199-L, ... (Bekl. 8)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 5 f.)

MO250125-L, ... (Bekl. 9)

MO243255-L, ... (Bekl. 9)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 6)

MO250209-L, ... (Bekl. 10)

MO243228-L, ... (Bekl. 10)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 6)

MO250106-L, ... (Bekl. 11)

MO243373-L, ... (Bekl. 11)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 6)

MO250142-L, ... (Bekl. 12)

MO243386-L, ... (Bekl. 12)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 6 f.)

MO250129-L, ... (Bekl. 13)

MO243290-L, ... (Bekl. 13)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 7)

MO250208-L, ... (Bekl. 14)

MO243422-L, ... (Bekl. 14)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 7)

MO243387-L, ... (Bekl. 15)

MO250124-L, ... (Bekl. 15)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 7 f.)

MO250197-L, ... (Bekl. 16)

MO242262-L, ... (Bekl. 16)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 8)

MO250244-L, ... (Bekl. 17)

MO243327-L, ... (Bekl. 17)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 8)

MO250160-L, ... (Bekl. 18)

MO243329-L, ... (Bekl. 18)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 5)

MO243330-L, ... (Bekl. 19)

MO250192-L, ... (Bekl. 19)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 7)

MO250165-L, ... (Bekl. 20)

MO243362-L, ... (Bekl. 20)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 2 f.)

MO250223-L, ... (Bekl. 21)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und

missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 3)

MO243334-L, ... (Bekl. 22)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten und beantrage für den Fall ihrer Gültigkeit eine Erstreckung des Mietverhältnisses» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, maximal bis 31. März 2027 zu erstrecken, unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

(act. 1a und 27a, je S. 5)

MO250192-L, ... (Bekl. 23)

MO243291-L, ... (Bekl. 23)

"Das Rechtsbegehren, «Unter Hinweis auf die beiliegende Kündigung vom 27. Dezember 2024 per 30. September 2025, sowie den ebenfalls beiliegenden Mietvertrag wird die Kündigung als ungültig und missbräuchlich angefochten» sei abzuweisen, und die Kündigung als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen."

Rechtsbegehren gemäss Eingaben vom 23. Januar 2026:

(act. 32/1-23/1-2, teils sinngemäss)

"Die vorgenannte[n] Klage[n] gemäss Klagebewilligung[en] sei[en] abzuweisen, insbesondere die Kündigung[en] als gültig und nicht rechtsmissbräuchlich anzuerkennen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen."

Das Mietgericht zieht in Betracht:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die Beklagten sind Mieterinnen und Mieter von Wohnungen in den Liegenschaften N.-gasse x, y und z in Zürich; die Klägerin 1 ist wohl noch die Vermieterin, während die Klägerin 2 aufgrund eines Kaufvertrags ihre Rechtsnachfolgerin werden soll. Laut dem Geoinformationssystem (GIS-Browser) des Kantons Zürich sind

die Gebäude, in welchen sich die Wohnungen befinden, im Jahre 2000 erstellt worden (<https://www.maps.zh.ch>, Karte Gebäudealter, 27. Januar 2026). Laut den vom Gericht beigezogenen Schlichtungsakten kündigte die Klägerin 1 den Beklagten 1 bis 20 und 23 ihr jeweiliges Mietverhältnis 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. Als Begründung gab die Klägerin 1 bei der ersten Kündigung jeweils an, sie habe eine Einschätzung zu Bausubstanz und Modernisierungsstand der «bereits im Jahr 1995» erstellten Liegenschaften vornehmen lassen und sei zum Schluss gekommen, die Häuser mittels «Kernsanieierung» bzw. «Totalsanierung ... einer nachhaltigen und ökologischen Zukunft» zuzuführen. Geplant seien die Auswechslung von Küchen und Bädern, Grundrissänderungen von 5½- zu 4½- bzw. von 1½- zu 2½-Zimmerwohnungen, Auswechslung aller Leitungen sowie die Erneuerung alter Wand- und Bodenbeläge. Sanierungskonzept und Pläne seien ausgereift bzw. stünden umfassend und im Detail fest; ein Baukostenvoranschlag sei erstellt worden, und der Baubeginn im Frühjahr 2025 geplant. Im Kontext der späteren Kündigungen behaupteten dann beide Klägerinnen, die Vollmachten, gestützt auf welche die ehemalige Verwaltung die früheren Kündigungen ausgesprochen habe, seien infolge Grundlagenirrtums und absichtlicher Täuschung dahingefallen; (nicht näher beschriebene) «zivilrechtliche Streitigkeiten» rund um den Repräsentanten der Verwaltung seien ihnen verschwiegen worden, was ihnen aufgrund eines Hausdurchsuchungsbefehls klar geworden sei. Die Kündigungen müssten daher erneuert werden. Man brauche mehr Vorlaufszeit und kündige nun auf den 30. September 2025. Im Grundbuch sei noch die Klägerin 1 eingetragen. Das obligatorische Grundgeschäft [wohl für eine Übertragung des Eigentums an die Klägerin 2] sei beurkundet, ein Lex-Koller-Verfahren sei pendent. Daher kündige man im Namen beider Klägerinnen. Im Falle der Beklagten 21 und 22 erfolgte jeweils nur eine einzige Kündigung, und zwar am 27. Dezember 2024 per 30. September 2025 bzw. 9. Dezember 2024 per 31. März 2025.

1.2 Die Beklagten fochten die Kündigungen jeweils rechtzeitig an, wie den beigezogenen Schlichtungsakten entnommen werden kann (z.B. act. ...; die einzelnen Unterdossiers sind in den Gerichtsakten nach den Mietparteien geordnet). Aus den Dossiers geht sodann hervor, dass die Schlichtungsbehörde mit den vorne im

Rubrum aufgeführten Parteien am 8. und 22. September 2025 Schlichtungsverhandlungen durchführte. Eine Einigung konnte jeweils nicht erzielt werden. Die Schlichtungsbehörde erliess darauf unter dem jeweiligen Verhandlungsdatum Entscheidungsvorschläge, in welchen sie alle in den 44 Schlichtungsdossiers thematisierten Kündigungen für ungültig erklärte (zu den unterschiedlichen Fundstellen vgl. die Schlichtungsakten, ...). Die Entscheidungsvorschläge wurden von den Klägerinnen innert der Frist von Art. 211 Abs. 1 ZPO abgelehnt. Darauf stellte die Schlichtungsbehörde jeweils am 20. November 2025 die Klagebewilligungen aus, die von den Klägerinnen am 10. Dezember 2025 entgegengenommen wurden.

Diese reichten sodann am 16. Januar 2026 (elektronisch) eine erste, gegen alle 23 Mietparteien als Streitgenossen gerichtete Klage ein. Mit Eingabe vom 19. Januar 2026 (elektronisch sowie postalisch) reichten die Klägerinnen eine korrigierte Fassung der Klage sowie die dazugehörigen Klagebewilligungen ein. Dabei führten sie aus, dass die Klage vom 16. Januar 2026 versehentlich eingereicht worden sei und die neue Eingabe an deren Stelle trete.

Mit Eingabe vom 23. Januar 2026 (Poststempel; und elektronisch als Kopie am 26. Januar 2026) ergänzten die Klägerinnen ihre Klage dahingehend, dass sie für jede der 44 Klagebewilligungen ein Beiblatt mit neuen Rechtsbegehren formulierten und jede gesondert mit einem Streitwert versahen. Ob die Klägerinnen damit beabsichtigten, die gegen die 23 Mietparteien im Rahmen einer einfachen Streitgenossenschaft (Art. 71 ZPO) erhobene Klage vom 19. Januar 2026 durch 44 eigenständige Einzelverfahren zu substituieren, ist unklar. Die Klägerinnen brachten zwar vor, es handle sich bei ihrer neusten Eingabe um Einzelklagen. Sie fügten in der Papierversion indessen an, dass die Frage nach dem Vorliegen einer einfachen Streitgenossenschaft im Stadium der Klageeinreichung offenbleiben könne. In der parallel dazu eingereichten elektronischen Eingabe fehlt der entsprechende Satz. Dazu, was mit der ursprünglichen Klage geschehen soll, äusserten sie sich nicht.

Die Schlichtungsbehörde führte offenbar mit weiteren Mietparteien in den betroffenen Häusern Schlichtungsverhandlungen durch. Die Klageschrift vom 19. Januar 2026 wies diesbezüglich eine widersprüchliche Datierung auf: Während in der

Überschrift der Klage der 10. Dezember 2025 korrekt das Zustelldatum der Klagebewilligungen aufgeführt war, nannte der Textteil irrtümlich den 12. November 2025 als massgebliches Zustelldatum, was einen Fristablauf per 12. Dezember 2025 zur Folge gehabt hätte. Diese redaktionelle Unschärfe bereinigten die Klägerinnen mit ihrer Eingabe vom 23. Januar 2026. Im Lichte der Eingabe vom 23. Januar 2026 wird deutlich, dass die Klagepartei als Anfechtungsobjekt sämtliche Klagebewilligungen der Schlichtungsbehörde Zürich erfassen wollte, die gegen die am 10. *Dezember 2025* zugestellten Entscheidvorschläge ausgestellt wurden (Klagefrist bis 26. *Januar 2026*). Dies gelte gemäss Klägerinnen explizit auch dann, wenn eine solche Klagebewilligung wider Erwarten nicht vorliege. Damit beschränkt sich der Prozessstoff nach klägerischer Darstellung – in Abgrenzung zu Drittverfahren – auf jene Ansprüche, bei denen die Klagefrist am 26. Januar 2026 ablief. Indes versuchten die Klägerinnen, das Verfahren auf Mietparteien auszuweiten, für welche zum Zeitpunkt der Klage keine Klagebewilligung vorlag oder die nicht namentlich individualisiert wurden («auch wenn und soweit wider Erwarten eine solche hier nicht vorliegt» ... und «auch wenn sie hier nicht ausdrücklich aufgeführt sind» ...). Gleiches beanspruchen sie für den hypothetischen Fall des Dahinfalls bereits geschlossener Vergleiche. In Bezug auf diese Mietparteien stellten die Klägerinnen in der Klage allerdings keine Anträge oder reichten keine passenden Klagebewilligungen ein. Darauf ist zurückzukommen.

2. *Prozessvoraussetzungen*

2.1 Gemäss Art. 59 Abs. 1 ZPO tritt das Gericht auf eine Klage ein, wenn die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Massgeblich ist zunächst die (nicht abschliessende) Liste von Abs. 2 der genannten Norm (vgl. den Ingress: «insbesondere»), wo das Rechtsschutzinteresse an der Klage, die sachliche und örtliche Zuständigkeit des Gerichts, die Partei- und Prozessfähigkeit, die fehlende anderweitige Rechtshängigkeit und rechtskräftige Beurteilung des Streits sowie die rechtzeitige Leistung von Vorschüssen und Sicherheiten aufgelistet sind. Als weitere relevante Normen kommen etwa diejenigen zur Bezifferung der Klage (Art. 84 f. ZPO) oder zu den Anforderungen an Eingaben der Parteien in Betracht (Art. 130-132 ZPO). Für die Klage im vereinfachten Verfahren nennt Art. 244 Abs. 1 ZPO als Mindestangaben die (genaue) Bezeichnung der Parteien, das Rechtsbegehren, die Bezeichnung des Streitgegenstandes, «wenn nötig» die Angabe des

Streitwerts sowie das Datum und die (physische oder elektronische) Unterschrift auf der Klage. Eine Begründung ist zwar nicht erforderlich (Abs. 2) und auch die Beilagen wie etwa eine Vollmacht oder die «verfügbaren Urkunden» (Abs. 3) können grundsätzlich auch später noch eingereicht werden (Art. 132 Abs. 1 ZPO). Unerlässlich ist dagegen die Vorlage einer Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde (Art. 244 Abs. 3 lit. b ZPO), denn nur gestützt auf eine solche ist die klagende Partei innert der Fristen von Art. 209 Abs. 3 bzw. 4 ZPO zur Klage berechtigt (KUKO ZPO-GLOOR/UMBRICHT LUKAS, Art. 209 N 9; KUKO ZPO-RICHERS/NAEGELI, Art. 221 N 34; BSK ZPO-INFANGER, Art. 209 N 26 ff.; OFK ZPO-MÖHLER, Art. 209 N 9 ff.).

Weist eine Klage formelle Mängel auf, so hat das Gericht grundsätzlich eine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen (Art. 132 Abs. 1 ZPO). Nicht alle Mängel sind aber heilbar. Liegt beispielsweise der klagenden Partei noch gar keine Klagebewilligung vor, obwohl eine solche für die Klage erforderlich ist, kann (noch) keine Klage erhoben werden. Was die Bezifferung einer Klage auf Geldleistung angeht, ist das Bundesgericht streng: Wegen der Bedeutung der Bezifferung für die Verfahrensführung und die Rechte der Gegenpartei hat diese in der Klage selbst zu erfolgen, und eine Verbesserung ist ausgeschlossen (BGE 140 III 409 E. 4.3.2). Selbst wo eine unbezifferte Klage nach Art. 85 ZPO zulässig ist, ist ein Mindeststreitwert anzugeben und – in der Klage selbst – darzutun, weshalb eine bezifferte Klage nicht möglich oder nicht zumutbar ist (BGE 148 III 322 E. 2-3; BGer 4A_24/2024 E. 3.4-7; ZMP 2025 Nr. 22 E. 2.3.1; KUKO ZPO-OBERHAMMER/PH. WEBER, Art. 85 N 1).

Ausgenommen hiervon ist lediglich die Variante der Stufenklage, denn hier versteht sich die Unmöglichkeit der anfänglichen Bezifferung i.d.R. von selbst (BGE 151 III 425 E. 3.6.3). Keine Verbesserung ist auch möglich bei (anderen) absichtlich produzierten Mängeln. Klassisches Beispiel ist die Klage auf dem Weg einer Eingabe via Fax oder (gewöhnliche) E-Mail. Weil sich insbesondere eine anwaltlich vertretene Partei bewusst sein muss, dass hier nur der Anschein einer Unterschrift vorliegt, ist eine Verbesserung innert einer vom Gericht anzusetzenden Frist ausgeschlossen (BGE 142 V 152 E. 2.4, 4.5 und 4.6; 142 IV 299 E. 1.3.4 und 1.3.5, BGE 121 II 252 E. 3; DIKE Komm.-PAHUD, Art. 221 ZPO N 19; CR CPC-

BOHNET, Art. 130 ZPO N 10). Nicht verbesserbar ist auch die bewusst an eine falsche Stelle gerichtete Eingabe (BGE 145 III 487 E. 3.4.5). Der Gesetzgeber hat dies in der ZPO-Revision per 1. Januar 2025 ausdrücklich bestätigt: Zwar wurde mit Art. 143 Abs. 1^{bis} ZPO die Weiterleitungspflicht des Gerichts, wie sie unter der Herrschaft der kantonalen Zivilprozessordnungen schon wegen des verfassungsrechtlichen Anspruchs auf rechtliches Gehör galt, wieder eingeführt, allerdings ausdrücklich mit der Beschränkung auf *irrtümlich* an die falsche Stelle gerichtete Zuschriften.

Allgemeiner ausgedrückt, ist beim Entscheid über den anzuwendenden Massstab ein überspitzter Formalismus zu vermeiden. Nach der Rechtsprechung fällt jedoch nicht jede prozessuale Formstrenge in diese Kategorie, sondern nur jene, die durch kein schutzwürdiges Interesse mehr gerechtfertigt ist und zum blossen Selbstzweck wird (BGE 142 IV 299 E. 1.3.3; 134 II 244 E. 2.4.2; 118 V 311 E. 4; 114 Ia 34 E. 3; vgl. für eine falsche Postleitzahl bei der Gerichtsadresse Urteil des Bundesgerichts 5A_536/2018 v. 21. September 2018, E. 3.4 und 3.5 = Pra 2019 Nr. 4).

2.2 Aus dem Gesagten lassen sich auch die Grundsätze ableiten zur vereinfachten Klage bezüglich der hier besonders interessierenden gesetzlichen Erfordernisse der Parteibezeichnung, des Rechtsbegehrens und der Streitwertangabe «soweit nötig» (Art. 244 Abs. 1 lit. a, b und d ZPO):

Die klagende Partei darf es nicht mit einer offenen Formulierung dem Gericht überlassen, die Gegenpartei genau zu bezeichnen (KUKO ZPO-MAZAN, Art. 244 N 6 i.V.m. KUKO ZPO-RICHERS/NAEGELI, Art. 221 N 3; BK ZPO-KILLIAS/LIENHARD, Art. 244 N 14 i.V.m. BK ZPO-KILLIAS/MÖHLER, Art. 221 N 4 ff.). Es muss klar sein, dass sich ein bestimmtes Rechtsbegehren gegen eine konkret genannte Partei richtet. Dies ist nicht der Fall, soweit die klagende Partei eine Person nicht klar als Beklagte bezeichnet oder nicht sagt, was sie von ihr verlangt. Klar muss selbstverständlich auch sein, dass bezüglich der betreffenden Partei eine Klagebewilligung vorliegt und dass an der Klage gegen sie (noch) ein Rechtsschutzinteresse besteht.

Es ist folglich auch unzulässig, die Frage der Streitgenossenschaft im Zeitpunkt der Klageeinreichung offenzulassen. Nach Art. 221 Abs. 1 lit. a ZPO hat die klagende Partei die Parteien exakt zu bezeichnen; dazu zählt auch die Pflicht, eine beabsichtigte Streitgenossenschaft unmissverständlich zu kennzeichnen. Das Gericht muss beispielsweise bereits bei Eintritt der Rechtshängigkeit beurteilen können, ob es seine sachliche Zuständigkeit (§ 19 ff. GOG) auf Basis eines kumulierten Streitwerts (Art. 93 Abs. 1 ZPO) oder aufgrund von Einzelstreitwerten zu prüfen hat. Ebenso hängen die Festsetzung des Kostenvorschusses (Art. 98 ZPO) sowie die administrative Verfahrensführung zwingend davon ab, ob ein einziges Verfahren mit mehreren Parteien oder eine Vielzahl rechtlich selbstständiger Einzelprozesse einzuleiten ist. Bei den Gerichtskosten und entsprechend auch beim Kostenvorschuss ist der Unterschied enorm, denn obwohl bei einer Klage gegen einfache Streitgenossen die Teilstreitwerte zu addieren sind, fallen in dieser Variante wegen der degressiven Ausgestaltung des Gebührentarifs weit geringere Gerichtskosten an als bei Einzelklagen (vgl. § 4 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010, LS 211.11). Ein «Offenlassen» dieser prozessualen Struktur widerspricht dem Gebot der Bestimmtheit der Klage und verhindert eine ordnungsgemässe Anlage des bzw. der Dossiers sowie die Prüfung der Eintretensvoraussetzungen durch das Gericht.

Bezüglich Streitwert hängt die Notwendigkeit der Angabe von Art und Gegenstand der Klage ab. Wird eine bestimmte Geldsumme gefordert, so erübrigen sich schon aufgrund der Streitwertdefinition in Art. 91 Abs. 1 ZPO weitere Angaben. Nicht erforderlich sind solche auch bei nicht vermögensrechtlichen Streitigkeiten. Bei (zulässigen) unbezifferten Klagen ist wie erwähnt nach Art. 85 Abs. 1 Satz 2 ZPO wenigstens ein Mindeststreitwert anzugeben. Umgekehrt hat der Streitwert gerade dann, wenn keine bestimmte Geldsumme verlangt wird, eine ähnliche Bedeutung wie die Bezifferung der Klage, denn davon hängt nicht nur die Verfahrensart bei Forderungsklagen nach Art. 243 Abs. 1 ZPO ab (KUKO ZPO-FRAEFEL, Art. 244 N 6; BSK ZPO-MAZAN, Art. 244 N 12), sondern auch eine Vielzahl weiterer Fragen ab, wie die sachliche Zuständigkeit nach dem kantonalen Recht (Art. 4 Abs. 2 ZPO; § 21 und 26 GOG ZH), eine gehörige Kosteninformation der Parteien durch das Gericht oder ihre Anwälte (Art. 97 ZPO), die Bemessung des Kostenvorschusses (Art. 98 ZPO), der Umfang des Anwaltsmonopols (Art. 68 Abs. 2 lit. d ZPO i.V.m.

§ 11 Abs. 2 lit. a AnwG ZH) oder die zulässigen Rechtsmittel (vgl. zum Ganzen die zutreffenden Ausführungen bei CR CPC-TAPPY, Art. 244 N 13; Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler-HAUCK, Art. 244 ZPO N 7; BK ZPO-KILLIAS/LIENHARD, Art. 244 N 22; CHK ZPO-SUTTER-SOMM/SEILER, Art. 244 N 11; alle Genannten mit weiteren Beispielen und Hinweisen).

Fehlt eine erforderliche Streitwertangabe, so ist grundsätzlich eine Nachfrist anzusetzen, soweit von einem Versehen und nicht von einem bewusst produzierten Mangel auszugehen ist (generell gegen eine Nachfristansetzung hat sich das Handelsgericht des Kantons Zürich ausgesprochen, unter Berufung auf eine Paralleli-tät zur Rechtsprechung betreffend Bezifferung: ZR 2018 Nr. 60, E. 1.2.4). Allzu grosse Strenge verbietet sich, soweit der Streitwert ohne weiteres einer Beilage zu entnehmen ist, namentlich der Klagebewilligung (statt vieler KUKO ZPO-R. WE-BER, Art. 132 N 18). Dabei gelten die allgemeinen Regeln für Verweise auf Beila-gen: Es ist die genaue Stelle in einem Aktenstück zu bezeichnen. Diese muss selbsterklärend sein, darf mithin keinen Interpretationsspielraum bieten (BGE 144 III 519 E. 5.2.1.2 = Pra 2019 Nr. 87; Urteil des Bundesgerichts 4A_415/2021 v. 18. März 2022, E. 5.4.3; vgl. KUKO ZPO-RICHERS/NAEGELI, Art. 221 N 23 und 27; BK ZPO-KILLIAS/MÖHLER, Art. 221 N 23 und 29b). Unzulässig ist es, die Bestimmung des Streitwerts bei einer nicht auf eine bestimmte Geldsumme lautenden Klage explizit dem Gericht zuzuschieben und dabei zu erwarten, dass das Gericht sich die Daten selber beschafft oder aus einer Vielzahl von Beilagen zusammensucht. Dies ergibt sich schon aus Art. 91 Abs. 2 ZPO, denn wenn die Klage nicht auf eine bestimmte Summe lautet, darf das Gericht den Streitwert nur dann von Amtes we-gen bestimmen, wenn die Parteien dazu keine übereinstimmenden oder aber of-fensichtlich unrichtige Angaben machen. Demzufolge reicht es nicht aus, im Falle einer Klage gegen eine einfache Streitgenossenschaft die Streitwerte bloss seg-mentiert pro Klagebewilligung aufzuführen und auf die Angabe eines konsolidier-ten Gesamtbetrages zu verzichten. Gemäss Art. 93 Abs. 1 ZPO sind Ansprüche zur Bestimmung der Prozesskosten zusammenzurechnen, wenn sie sich nicht ge-genseitig ausschliessen. Der konsolidierte Streitwert ist bei einer Klage gegen ein-fache Streitgenossen durch die klagende Partei darzulegen. Das Gericht ist nicht gehalten, aus einer Vielzahl von Einzelbegehren den massgeblichen Streitwert festzulegen.

2.3 Die vorliegende(n) Klage(n) zeugt/zeugen bezüglich der genannten Punkte von einer bemerkenswerten Nonchalance der anwaltlich vertretenen Klägerinnen.

2.3.1 Soweit die Klägerinnen dafürhalten, das Gericht habe Nachforschungen bei der Schlichtungsbehörde anzustellen, um herauszufinden, ob es Klagebewilligungen gebe bezüglich Mieterinnen und Mietern, die «nachstehend nicht ausdrücklich aufgeführt sind», steht ihr Ansinnen noch eine Kategorie tiefer als der Fall einer Partei, welche darum bittet, ihr die eingestandenermassen ungenügende Eingabe zur Überarbeitung zurückzusenden (dazu TEMPERLI, Ungebührliche, weitschweifige oder schwer lesbare Eingaben im Sinne von § 131 [a]GVG [ZH], in FS 125 Jahre Kassationsgericht des Kantons Zürich, Zürich 2000, S. 117 ff., 125), denn die Klägerinnen erwarten im vorliegenden Fall, dass nicht ihnen selber Gelegenheit zur Verbesserung gegeben wird, sondern dass das Gericht den von ihnen bewusst geschaffenen Mangel behebt. Das widerspricht den vorn geschilderten Grundsätzen diametral und kommt nicht infrage. Die entsprechenden Teile der ursprünglichen Klage sind offensichtlich unzulässig. Nicht weiter zu beachten sind auch diejenigen Auseinandersetzungen, zu denen die Klägerinnen selber behaupten, (im Anschluss an die Klagebewilligung?) seien Vergleiche geschlossen worden, die aber aus irgendwelchen Gründen dahinfallen könnten. Wäre das der Fall, so würden die Entscheidvorschläge und Klagebewilligungen aus der Optik der Rechtskraft die neueste Entwicklung nicht abdecken, so dass ein weiteres Schlichtungsverfahren notwendig wäre.

Sodann machen die Klägerinnen auf S. 9 der [ursprünglichen] Klageschrift geltend: «Die Klagen richten sich gegen alle Mieter/innen als Kläger/innen vor Schlichtungsstelle, für welche die Schlichtungsstelle am 10. Dezember 2025 Klagebewilligung ausgestellt hat, auch wenn sie hier nicht ausdrücklich aufgeführt sind». Nebst der aufgezeigten redaktionellen Unschärfe gehen die Klägerinnen offenbar davon aus, dass auch weitere Mieterinnen und Mieter Schlichtungsgesuche gestellt haben. Es ist Sache der Klägerinnen zu kontrollieren, ob und wann eine Schlichtungsverhandlung stattgefunden hat und ob ihnen eine Klagebewilligung ausgestellt wurde oder nicht. Sie können die mangelhafte Prozessführung durch ihren Rechtsvertreter selbstverständlich nicht dadurch korrigieren, dass sie das Gericht zur Korrektur der Unzulänglichkeiten veranlassen. Falls es diese Schlichtungsverfahren gibt, sollten die Klägerinnen und ihr Rechtsvertreter bei gehöriger

Sorgfalt auch über die ihnen von der Schlichtungsbehörde zugestellten Unterlagen verfügen, auch wenn sie diese möglicherweise nicht adäquat aufbereitet und aufbewahrt haben. Es liegt ein klassischer Fall eines bewusst produzierten Mangels vor, der bereits an der Grenze zur mutwilligen Prozessführung liegt. Die entsprechenden Mieterinnen und Mieter sind nicht als Beklagte im Rubrum aufzuführen, und die Klage erweist sich diesbezüglich als offensichtlich unzulässig.

Die ursprüngliche Klage vom 15. Januar 2026 richtete sich sodann eindeutig gegen alle Beklagten als Streitgenossen. Die Klägerinnen bezogen sich dabei explizit auf Art. 71 ZPO.

In einem Begleitschreiben vom 23. Januar 2026 zu den Eingaben vom 23. Januar 2026 bezeichneten die Klägerinnen die umformulierten Anträge gemäss act. 32 hingegen neu als 44 Klagen. Anschliessend führten sie aus: «Es sind Einzelklagen, die Frage ob hier einfache Streitgenossen vorliegen, kann im Rahmen der Klageeinreichung offenbleiben» (act. ..., Papiereingabe; der letzte Satz fehlt in der elektronischen Eingabe gemäss act. ...). Weder in act. ... noch in act. ... erklärten sie, in welchem Verhältnis diese neuen Eingaben zu derjenigen vom 15. Januar 2026 stehen.

Mit der Formulierung, es könne «offenbleiben», ob es sich bei den späteren Eingaben um eine Klage gegen eine einfache Streitgenossenschaft handle oder nicht, verletzen die Klägerin bewusst das Bestimmtheitsgebot bezüglich der Person der Beklagten: Es macht wie schon dargelegt einen grossen Unterschied, ob eine einzige Klage gegen eine Personenmehrheit eingereicht wird oder eine Vielzahl von Klagen gegen bestimmte Parteien. Dies wiegt umso schwerer, als die Klägerinnen keine Angaben zum Verhältnis der «44 Klagen» zur ursprünglich einheitlichen Klage gegen 23 Mietparteien machten. Offenbar soll nun das Gericht bestimmen, ob die widersprüchlichen Eingaben der Klägerinnen eine einheitliche Klage gegen eine Vielzahl von Streitgenossen bilden oder eine Vielzahl von einzelnen Klagen gegen bestimmte Mietparteien, welche dann gerade nicht als Streitgenossen zu betrachten wären. Solche vagen Prozessklärungen sind unzulässig.

2.3.2 Hinsichtlich des Streitwerts führten die Klägerinnen in ihrer Klageschrift vom 19. Januar 2026 vorerst einzig an, dass dieser «von Amtes wegen zu berechnen» sei. In der Klageergänzung vom 23. Januar 2026 führten sie zwar 44 gesonderte

Streitwerte auf, liessen es aber wie erwähnt offen, ob die Beklagten als Streitgenossen zu betrachten sind oder nicht. Wäre dies der Fall, so bedürfte es einer Angabe zum Gesamtstreitwert. Dass der Streitwert von Amtes wegen zu berechnen sein soll, wie es in der ursprünglichen Klage heisst, würde diesfalls gerade nicht stimmen: Die ursprüngliche Rechtsbegehren lauten nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so dass nach Art. 91 Abs. 2 ZPO das Gericht nur eingreifen darf, soweit die Parteien zum Streitwert unterschiedliche Angaben machen oder diese offensichtlich falsch sind. Im Kontext der beiden zitierten Bestimmungen wird klar, dass die Parteien eine Streitwertbestimmung von Amtes wegen nicht dadurch erzwingen können, dass sie die ihnen obliegende Aufgabe einfach dem Gericht zuschieben, denn ein solches Vorgehen stellt ein bewusst mangelhaftes Prozessieren dar. Nicht anders würde es sich verhalten, soweit die Klägerinnen nicht ausschliessen wollten, dass die neu als Einzelklagen formulierten Eingabe sich weiterhin gegen Streitgenossen richten sollten, so dass sie nicht als Abkehr von der ursprünglichen Klage zu betrachten wären. Auch dazu machten die Klägerinnen keine näheren Angaben und verzichteten insbesondere nicht auf die ursprüngliche Klage vom 15. Januar 2026.

Ihr Vorgehen ist umso unverständlicher, als ihnen im Beschluss MJ250078-L vom 15. Januar 2026 genaue Hinweise gegeben wurden, wie der Streitwert im Falle einer einheitlichen Klage gegen die Beklagten als Streitgenossen zu berechnen wäre, insbesondere was einander ausschliessende Anträge angeht (ZMP 2026 Nr. 3, S. 11 f.). Auf den besagten Beschluss kann sodann mutatis mutandis auch sonst verwiesen werden.

Das Vorgehen der Klägerinnen lässt sich auch nicht dadurch retten, dass die Eingaben vom 23. Januar 2026 als Einzelklagen verbunden mit einem sinngemässen Antrag auf Prozessvereinigung gemäss Art. 125 ZPO interpretiert werden: Zielte die Bemerkung, die Frage der Streitgenossenschaft könne im Rahmen der Klageeinleitung offenbleiben, auf eine solche Variante ab, so wäre damit im Ergebnis wieder eine Klage gegen einfache Streitgenossen beabsichtigt gewesen, und dies hätte wie gezeigt der Angabe eines konsolidierten Streitwerts bedurft.

Damit ist auf die Klagen nicht einzutreten.

3. *Folgen für die einzelnen Kündigungsschutzverfahren*

Wie die Schlichtungsbehörde schon in ihren Klagebewilligungen festgehalten hat, erfolgte ihre Beurteilung der angefochtenen Kündigungen in Form von sog. qualifizierten Entscheidvorschlägen im Sinne von Art. 211 Abs. 3 ZPO: Mit der blossen Ablehnung innert 20 Tagen seit der Zustellung gemäss Art. 211 Abs. 1 ZPO waren die Entscheidvorschläge nicht vom Tisch. Vielmehr hätte es dazu einer (zulässigen) Klage durch die ablehnende Partei beim Gericht mithilfe der Klagebewilligungen bedurft, innert der Verwirkungsfrist von Art. 209 Abs. 4 ZPO (ZMP 2018 Nr. 13 E. 4, m.w.H.).

Mit dem vorliegenden Nichteintretensentscheid werden die Entscheidvorschläge der Schlichtungsbehörde daher rechtskräftig. Gegen den vorliegenden Entscheid kann allerdings eine Berufung eingereicht werden (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO).

4. *Kosten- und Entschädigungsfolgen*

Ausgangsgemäss werden die Klägerinnen prozesskostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da das vorliegende Verfahren in erster Linie einen erheblichen kanzleitechnischen Aufwand verursachte, ansonsten aber ohne Anspruchsprüfung zu erledigen ist, spielt der (insgesamt wohl in die Millionen gehende) Streitwert nicht die entscheidende Rolle für die Festsetzung der Gerichtsgebühr. Getreu dem hier im Vordergrund stehenden Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip für staatliche Gebühren rechtfertigt sich eine Pauschale von Fr. 200.– pro eingereichter Klagebewilligung. Die Gerichtsgebühr ist daher auf Fr. 8'800.– festzusetzen.

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, den Klägerinnen nicht, weil sie unterliegen, und den Beklagten mangels erheblicher Umtriebe.

(...))»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2026, 36. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident