

# ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ250078-L vom 15. Januar 2026

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2026-01-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_zuerich\\_MJ250078-L](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MJ250078-L)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ250078-L du 15 janvier 2026

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ250078-L del 15 gennaio 2026

## Erwägungen

### E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte

#### E. 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, 12. Januar 2026). Laut den vom Gericht beigezogenen Schlichtungsakten kündigte die Klägerin 1 den Beklagten 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 «Kernsanierung» 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»

- 3 - 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 des Beklagten 20 erfolgte am 5. Februar 2025 noch eine dritte Kündigung, ebenfalls per 30. September 2025, offenbar weil ein Mitbewohner dieses Beklagten, der selber nicht Mieter ist, die anderen beiden Kündigungen ebenfalls angefochten hatte.

## **E. 1.2**

Die Beklagten fochten die Kündigungen jeweils rechtzeitig an, wie den bei- gezogenen Schlichtungsakten entnommen werden kann. Aus den Dossiers geht sodann hervor, dass die Schlichtungsbehörde mit den [...] im Rubrum aufgeföh- ten Parteien am 23. Juni und am 7. Juli 2025 Schlichtungsverhandlungen durch- führte. Eine Einigung konnte jeweils nicht erzielt werden. Die Schlichtungsbehörde erliess darauf unter dem jeweiligen Verhandlungsdatum Entscheidvorschläge, in welchen sie alle in den 53 Schlichtungsdossiers thematisierten Kündigungen für ungültig erklärte. Die Entscheidvorschläge wurden von den Klägerinnen innert der Frist von Art. 211 Abs. 1 ZPO abgelehnt. Darauf stellte die Schlichtungsbehörde jeweils am 27. Oktober 2025 die Klagebewilligungen aus, die von den Klägerinnen am 12. November 2025 entgegengenommen wurden. Diese reichten sodann am 9. Dezember 2025 (Poststempel) die vorliegende Klage sowie die in den einzelnen Unterdossiers zu findenden Klagebewilligungen ein. Die Schlichtungsbehörde führte offenbar nach dem 7. Juli 2025 mit weiteren Miet- parteien in den betroffenen Häusern Schlichtungsverhandlungen durch. Die vor- liegende Klage bezieht sich nach der Darstellung der Klägerinnen lediglich auf die Klagebewilligungen, für deren Einreichung ihnen die Frist am 12. Dezember 2025 ablief, also nicht auf allenfalls später ausgestellte Klagebewilligungen. Sie erwei- terten die Klage allerdings in der Folge auf Mietparteien, für die nach ihrer Kenntnis keine oder noch keine Klagebewilligung vorliegt, und bezogen die Klage explizit auch auf Mietverhältnisse, bei denen zwar «wider Erwarten» eine Klagebewilli- gung vorliege, «der Rechtsvertreter der Kläger diese aber nicht hat». Für diesen

- 4 - Fall sei die Schlichtungsbehörde «einzuladen, diese zuzusenden». Das gleiche gelte für den Fall, dass die (offenbar nach Ausstellung der Klagebewilligungen ge- schlossenen, von den Klägerinnen aber nicht eingereichten) Vergleiche mit einzel- nen Mietparteien aus irgendwelchen Gründen dahinfelen. Teils zählten die Kläge- rinnen in der Klage bestimmte Mietparteien in diesem Zusammenhang namentlich auf, ohne allerdings Anträge zu stellen oder eine passende Klagebewilligung ein- zureichen. Darauf ist zurückzukommen.

## **E. 2**

Prozessvoraussetzungen

### **E. 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 ab- schliessende) Liste von Abs. 2 der genannten Norm (vgl. den Ingress: «insbeson- dere»), wo das Rechtsschutzinteresse an der Klage, die sachliche und örtliche Zuständigkeit des Gerichts, die Partei- und Prozessfähigkeit, die fehlende ander- weitige Rechtshängigkeit und rechtskräftige Beurteilung des Streits sowie die rechtzeitige Leistung von Vorschüssen und Sicherheiten aufgelistet sind. Als wei- tere 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 Bezeichnung der Parteien, das Rechtsbegehren, die Be- zeichnung des Streitgegenstandes, «wenn nötig» die Angabe des Streitwerts so- wie 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 grundsätz- lich

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

- 5 - 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/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. 1bis 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

- 6 - Bundesgerichts 5A\_536/2018 v. 21. September 2018, E. 3.4 und 3.5 = Pra 2019 Nr. 4).

## **E. 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 Be- klagte 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. 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 (zu- lässigen) 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 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 Ge- richt 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

- 7 - zutreffenden Ausführungen bei CR CPC-TAPPY, Art. 244 N 13; Sutter-Somm/Löt- scher/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 anzu- setzen, soweit von einem Versehen und nicht von einem bewusst produzierten Mangel auszugehen ist (generell gegen eine Nachfristansetzung hat sich das Han- delsgericht 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-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.

### **E. 2.3**

Die vorliegende Klage zeugt bezüglich der genannten Punkte von einer be- merkenswerten Nonchalance der anwaltlich vertretenen Klägerinnen.

#### **E. 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» (act. 1 S. 2), steht ihr Ansinnen noch eine Kategorie tiefer als der Fall einer Partei, welche darum bittet, ihr die eingestandenermassen ungenügende

- 8 - Eingabe zur Überarbeitung zurückzusenden (dazu TEMPERLI, Ungebührliche, weit-schweifige 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 Gelegen- heit zur Verbesserung gegeben wird, sondern dass das Gericht den von ihnen bewusst geschaffenen Mangel behebt. Das widerspricht den vorn geschil- derten Grundsätzen diametral und kommt nicht infrage. Die entsprechenden Teile der Klage sind offensichtlich unzulässig. Nicht weiter zu beachten sind auch dieje- nigen Auseinandersetzungen, zu denen die Klägerinnen selber behaupten, (im An- schluss 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. Einzugehen ist hingegen auf die Klage gegen die Beklagte 9. Die Klägerinnen bemerkten dazu lediglich, es sei ein Vergleich unterwegs. Zu ihren Gunsten ist hier davon auszugehen, dass es noch nicht sicher ist, ob der Vergleich zustande kommt oder nicht, auch wenn sie dazu keinerlei Erklärungen abgegeben oder Unterlagen eingereicht haben. Sodann zählen die Klägerinnen in ihrem Ver- zeichnis der Klagebewilligungen Personen auf, bezüglich derer sie im vorausge- gangenen Teil der Klageschrift keine Anträge formuliert haben: – Zum Schlichtungsverfahren MO243284, Gegenpartei angeblich A1 und A2 bringen sie mit dem Vermerk «Ausgezogen» sinngemäss zum Ausdruck, dass ein allfälliges Kündigungsschutzverfahren schon vor der Klageeinrei- chung beim Mietgericht gegenstandslos geworden ist, mithin kein Rechts- schutzinteresse an einer Klage mehr besteht (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Anträge formulieren sie nicht, und auch eine Klagebewilligung in dieser Sa- che legen sie nicht vor. Darauf ist nicht weiter einzugehen, und die genann- ten Personen sind nicht als Beklagte ins Rubrum aufzunehmen. – Gleiches gilt für die Verfahren MO243420 und MO250193 (B, «Vergleich 30.09.28», wobei das Datum wohl das Ende der Erstreckungsdauer um- schreibt). Anträge haben die Klägerinnen nicht formuliert, auch die Verglei- che nicht eingereicht, aber auch nicht geltend gemacht, diese seien nicht

- 9 - zustande gekommen oder nicht gültig. Damit besteht kein Rechtsschutzin- teresse an der Klage. Auch diese Mieterin gehört nicht ins Rubrum. – Ebenfalls vorbehaltlos von geschlossenen Vergleichen sprechen die Kläge- rinnen in den Fällen MO243278 und MO250227 (C1 und C2, «Vergleich 30.09.28»). Es gilt das gleiche wie beim vorausgegangenen Spiegelstrich. – In den Fällen MO250195 und MO243417 erwähnen die Klägerinnen einen «Vergleich 31.01.2026» und nennen als Gegenparteien D1 und D2. Damit dürften sie die Klägerinnen 11 meinen [wobei die Klägerin 11.1 richtig [...] heisst], die sie trotz des offenbar geschlossenen Vergleichs explizit [...] als Beklagte aufgeführt und dabei auch Anträge formuliert haben, ohne den Widerspruch näher zu erläutern oder passende Belege dazu einzureichen. Mangels Kenntnis der Hintergründe sind die genannten Beklagten ins Rubrum des Gerichtsverfahrens aufzunehmen. – Zu den Verfahren MO250221 und MO243236 (E) sowie MO250097 und MO243283 (F) begnügen sich die

Klägerinnen jeweils mit dem Vermerk «Vergleich 30.09.2027». Da sie bezüglich dieser Parteien weder Klagebewilligungen vorgelegt noch Anträge formuliert haben, ist darauf nicht weiter einzugehen, und die Betroffenen sind im Rubrum nicht als Beklagte aufzuführen. Sodann machen die Klägerinnen [...] geltend: «Es fehlen Klagebewilligungen folgende». Im Anschluss daran zählen sie 23 Wohnungen in den Häusern N.-gasse x, y und z samt deren angeblichen Mietenden auf und bemerken dazu: «Wenn in diesen Fällen wider Erwarten eine Klagebewilligung mit dieser Frist ergangen wäre, was bestritten ist, für diesen Fall wird hiermit je Klage mit dem gleichen Inhalt erhoben [sic], nämlich die Kündigungen seien als gültig und nicht missbräuchlich zu erklären, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen». Offenbar gehen die Klägerinnen davon aus, dass auch diese 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

- 10 - 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.

### **E. 2.3.2**

Zum Streitwert bemerken die Klägerinnen einzig, dieser sei «von Amtes wegen zu berechnen; die einen Klagebewilligungen sind mit, die anderen ohne Streitwert». Klar ist, dass das Gericht schon für den ersten Verfahrensschritt eine Angabe zum Gesamtstreitwert benötigt, um einen angemessenen Kostenvorschuss festlegen zu können. Den anwaltlich vertretenen Klägerinnen ist dies auch bewusst, wie aus der soeben zitierten Passage und der Bemerkung in der Klage hervorgeht, die einheitliche Klage gegen die Mietparteien als einfache Streitgegenstände sei gestützt auf Art. 71 ZPO zulässig, denn dies enthält zumindest sinngemäss auch die Aussage, die Kenntnis des Streitwerts sei für eine gehörige Klage nötig im Sinne von Art. 244 Abs. 1 lit. d ZPO. Dass der Streitwert von Amtes wegen zu berechnen sein soll, stimmt im vorliegenden Fall gerade nicht: Das Rechtsbegehren lautet 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. Die Klägerinnen reichen die 53 (!) von der Schlichtungsbehörde ausgestellten Klagebewilligungen ein und behaupten fälschlicherweise, nicht alle enthielten Streitwertangaben zu den umstrittenen Kündigungen. Soweit ersichtlich hat sich die Schlichtungsbehörde die Mühe gemacht, für jeden einzelnen Streit um die ausgesprochenen Kündigungen einen Streitwert anzugeben, und zwar obwohl sie dazu rechtlich nicht verpflichtet gewesen wäre (vgl. Art. 209 Abs. 2 ZPO).

- 11 - Für eine Streitwertüberprüfung von Amtes wegen hätten die Klägerinnen im Übrigen zumindest die Berechnungsgrundlagen nennen und mit Belegen untermauern müssen. Unklar ist insbesondere, welche Kündigungsbestimmungen und welche aktuellen Mietzinse jeweils in den einzelnen Mietverhältnissen gelten. Zur Art und Weise der Streitwertberechnung kann im Übrigen auf die ständige Praxis verwiesen werden, welche in BGE 137 III 389 E. 1 = Pra 2012, S. 35 f. sowie BGE 144 III 346 E. 1.2 wiedergegeben ist. Im zuletzt genannten Fall hat das Bundesgericht explizit auf die Praxis des Mietgerichts Zürich verwiesen, welche dieses in ZMP 2017 Nr. 11 publiziert und später in ZMP 2019 Nr. 6 präzisiert hat. Der pauschale Verweis der Klägerinnen auf die Klagebewilligungen genügt den Anforderungen an einen Verweis auf Beilagen nicht, denn die Klägerinnen haben mit der Zusammenführung der 53 noch separat abgewickelten Schlichtungsverfahren in eine einzigen Klage in Form einer objektiven und subjektiven Klagehäufung nicht nur den Charakter der Klagen verändert, sondern auch die Berechnungsart für den Streitwert (Art. 71 und 93 ZPO). Die Frage, ob und wie die einzelnen Teilstreitwerte zu addieren sind, erfordert dabei eine juristisch-ökonomische Einordnung, denn die Sperrfrist wäre bei allen ausgesprochenen Kündigungen bei deren Ungültigerklärung die gleiche, so dass sich eine simple Addition der Teilstreitwerte verbietet (vgl. Art. 93 Abs. 1 ZPO: «... soweit sie sich nicht gegenseitig ausschliessen»). Es wären verschiedene Lösungen denkbar: So könnte etwa der Streitwert für die Beurteilung einer einzigen Kündigung pro Mietverhältnis zum Ausgangspunkt genommen und anschliessend mit einem prozentualen Zuschlag dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im vorliegenden Fall pro Mietpartei zwei, in einem Fall gar drei Kündigungen zu beurteilen sind. Die anwaltlich vertretenen Klägerinnen haben sich indessen wie schon erwähnt selbst eine schlichte Addition der Beträge in den Klagebewilligungen bewusst erspart. Es besteht kein Grund, ihren Minimalismus zu honorieren und im Ergebnis die selbst für Laien klare Regelung in Art. 244 Abs. 1 lit. d ZPO zur Makulatur zu erklären, indem das Gericht ihnen die Arbeit abnimmt. Die vorliegende Konstellation unterscheidet sich wesentlich vom Fall, dass eine nicht anwaltlich vertretene Partei in ihrer Klage versehentlich oder aus Unkenntnis keine Angabe zum Streitwert macht, wo ein Nichteintreten erst im Anschluss an die Ansetzung einer Nachfrist nach Art. 132 Abs. 2 ZPO möglich wäre.

- 12 - Klar ist nach dem Gesagten auch, dass die 53 Klagebewilligungen für das vorliegende Verfahren punkto Streitwert weder einzeln noch zusammen genommen selbsterklärend im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind, so dass ein schlichter Verweis darauf selbst dann nicht tunlich wäre, wenn er in gehöriger Weise angebracht worden wäre. Dass der Rechtsvertreter der Klägerinnen trotz der erkannten Bedeutung einer Streitwertangabe gänzlich auf Überlegungen dazu verzichtet hat, wiegt umso schwerer, als die Pflicht des Gerichts zur Aufklärung über die möglichen Kostenfolgen des Prozesses zu Beginn des Verfahrens (Art. 97 ZPO) nur für nicht anwaltlich vertretene Parteien gilt. Der Grund für diese Einschränkung liegt darin, dass es zur sorgfältigen Berufsausübung durch den Anwalt gehört, dass er seine Klientinnen über das Kostenrisiko des Gerichtsverfahrens aufklärt (vgl. Art. 12 lit. a BGFA; BSK ZPO-HOFMANN/BAECKERT, Art. 97 N 10). Dies hat der klägerische Rechtsvertreter offenbar nicht getan, denn sonst wäre er in der Lage gewesen, sich zur Höhe des gesamten Streitwerts der in einem einzigen Verfahren zusammengefassten Klagen zu äussern. Die Klägerinnen haben sich das Fehlverhalten ihres Rechtsvertreters anrechnen zu lassen. Damit ist auf die gesamte Klage nicht einzutreten.

### **E. 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 Entscheidungsvorschlägen 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 Entscheidungsvorschläge 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 Entscheidungsvorschläge der Schlichtungsbehörde daher rechtskräftig. Gegen den vorliegenden Entscheid kann allerdings eine Berufung eingereicht werden (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO).

- 13 -

### **E. 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 erledigt ist, spielt der (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. 10'600.– 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

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.