

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG250022-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Ge-
richtsschreiberin MLaw L. Kappeler

Beschluss und Urteil vom 20. März 2026

in Sachen

A._____,

Kläger und Berufungskläger

gegen

Stiftung B._____,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

**Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 27. Oktober 2025
(MJ250044)**

Rechtsbegehren:

des Klägers und Berufungsklägers (act. 8/1 S. 2)

- "1. Dem Beschwerdeführer sei eine URP inklusive eines rechtskundigen Vertreter im vorliegenden Verfahren zu gewähren.
2. Die Kündigung der Mietwohnung seitens der Hausverwaltung vom 28. Januar 2025 sei als missbräuchlich zu erachten.
3. Die widerrechtlich erstellten Tonaufnahmen seien zu kassieren, allfällige Kopien zu vernichten, vorbehaltlich weiterer Forderung bezüglich Schadenersatz und Genugtuung.
4. Eventualiter sei ein Härtefall anzunehmen, mit maximaler Erstreckung des Mietverhältnisses."

der Beklagten und Berufungsbeklagten (act. 8/28 S. 2)

"Das klägerische Begehren sei vollumfänglich abzuweisen und es sei die Gültigkeit der Kündigung vom 28. Januar 2025 per 31. März 2025 festzustellen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zulasten des Klägers.

1. Es sei dem Kläger und Widerbeklagten zu befehlen, die 1-Zimmerwohnung im 1. OG an der C. _____-strasse ..., ... Zürich unverzüglich, vollständig geräumt, gereinigt und in ordnungsgemäsem Zustand zu verlassen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle.
2. Das Stadtammannamt Zürich ... sei anzuweisen, diesen Befehl auf erstes Verlangen der Beklagten und Widerklägerin hin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zulasten des Klägers und Widerbeklagten."

Urteil des Mietgerichtes:

(act. 8/31 = act. 7 [Aktenexemplar])

1. In Abweisung der Klage wird die Kündigung vom 28. Januar 2025 per 31. März 2025 für gültig erklärt, und das Erstreckungsbegehren des Klägers wird abgewiesen.
2. Die Widerklage wird gutgeheissen. Der Kläger und Widerbeklagte wird verpflichtet, die 1-Zimmerwohnung im 1. OG an der C. _____-strasse ..., ... Zürich vollständig geräumt, gereinigt und in ordnungsgemäsem Zustand innert fünf

Tagen seit Eintritt der Rechtskraft des Urteils zu verlassen und der Beklagten zu übergeben.

3. Das Stadttammannamt Zürich ... wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 2 frühestens fünf Tage nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Beklagten und Widerklägerin zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Beklagten und Widerklägerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber vom Kläger und Widerbeklagten zu ersetzen.
 4. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 3'510.– festgesetzt.
 5. Die Kosten werden dem Kläger auferlegt, jedoch zufolge Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege einstweilen unter dem Vorbehalt der Nachzahlung gemäss Art. 123 Abs. 1 ZPO auf die Gerichtskasse genommen.
 6. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 4'800.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- 7.-8. [Mitteilungen / Rechtsmittel]

Berufungsanträge:
(act. 2 S. 2, act. 4 S. 2)

- "1. Dem Beschwerdeführer sei eine URP inklusive eines rechtskundigen Vertreter im vorliegenden Verfahren zu gewähren.
2. Die Kündigung der Mietwohnung seitens der Hausverwaltung vom 28. Januar 2025 sei als missbräuchlich zu erachten.
3. Die widerrechtlich erstellten Tonaufnahmen seien zu kassieren, allfällige Kopien zu vernichten, vorbehaltlich weiterer Forderung bezüglich Schadenersatz und Genugtuung.
4. Eventualiter sei ein Härtefall anzunehmen, mit maximaler Erstreckung des Mietverhältnisses."

Erwägungen:

1. Sachverhalt / Prozessgeschichte
- 1.1. Der Kläger und Berufungskläger (Mieter, nachfolgend Berufungskläger) und die Beklagte und Berufungsbeklagte (Vermieterin, nachfolgend Berufungsbeklagte) schlossen am 8. Oktober 2024 einen unbefristeten Mietvertrag über eine 1-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses an der

C._____-strasse ..., ... Zürich (fortan Mietobjekt; act. 8/3/2/4 = act. 8/30/1). In diesem Mehrfamilienhaus befinden sich neben dem Mietobjekt 19 weitere Mietwohnungen. Das Mietobjekt liegt im ersten Obergeschoss zwischen den Mietwohnungen der ehemaligen Nachbarn D.____ und des Nachbarn E.____. Unterhalb des Mietobjekts befinden sich im Erdgeschoss Gewerberäumlichkeiten, oberhalb die Mietwohnung der Nachbarin F.____ (vgl. act. 8/30/2-3). Ab 4. November 2024 gingen bei der Berufungsbeklagten Beschwerden der Nachbarn E.____, F.____, D.____ und G.____ (3. Stock) in Bezug auf Nachtruhestörungen durch den Berufungskläger, insbesondere durch lautes Schreien, ein (act. 8/30/4-14). In der Folge mahnte die Berufungsbeklagte den Berufungskläger mit Schreiben vom 8. Januar 2025 ab (act. 8/30/29). Es folgten weitere Beschwerden durch die zuvor genannten Nachbarn (act. 8/30/15-24), woraufhin die Berufungsbeklagte gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR mit amtlichem Formular und Begleitschreiben vom 28. Januar 2025 die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages auf den 28. Februar 2025 aussprach. Die Berufungsbeklagte begründete die Kündigung mit fortwährendem nächtlichem, lautem Schreien durch den Berufungskläger und der damit einhergehenden Nachtruhestörungen (act. 8/30/32 = act. 8/3/2/1-2). Auf entsprechenden Hinweis des Berufungsklägers (vgl. act. 8/30/33) bestätigte die Berufungsbeklagte, dass das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der 30-tägigen Kündigungsfrist per 31. März 2025, und nicht per 28. Februar 2025 ende (act. 8/30/34 = act. 8/3/2/3).

1.2. Mit Schlichtungsgesuch vom 25. Februar 2025 (Datum Poststempel: 26. Februar 2025) focht der Berufungskläger die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde Zürich an (act. 8/3/1). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 14. April 2025 schlossen die Parteien einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt (act. 8/3/21). Mit Eingabe vom 15. April 2025 widerrief der Berufungskläger den abgeschlossenen Vergleich (act. 8/3/20), woraufhin die Schlichtungsbehörde Zürich mit Beschluss vom 17. April 2025 dem Berufungskläger die Klagebewilligung erteilte (act. 8/3/22).

1.3. Am 14. Mai 2025 (Datum Poststempel 27. Mai 2025) reichte der Berufungskläger beim Mietgericht Zürich (nachfolgend Vorinstanz) Klage mit den oben

wiedergegebenen Rechtsbegehren ein (act. 8/1). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 18. September 2025 begründete der Berufungskläger seine Klage (vgl. act. 8/24; Prot. VI S. 7) und die Berufungsbeklagte erstattete ihre Klageantwort (vgl. act. 8/28; Prot. VI S. 7 ff.). Sodann wurde der Berufungskläger befragt (Prot. VI S. 9 ff.). Durchgeführte Vergleichsgespräche scheiterten (Prot. VI S. 14). Am 27. Oktober 2025 erliess die Vorinstanz das vorstehende Urteil (act. 8/31 = act. 3 = act. 5 = act. 7 [Aktenexemplar], fortan zitiert als act. 7).

1.4. Mit Eingaben vom 28. November 2025 und 30. November 2025 (Datum Poststempel 1. Dezember 2025) erhob der Berufungskläger fristgerecht (vgl. act. 8/32) Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil mit den eingangs wiedergegebenen Anträgen (act. 2, act. 4). Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 8/1-33). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.- beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Diese Streitwertgrenze ist mit Blick auf den von der Vorinstanz bezifferten – und vom Berufungskläger in seiner Berufung nicht bestrittenen – Streitwert von Fr. 46'480.– ohne Weiteres erreicht (vgl. act. 7 E. VII). Das Rechtsmittel der Berufung ist somit gegeben.

2.2. Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Der Berufungsantrag muss sich aber mindestens aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergeben (BGE 137 III 617 E. 6.2). Der Berufungskläger hält im Berufungsverfahren an seinen erstinstanzlichen Rechtsbegehren in der Sache fest, womit auch ohne entsprechendem Berufungsantrag klar ist, dass er die Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils und einen reformatori-

schen Entscheid durch die Kammer gemäss seinen Anträgen anbegehrt. In der Sache beantragt der Berufungskläger sodann insbesondere, die Kündigung vom 28. Januar 2025 sei als missbräuchlich zu erachten. Aus der Begründung des Berufungsklägers ergibt sich jedoch ohne Weiteres, dass er sich insofern gegen die Kündigung vom 28. Januar 2025 wendet, als dass die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nach Art. 257f Abs. 3 OR nicht erfüllt gewesen seien. Er richtet sich damit gegen die Wirksamkeit seiner Kündigung. Sein Antrag ist daher so auszulegen, dass er mit seinem Rechtsmittel auf die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung abzielt. Es ist jedenfalls von genügenden Anträgen auszugehen.

2.3. Zur Begründung der Berufung reicht bei Laien aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Dazu hat sich die Berufung erhebende Partei mit den Entscheidgründen der ersten Instanz auseinanderzusetzen und konkret aufzuzeigen, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren der Vorinstanz falsch gewesen sein soll (vgl. ZR 110 [2011] Nr. 80, BGE 138 III 374 ff., E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4); blosser Verweise auf die Vorakten genügen nicht (vgl. REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. A. 2025, Art. 311 N 36 f.). Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374 ff., E. 4 = Pra 102 [2013] Nr. 4).

2.4. Die Berufungsinstanz verfügt in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht über volle Kognition, d.h. es kann sowohl unrichtige Rechtsanwendung als auch unrichtige Feststellung des Sachverhalts beanstandet werden (Art. 310 ZPO); soweit Ermessensausübung in Frage steht, kann auch Unangemessenheit gerügt werden (vgl. BGer 5D_113/2016 vom 26. September 2016, E. 4.2; OGer ZH LY150026 vom 4. März 2016, E. II./3.). Das Berufungsgericht kontrolliert insbe-

sondere auch die Beweiswürdigung des erstinstanzlichen Gerichts frei (KUKO ZPO-BAUMGARTNER, 3. A. 2021, Art. 157 N 16) und prüft, ob dieses die Tatsachen, die es feststellte, auch als erwiesen betrachten konnte (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Die Berufungsinstanz hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der Berufungsschrift in rechtsgenügender Weise erhoben werden (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.4). Innerhalb des so definierten Prüfprogramms ist die Berufungsinstanz aber weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen kann (BGer 4A_397/2016 vom 30. November 2016, E. 3.1). Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Vorinstanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.5. Eingaben an das Gericht in Papierform sind handschriftlich zu unterzeichnen (Art. 130 Abs. 1 ZPO). Fehlt die Unterschrift auf der Eingabe, so ist der Partei grundsätzlich eine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen (Art. 132 Abs. 1 ZPO). Während die Eingabe vom 30. November 2025 vom Berufungskläger unterzeichnet wurde, fehlt eine Unterschrift auf der Eingabe vom 28. November 2025. Da indessen beide Eingaben innerhalb der 30-tägigen Berufungsfrist erfolgten (vgl. act. 8/32) und inhaltlich im Wesentlichen identisch sind, kann vorliegend darauf verzichtet werden, dem Berufungskläger eine Nachfrist zur Verbesserung der Eingabe vom 28. November 2025 anzusetzen.

3. Verhandlungsunfähigkeit des Berufungsklägers

3.1. Der Berufungskläger bringt vorab vor, er habe der Hauptverhandlung vom 18. September 2025 zwar folgen können, es sei ihm aber schwergefallen, seine Argumente mündlich vorzutragen. Wie das angefochtene Urteil indessen zeige, seien seine Argumente marginalisiert worden und nur die Berufungsbeklagte sei

durchgedrungen. Es stelle sich für ihn daher die Frage nach seiner Prozessfähigkeit im Zeitpunkt der Verhandlung (act. 4 Ziff. 1.9.1.).

3.2. Soweit der Berufungskläger damit geltend macht, er sei anlässlich der Verhandlung vom 18. September 2025 aufgrund der Belastung durch die aktuelle Situation verhandlungsunfähig gewesen, so hätte er dies unverzüglich im vorinstanzlichen Verfahren vorbringen bzw. ein Verschiebungsgesuch stellen müssen. Seine Ausführungen nach Erlass des zu seinen Ungunsten ausgefallenen Entscheides erfolgen damit verspätet. Es bestehen aber ohnehin keine Anhaltspunkte, dass der Berufungskläger in seiner Verhandlungsfähigkeit eingeschränkt gewesen wäre, bringt er doch gerade selbst vor, er habe dem Verhandlungsverlauf folgen können. Ebenso wenig bestehen Anzeichen zur Annahme, dem Berufungskläger hätte gar die Postulationsfähigkeit, also die Fähigkeit, persönlich und ohne Vertretung vor Gericht die im Prozessrecht vorgezeichneten Rechte wahrzunehmen und insbesondere schriftliche oder mündliche Parteivorträge zu halten, gefehlt. Der Berufungskläger konnte im vorinstanzlichen Verfahren ohne Weiteres schriftliche Stellungnahmen einreichen und seinen Standpunkt vertreten. Selbst wenn er Schwierigkeiten gehabt haben sollte, sich mündlich zu äussern, so ist nicht ersichtlich, dass dies soweit ging, dass er seine Rechte ungenügend wahren konnte. Die Vorinstanz nahm zudem Rücksicht auf den Berufungskläger und verzichtete etwa darauf, dass dieser seine Klagebegründung mündlich vorzutragen hatte (vgl. Prot. VI S. 7). Auch wenn der Berufungskläger letztlich mit seinen Argumenten nicht durchdringen konnte, so kann daraus nicht abgeleitet werden, dies sei einer Einschränkung seiner Postulationsfähigkeit bzw. seiner Verhandlungsfähigkeit geschuldet.

4. Verwertbarkeit von Audioaufnahmen

4.1. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 18. September 2025 legte die Berufungsbeklagte mehrere Audioaufnahmen ins Recht, welche die dem Berufungskläger vorgeworfenen Nachtruhestörungen durch lautes Schreien belegen sollen (vgl. act. 8/28 Rz. 5 und act. 8/30/25). Der Berufungskläger vertrat vor Vorinstanz die Auffassung, diese Tonaufnahmen seien rechtswidrig beschafft worden und daher nicht verwertbar (act. 8/1 S. 4; Prot. VI S. 9).

4.2. Die Vorinstanz stellte im angefochtenen Entscheid fest, die Audioaufnahmen seien zu berücksichtigen (act. 7 E. II/4.4.). Sie erwog dazu, rechtswidrig beschaffte Beweismittel würden gemäss Art. 152 Abs. 2 ZPO nur berücksichtigt, wenn das Interesse an der Wahrheitsfindung überwiege (act. 7 E. II 4.1.). Auf den bei den Akten liegenden Tonaufnahmen seien unter anderem Schreie zu hören. Ein Gesprächsinhalt oder gesprochene Worte seien den Tonaufzeichnungen nicht zu entnehmen, womit der strafrechtlich geschützte Persönlichkeitsbereich des Berufungsklägers nicht tangiert sei. Die Aufnahmen seien sodann nicht in der Wohnung der Berufungsklägers erstellt worden, sondern im Treppenhaus sowie in der Wohnung des Nachbarn E._____. Etwaige Persönlichkeitsbeeinträchtigungen wären damit nur geringfügiger Natur und würden vor dem offensichtlichen Interesse der Berufungsbeklagten an der Dokumentation schwerwiegender Störungen der Pflicht zur Rücksichtnahme durch Mieter mittels Aufnahmen in allgemeinen Räumen und Nachbarwohnungen, in denen sich die Störungen ausgewirkt hätten, verblassen. Dem Interesse der materiellen Wahrheitsfindung käme damit jedenfalls überwiegendes Gewicht zu, so dass offen bleiben könne, ob die Aufnahmen überhaupt eine widerrechtliche Persönlichkeitsverletzung bildeten und damit rechtswidrig seien (act. 7 E. II/4.4.).

4.3. Der Berufungskläger vertritt im Berufungsverfahren sinngemäss weiterhin die Ansicht, die Tonaufnahmen seien nicht verwertbar (vgl. act. 2 und act. 4 Rechtsbegehren 3). Er führt dazu indessen lediglich aus, er bestreite nicht die Echtheit der Aufzeichnungen, sondern dass diese ihm zugeschrieben würden, was seine Persönlichkeit und Ehre verletze. Die Unterscheidung zwischen Aufnahmen von Gesprächen und Lauten erscheine nicht schlüssig. Weitere Ausführungen hebe er sich für später auf. Damit genügt der Berufungskläger auch dem für Laien herabgesetzten Begründungserfordernis nicht (vgl. oben E. 2.2); er setzt sich nicht ansatzweise mit den ausführlichen Erwägungen der Vorinstanz, weshalb sie vorliegend von der Verwertbarkeit der Audioaufnahmen ausgeht, auseinander. Sein Vorbehalt, er äussere sich allenfalls noch später dazu, ist sodann unbeachtlich: Die 30-tägige Berufungsfrist nach Art. 311 Abs. 1 ZPO ist zwingender Natur. Nach deren Ablauf können daher keine neuen Beanstandungen bzw. Er-

gänzungen einer fristgerechten Berufung angebracht werden (BGE 114 III 5, E. 3).

4.4. Nach dem Gesagten ist auf den entsprechenden Antrag des Berufungsklägers mangels Begründung nicht einzutreten. Es ist daher auch im vorliegenden Verfahren von der Verwertbarkeit der Audioaufnahmen auszugehen.

5. Ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR

5.1. Der Berufungskläger bestritt vor Vorinstanz die Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung, da er die Nachtruhe nicht durch laute Schreie gestört habe (vgl. act. 8/1 S. 4; act. 8/24 S. 1, S. 2; Prot. VI S. 11).

5.2. Die Vorinstanz erachtete die Nachtruhestörungen durch den Berufungskläger als erstellt und stützte sich dabei im Wesentlichen auf an die Berufungsbeklagte gerichtete Beschwerdeemails der Mietparteien E.____, D.____, F.____ und G.____, Audioaufnahmen, auf welchen laut Berufungsbeklagter der Berufungskläger zu hören sei, Rapporte über Polizeieinsätze beim Mietobjekt und die Vorbringen des Berufungsklägers anlässlich seiner Parteibefragung. Sie erwog dazu, die von den Nachbarn E.____, D.____, F.____, und G.____ geschilderten Vorfälle würden in ihrem Kerngeschehen übereinstimmen. Relevante Widersprüche, wie sie der Berufungskläger ausgemacht haben wolle, seien weder ersichtlich noch bestünden Hinweise dafür, dass sich die Nachbarn etwas zusammengereimt oder Aussagen konstruiert hätten. Differenzen in Zeitangaben seien etwa im Rahmen subjektiver Lärmwahrnehmungen und aus dem Erinnerungsvermögen heraus nicht ungewöhnlich und würden nicht gegen die Glaubhaftigkeit der Aussagen der Nachbarn sprechen. Die an die Berufungsbeklagte herangetragenen Schilderungen der Nachbarn würden weder übertrieben noch verharmlosend, noch von Sympathie bzw. Antipathie geprägt erscheinen. So seien auch Besserungen der Situation gemeldet worden (act. 7 E. V/2.4. S. 22 f.). Für die Glaubhaftigkeit des Standpunkts der Berufungsbeklagten spreche weiter, dass die Stadtpolizei Zürich im Zeitraum vom 3. Dezember 2024 bis zum 22. Januar 2025 insgesamt fünf Mal um Intervention ersucht worden sei. Es sei notorisch, dass die Polizei in der Regel nicht vorschnell kontaktiert werde. Dass innerhalb eines rela-

tiv kurzen Zeitraums vier Personen die mit einem Polizeinotruf verbundene psychologische Hemmschwelle wegen der geschilderten Schreie des Berufungsklägers abgelegt hätten, spreche für die objektive Intensität der Geräuscentwicklung und stelle ein gewichtiges Indiz für die beim Berufungskläger liegende Urheberschaft dar (act. 7 E. V/2.4. S. 23). Der Berufungskläger rüge sodann einerseits, durch die Erstellung der Audioaufnahme sei er in seiner Persönlichkeit verletzt worden, was impliziere, dass die Laute tatsächlich von ihm stammten. Andererseits bestreite er, mit den auf den Aufnahmen hörbaren Schreien etwas zu tun zu haben. Dies sei ein unauflöslicher Widerspruch und stehe im Kontext der in weiten Teilen ausweichenden und inkonsistenten Antworten des Berufungsklägers in Bezug auf die Tonaufnahmen. Er habe nicht klar bestritten, dass er auf den Aufnahmen zu hören sei, sondern habe lediglich angegeben, ihm seien keine Schreie bewusst. Er habe nicht ausschliessen können, dass er selbst den Lärm verursacht habe. Der Berufungskläger habe zugegeben, dass die Polizei bei ihm geklopft habe, er den Ordnungskräften die Tür aber nicht geöffnet habe. Sodann habe der Berufungskläger selbst in den Raum gestellt, dass ein gesundheitliches Problem zu diesen Beeinträchtigungen geführt habe (act. 7 E. V/2.4. S. 24). Im Gegensatz zur Darstellung der Berufungsbeklagten enthielten die Aussagen und Vorbringen des Berufungsklägers damit zahlreiche Ungereimtheiten, Widersprüche und Ablenkungsmanöver. Es sei daher als erstellt zu erachten, dass der Berufungskläger im Zeitraum vom 4. November 2024 bis zum 22. Januar 2025 die Nachtruhe seiner Nachbarmietparteien E.____, D.____, G.____ und F.____, namentlich durch lautes Schreien, erheblich gestört und damit seine Pflicht zur Rücksichtnahme gemäss Art. 275f Abs. 2 OR verletzt habe (act. 7. E./2.4. S. 24.).

Die erstellten Ruhestörungen würden der Berufungsbeklagten die Fortsetzung des Mietverhältnisses als unzumutbar erscheinen lassen. Die über längere Zeit anhaltenden Störungen der Nachtruhe, die einen erholsamen Schlaf verunmöglichten, überschritten das Mass des sozial Üblichen deutlich und stellten eine schwerwiegende Beeinträchtigung des vertragsgemässen Gebrauchs der Mietsache dar. Unabhängig davon, ob dem Verhalten des Berufungsklägers eine medizinische Ursache zugrunde liege, könne von der Nachbarschaft nicht erwartet werden, dass sie eine derart intensive und anhaltende Lärmbelastung dauerhaft hin-

nehmen würde. Die Kündigung vom 28. Januar 2025 erweise sich daher als wirksam (act. 7 E.V/3.).

5.3. Der Berufungskläger hält in seiner Berufung daran fest, die ausserordentliche Kündigung sei nicht gerechtfertigt erfolgt. Er vertritt den Standpunkt, weder die von der Berufungsbeklagten eingereichten E-Mails, noch die Audiodateien oder das Polizeijournal vermöchten eine wesentliche Nachtruhestörung durch ihn zu belegen. Zudem seien seine Aussagen falsch gewürdigt worden. Er wendet sich damit im Wesentlichen gegen die Beweiswürdigung der Vorinstanz.

5.3.1. Das Gericht bildet seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise (Art. 157 ZPO). Frei ist die Beweiswürdigung, wenn das Gericht die Beweiskraft der einzelnen Beweismittel und die Gewichtung ihres gegenseitigen Verhältnisses nach seiner eigenen, frei gebildeten Überzeugung vornehmen darf und muss. Demnach hat das Gericht die Beweise ohne Bindung an förmliche Beweisregeln zu würdigen. Der Grundsatz der freien Beweiswürdigung würde etwa verletzt, wenn bestimmten Beweismitteln im Voraus in allgemeiner Weise die Beweiseignung abgesprochen würde oder wenn das Gericht bei der Würdigung der Beweise im Ergebnis nicht seiner eigenen Überzeugung folgte (BGE 143 III 297 E. 9.3.2, BGE 137 II 266 E. 3.2; BGer 4A_189/2018 vom 6. August 2018 E. 3.2.2, BGer 5A_250/2012 vom 18. Mai 2012 E. 7.4.1; HASENBÖHLER/YAÑEZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm, a.a.O., Art. 157 N 6). Freie Beweiswürdigung bedeutet indes nicht, dass das Gericht die Beweise nach Belieben gewichten darf, vielmehr ist es verpflichtet, die Bewertung gewissenhaft und so vorzunehmen, dass sie mit den Denk- und Naturgesetzen (Logik), den allgemein anerkannten Erfahrungssätzen und der Lebenserfahrung vereinbar ist (BSK ZPO-GUYAN, 4. A. 2024, Art. 157 N 2).

Das vorliegend zu erbringende Regelbeweismass (der Vollbeweis bzw. der strikte Beweis) ist dann erbracht, wenn das Gericht nach objektiver Betrachtungsweise keine ernsthaften oder lediglich leichte Zweifel am Vorhandensein der behaupteten Tatsache hat (BSK ZPO-GUYAN, a.a.O., Art. 157 N 7 f.). Im Rahmen des Zivilprozesses lässt sich der Beweis allerdings nicht mit naturwissenschaftli-

cher Präzision erreichen. Absolute Gewissheit kann nicht verlangt werden (BGE 148 III 134 E. 3.4.1).

5.3.2. Der Berufungskläger bemängelt zum Einen die Würdigung der von der Berufungsbeklagten eingereichten E-Mails.

5.3.2.1. Sinngemäss bringt er diesbezüglich Folgendes vor: Die von der Berufungsbeklagten eingereichten E-Mails seien nicht geeignet, eine relevante Nachtruhestörung durch laute Schreie durch ihn zu belegen. Gewisse Beschwerdemails würden lediglich auf "nächtliche Aktivitäten" oder "anhaltende Ruhestörung" verweisen, ohne dass genau ausgeführt werde, was gemeint sei. Dennoch würden die angeblichen Schreie darunter subsumiert (act. 4 Ziff. 1.4. und Ziff. 2.6.2.). Zudem seien die vier Nachbarn, die sich über ihn beschwerten, unglaublich. So habe sich der Nachbar E. _____ bereits kurz nach seinem Einzug im November 2025 bei ihm (dem Berufungskläger) über diverse Dinge beschwert, wie etwa das Umherschieben von Umzugskartons, Geräusche der Lamellenjalousien, Herunterfallen der Klobrille und das Wegräumen von Teller (act. 4 Ziff. 1.1.), was zeige, dass er dessen Lärmsensibilität nicht herbeiredete (act. 4 Ziff. 2.6.1.). Die Vorwürfe von Herrn E. _____ bezüglich der Nachtruhestörungen seien dramatisierend, eskalierend, basierten auf Psychoanalysen und seien vor dem Hintergrund zu sehen, dass dieser wohlwollend mit der Verwaltung habe in Kontakt treten wollen, um an grösseren Wohnraum zu kommen (act. 4 Ziff. 2.2. f.). In den E-Mails der Nachbarn würden sich sodann diverse wahrheitswidrige und übertriebene Aussagen finden, die er im vorinstanzlichen Verfahren widerlegt bzw. aufgedeckt habe, auf welche die Vorinstanz aber nicht näher eingegangen sei. Schliesslich würden sich die Nachbarn hinsichtlich der Häufung und Uhrzeiten der Schreie widersprechen: Frau G. _____ gebe an, die Schreie hielten die ganze Nacht von 02:00 Uhr bis 05:00 Uhr bzw. 02.00 Uhr bis 08.00 Uhr an. Gemäss Herrn E. _____ dauerten die Schreie hingegen von 04.00 Uhr bis 05.00 Uhr (act. 4 Ziff. 2.7. f.). Dies zeige die Beschaffenheit der Zeugen und widerlege die vorinstanzliche Feststellung, wonach deren Schilderungen weder verharmlosend noch übertrieben wirkten (act. 4 Ziff. 2.7 und Ziff. 2.8. in fine).

5.3.2.2. Die Vorinstanz gab den Inhalt der Beschwerdeemails in ihrem Urteil zusammengefasst korrekt wieder (act. 7 E. V/2.3.). Sie legte den Fokus dabei zu recht auf die vermeintlichen Schreie des Berufungsklägers, da diese letztlich auch zur ausserordentlichen Kündigung führten. Zwar trifft dabei zu, dass sich gewisse Beschwerdeemails nicht nur auf Schreie, sondern auch auf andere Geräusche bezogen (so insbesondere E-Mails von Herrn E._____ vom 4. November 2024 [act. 8/30/4], 12. November 2024 [act. 8/30/5] und 3. Dezember 2024 [act. 8/30/11]) oder nur in allgemeiner Weise der Unmut über die Situation kundgetan wurde (vgl. E-Mail von Frau F._____ vom 20. Dezember 2024 [act. 8/30/13]). Ausführungen zu weiteren Lärmemissionen des Berufungsklägers mindern den Beweiswert der E-Mails in Bezug auf die Schreie jedoch nicht: Aus den E-Mails geht klar hervor, dass die Nachbarn E._____, D._____, G._____ und F._____ den Fokus auf die Schreieanfälle legten und diese als unzumutbar betrachteten (so etwa act. 8/30/4, act. 8/30/7, act. 8/30/8, act. 8/30/10, act. 8/30/12, act. 8/30/14, act. 8/30/15, act. 8/30/16, act. 8/30/20, act. 8/30/22, act. 8/30/24, act. 8/30/42). Alle vier Nachbarn schrieben die Schreie sodann eindeutig dem Berufungskläger zu. Im Ergebnis verfängt die sinngemässe Kritik des Berufungsklägers, aus den E-Mail liesse sich nicht eindeutig darauf schliessen, dass ihm nächtliche Schreie vorgeworfen würden, damit nicht.

5.3.2.3. Die Vorinstanz schloss aus den eingereichten E-Mails, die geschilderten Vorfälle stimmten in ihrem Kerngeschehen überein und seien glaubhaft (act. 7 E. V/2.5). Soweit der Berufungskläger diesbezüglich sinngemäss rügt, die Vorinstanz habe sein rechtliches Gehör verletzt, indem sie nicht auf seinen Einwand, die vier Nachbarn verbreiteten Unwahrheiten und seien daher nicht glaubwürdig, einging, ist Folgendes festzuhalten: Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 53 ZPO ergibt sich auch der Anspruch auf Begründung des gerichtlichen Entscheids. Die Begründungspflicht verlangt, dass das Gericht in der Entscheidungsbegründung wenigstens kurz die wesentlichen Überlegungen nennt, von denen es sich hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt. Hingegen ist es nicht erforderlich, dass sich das Gericht mit sämtlichen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2 m.w.H.). Die Vorinstanz

entkräftete die vom Berufungskläger bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Vorbehalte gegen die Nachbarn und deren Aussagen (vgl. act. 8/24 S. 3 f.) mit Ausnahme der vermeintlichen Widersprüche in den zeitlichen Schilderungen zwar nicht ausdrücklich. Aus ihren Erwägungen geht jedoch implizit hervor, dass sie diese nicht als relevant betrachtete, da zumindest die *Kernaussagen* in Bezug auf die kündigungsrelevanten Schreie übereinstimmten. Somit ist davon auszugehen, dass die Vorinstanz die Glaubwürdigkeit der Nachbarn in Bezug auf die Schreie aufgrund ihres diesbezüglich überzeugenden Verhaltens durch etwaige andere Widersprüche als nicht eingeschränkt betrachtete. Damit liegt keine Gehörsverletzung durch die Vorinstanz vor.

Seine entsprechenden Vorbringen vermögen die Glaubwürdigkeit der Nachbarn E._____, F._____, D._____ und G._____ aber auch vor der Kammer nicht zu erschüttern: Selbst wenn bei Herrn E._____ aufgrund seiner Beschwerden über vermeintlich wenig gravierende Geräusche (so etwa in act. 8/30/4 bezüglich "Geräusche aus der Küche und dem Bad", act. 8/30/5 mit dem Hinweis auf das Rauf- und Runterdrehen der Storen) von einer gewissen Lärmsensibilität auszugehen wäre, so würde es dennoch nicht erklären, weshalb sich drei weitere Nachbarn über laute Schreie des Berufungsklägers beschwerten. Sodann wirken die Beschwerdeemails von Herrn E._____ auch nicht übermässig eskalierend oder dramatisierend, sondern geben wie von der Vorinstanz zurecht erwogen auch Auskunft über Besserungen der Situation (act. 8/30/7 und 8/30/11) oder spiegeln die Besorgnis von Herrn E._____ über den Gesundheitszustand des Berufungsklägers wieder (vgl. act. 4 Ziff. 2.2. mit Bezug auf act. 8/30/4, act. 8/30/7, act. 8/30/11 und act. 8/30/15). Auch einzelne Übertreibungen Herrn E._____s würden nicht dazu führen, dass sämtliche Beschwerdeemails als nicht verlässlich bezeichnet werden müssten, zumal der wesentliche Vorwurf – nämlich intensive Schreie in der Nacht – darin stringent genannt werden. Anders als vom Berufungskläger vorgebracht, sind aus den Beschwerdeemails auch nicht solche Unwahrheiten zu entnehmen, die die Glaubwürdigkeit von Herrn E._____ umstossen würden. Einerseits ist etwa in Bezug auf eine angebliche falsche Behauptung von Herrn E._____ bezüglich der Lage seiner Wohnung (und dass diese in ganzer Länge den Lärmemissionen des Berufungsklägers ausgesetzt sei, act. 4 Ziff. 2.7.)

nicht ersichtlich, inwiefern diese nicht zutreffen sollte (vgl. act. 8/30/3). Andererseits handelt es bei den weiteren, als unwahr bezeichneten Aussagen (so etwa, Herr E._____ habe Angst vor ihm, act. 4 Ziff. 2.8., oder er [der Berufungskläger] verlasse das Haus kaum), lediglich um Wahrnehmungen von Herrn E._____, die im Übrigen ohne Relevanz für das Erstellen der Nachtruhestörung sind. Auch in Bezug auf die weiteren drei Nachbarn – Familie D._____, Frau F._____ und Frau G._____ – ist aufgrund der Vorbringen des Berufungsklägers die Glaubwürdigkeit ihrer Beschwerdeemails nicht in Zweifel zu ziehen: So macht der Berufungskläger in Bezug auf Familie D._____ geltend, diese sei mittlerweile aufgrund eines Jobwechsels auf den ordentlichen Kündigungstermin ausgezogen, nicht etwa wegen der Ruhestörung (act. 4 Ziff. 2.6.2.). Die Vorinstanz hat den Umstand der Kündigung durch Familie D._____ nicht in ihre Urteilsbegründung einbezogen. Weiterungen erübrigen sich damit. In Bezug auf Frau F._____ bemängelt der Berufungskläger, dass diese völlig übertreibe und ihm die Demolierung seiner Wohnung und der Fassade vorwerfe (act. 4 Ziff. 2.7. mit Bezug auf act. 8/30/42). Frau F._____ wies in ihrer Schilderung jedoch ausdrücklich darauf hin, dass es sich gerade um eine Interpretation ihrer Wahrnehmung handle und sie über das Gehörte und das Gespürte daher nur Mutmassungen treffen könne. Vor diesem Hintergrund sind auch ihre Angaben zu sehen. Dies scheint auch die Vorinstanz entsprechend gewürdigt zu haben, da sie sich nicht auf entsprechende Behauptungen abstützte. Schliesslich wirft der Berufungskläger auch diesen drei Nachbarn vor, sie würden fälschlicherweise behaupten, sie hätten Angst vor ihm. Davon habe er aber nichts gespürt, sie seien ja auch mit ihm in Kontakt getreten (vgl. act. 4 Ziff. 2.7.). Dass die Nachbarn direkt mit dem Berufungskläger in Kontakt traten spricht jedoch nicht dagegen, dass sie sich aufgrund des ihm vorgeworfenen nächtlichen Geschreis vor ihm fürchteten. Wenn der Berufungskläger sodann in seiner Berufung erneut darauf hinweist, die Nachbarn würden sich betreffend Häufung und Uhrzeit der Schreie widersprechen, so wiederholt er lediglich seinen vorinstanzlichen Standpunkt (vgl. act. 8/24 S. 5). Er setzt sich jedoch nicht mit der Erwägung der Vorinstanz auseinander, wonach gewisse zeitliche Abweichungen im Rahmen subjektiver Lärmempfindungen und aus dem Erinnerungsvermögen heraus nicht ungewöhnlich seien (vgl. act. 7 E. V/2.5.). Dem ist zuzustimmen. Die

Schilderungen beziehen sich sodann jeweils auf die gleiche Nacht und auf gleichartiges Lärmgeschehen, womit sie im Wesentlichen übereinstimmen. Zudem sprechen kleinere Differenzen gegen eine konzertierte Absprache der Nachbarn. Schliesslich bringt der Berufungskläger auch keine überzeugende Begründung vor, weshalb sich gleich vier Nachbarn unabhängig voneinander über ihn beschwerten und ihm die Schreie eindeutig zuschreiben sollten, wenn dem nicht so wäre. Einzig Herrn E._____ wirft er als Motiv vor, dieser habe seinen Wunsch nach einer grösseren Wohnung samt Parkplatz geäussert und habe die Gelegenheit gesehen, sich mit der Verwaltung gutzustellen (vgl. 4 Ziff. 2.3). Inwiefern sich Herr E._____ bei der Verwaltung durch falsche Vorwürfe und Beschwerden einen Vorteil verschaffen würde, erscheint fraglich. Wiederholte ungerechtfertigte Beschwerden beim Vermieter oder der Polizei über das Verhalten von Nachbarn könnten selbst zu einer ausserordentlichen Kündigung führen (BGer 4A_173/2017 vom 11. November 2017, E. 3.1.2.). Dies kann letztlich aber offen bleiben. Denn zumindest in Bezug auf die Motivation falscher Anschuldigungen der Nachbarn F._____, G._____ und D._____ macht er keine Angaben dazu, weshalb sie ihn zu Unrecht beschuldigen sollten. Ein etwaiges Motiv ist denn auch nicht ersichtlich.

Im Ergebnis ist damit nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die Schilderungen der Nachbarn E._____, F._____, D._____ und G._____ als übereinstimmend und glaubwürdig würdigte.

5.3.3. Der Berufungskläger wendet sich weiter gegen die vorinstanzliche Erwägung, seine Aussagen und Vorbringen würden zahlreiche Ungereimtheiten, Widersprüche und Ablenkungsmanöver enthalten.

5.3.3.1. Er macht diesbezüglich geltend, etliche Tatsachenbehauptungen und Aussagen seien von ihm an der Verhandlung so nie gefallen und würden den Geschehnissen einen völlig anderen Inhalt verleihen. Dass ihm dabei Fantasiesignale in Form von Ungereimtheiten, Widersprüchen und Ablenkungsmanövern vorgeworfen würden, sei äusserst abwertend (act. 4 Ziff. 2.1.). Entgegen der Vorinstanz habe er keine gesundheitlichen Probleme in den Raum gestellt, die zu irgendwelchen Beeinträchtigungen geführt haben sollen (act. 4 Ziff. 2.2.). Den von der Vorinstanz (in E. 2.4.) in Bezug auf die Audioaufnahmen widergegebenen

Satz "Es könnte ich sein. Ich bin mir tatsächlich nicht sicher" habe er so an der Verhandlung nie gesagt (act. 4 Ziff. 2.8.). Ebenso habe er nie eingestanden, dass er den Ordnungskräften die Türe nicht geöffnet habe (act. 4 Ziff. 2.5.).

5.3.3.2. Die Vorinstanz entdeckte in den Aussagen und Vorbringen des Berufungsklägers diverse Widersprüche, Ungereimtheiten und ausweichenden Antworten (vgl. oben E. 5.2 und act. 4 E. V/5.2.). Der Berufungskläger beschränkt seine Kritik nur auf einzelne konkrete Aussagen, ohne die weiteren von der Vorinstanz aufgezeigten Widersprüche in Abrede zu stellen. Die vorinstanzliche Würdigung seiner Vorbringen ist nicht zu beanstanden. Der Berufungskläger bestritt in seiner Klage in allgemeiner Weise, für Lärmemissionen in der Mietliegenschaft verantwortlich zu sein. Zudem wich er vorinstanzlichen Fragen, insbesondere zu den Audioaufnahmen, aus und gab keine eindeutigen oder sachfremde Antworten (vgl. Prot. VI S. 9 ff.). Ein schlüssiges Aussageverhalten kann darin nicht gesehen werden. Daran ändert auch seine Kritik an der vorinstanzlichen Würdigung einzelner Aussagen von ihm nichts. Soweit er bemängelt, er habe gar keine gesundheitlichen Probleme seinerseits in den Raum gestellt, so ist dies unzutreffend: In seiner Klage vom 14. Mai 2025 gab der Berufungskläger an, er habe ein gesundheitliches Problem vermutet (vgl. act. 8/1 S. 4). Darüber hinaus richtete der Berufungskläger nach Erhalt der ausserordentlichen Kündigung vom 28. Januar 2025 ein Schreiben an die Berufungsbeklagte, worin er selbst ausführte, zumindest tagsüber sollten sich die vermeintlichen "Störungen" legen, da er nur vorübergehend aufgrund eines Schleudertraumas auch am Tag geschlafen habe. Aus therapeutischer Sicht solle dieses "unerfreuliche Phänomen" bald abklingen (vgl. act. 8/30/33). Damit scheint der Berufungskläger zumindest anfänglich selbst der Ansicht gewesen zu sein, es liege bei ihm ein gesundheitliches Problem vor, aufgrund dessen bei ihm während des Schlafes Schreie auftreten könnten. Soweit der Berufungskläger vorbringt, er habe die Frage, ob er seine Stimme auf den Audioaufnahmen erkenne, nicht mit "Es könnte ich sein. Ich bin mir tatsächlich nicht sicher" beantwortet, ist darauf hinzuweisen, dass sich diese Aussage aus dem vorinstanzlichen Protokoll ergibt (vgl. Prot. VI S. 13). Gerichtsprotokolle sind öffentliche Urkunden und geniessen daher öffentlichen Glauben. Es besteht eine Vermutung der Richtigkeit des Protokollinhaltes (BSK ZPO-WILLISEGGER, a.a.O.,

Art. 235 N 4). Insofern der Berufungskläger diesbezüglich ein Protokollberichtigungsbegehren stellt, so läge die Zuständigkeit für die Protokollberichtigung beim Gericht, über dessen Verhandlung Protokoll geführt wurde. Auf ein vor oberer Instanz gestelltes Gesuch um Berichtigung des vorinstanzlichen Protokolls wäre somit mangels Zuständigkeit nicht einzutreten (BSK ZPO-WILLISEGGER, a.a.O., Art. 235 N 41; DIKE Komm-ZPO-PAHUD, 3. A. 2025, Art. 235 N 25). Im Übrigen wird vorliegend weder vom Berufungsbeklagten behauptet, noch geht aus den Akten hervor, dass eine Protokollberichtigung bei der Vorinstanz angestrengt worden ist. Das Protokoll gilt demnach als richtig (vgl. OGer ZH LE120011 vom 30. Juli 2013, E. IV.4.12.3; OGer ZH LC160019 vom 10. Juni 2016, E. 4.2.1). Die bestrittene Aussage wurde zudem ohnehin nur in allgemeiner Weise wiedergegeben, aber nicht in die Wertung der Vorinstanz mit einbezogen (vgl. act. 7 E. V/2.4.). Soweit der Berufungskläger schliesslich bestreitet, er habe zugegeben, der Polizei die Türe nicht geöffnet zu haben, so gab er zumindest an, trotz lautem Klopfen seine Türe nicht geöffnet zu haben, ohne zu wissen, wer der Urheber davon sei (vgl. Prot. VI S. 11). Die Vorinstanz scheint daraus geschlossen haben, dass er die Türe auch dann nicht geöffnet habe, als die Polizei anklopfte. Ob diese Schlussfolgerung so zutrifft, kann vorliegend indes offen bleiben, da es im Ergebnis nichts daran ändern würde, dass der Berufungskläger sich an diversen Stellen widerspricht, ausweichend auf Fragen reagierte oder keine schlüssigen Aussagen machte. Eine falsche Würdigung seines Aussageverhaltens kann daher nicht gesehen werden.

5.3.4. Weiter bemängelt der Berufungskläger die vorinstanzliche Würdigung der von der Berufungsbeklagten eingereichten Protokolle von Polizeieinsätzen.

5.3.4.1. Der Berufungskläger macht diesbezüglich geltend, die Anzahl der Polizeieinsätze würden die Glaubhaftigkeit des Standpunkts der Berufungsbeklagten nicht stützen. Vielmehr liesse die Häufung der Polizeieinsätze am 20., 21. und 22. Januar 2025 eine bewusste Eskalation vermuten. Die Beamten hätten bei keinem der fünf Einsätze eine Ruhestörung feststellen können, obwohl sich diese über einen Zeitraum von 30 Minuten im Haus aufgehalten hätten. Es könne nicht pauschal von einer Hemmschwelle, die Polizei zu kontaktieren, ausgegangen

werden. Irritierend seien im Übrigen auch die Personen, welche die Einsätze ausgelöst hätten, da ihm diese teilweise unbekannt seien (act. 4 Ziff. 2.5.).

5.3.4.2. Der Berufungskläger bestreitet damit nicht, dass zumindest am 3. Dezember 2024, 20. Januar 2025, 21. Januar 2025 und 22. Januar 2025 vier Meldungen bei der Stadtpolizei Zürich eingingen, in welchen jeweils aufgrund von Schreien des Berufungsklägers um Hilfe ersucht worden ist (vgl. dazu auch act. 8/30/31). Die Vorinstanz wertete diesen Umstand als gewichtiges Indiz dafür, dass tatsächlich der Berufungskläger Urheber der Schreie sei. Dem ist vorliegend beizupflichten: Aus den Journalauszügen ergibt sich, dass als Grund für die getätigten Polizeinotrufe jeweils ausdrücklich Schreie bzw. Hilferufe des Berufungsklägers genannt wurden. Es ist nicht davon auszugehen, dass mehrere Personen unabhängig von einander ohne Anlass (aber jeweils mit ähnlichen Schilderungen) die Polizei verständigten, zumal sie sich damit unter Umständen selbst einer Haftung aussetzen würden. Dass die Parteien nach einer ersten polizeilichen Intervention im Dezember 2024 weiter zugewartet haben und sich erst, als sich die Situation gemäss ihrer Darstellung im Januar 2025 weiter akzentuierte, erneut an die Polizei wandten, lässt den Schluss zu, dass die Polizei nicht leichtfertig angerufen wurde. Auch wenn die Polizei dabei selbst keine Ruhestörung feststellen konnte, vermag dies an der Würdigung der dokumentierten Polizeieinsätze nichts zu ändern, zumal die Polizei lediglich zwei mal (am 3. Dezember 2024 am Abend sowie am 21. Januar 2025 morgens, vgl. act. 8/30/31) ausrückte (vgl. act. 8/30/31, S.1 und S. 3). Es ist dabei entgegen dem Berufungskläger nicht ersichtlich, wie lange sie jeweils vor Ort war. Aus dem Umstand, dass just in diesen Zeitpunkten keine Schreie zu vernehmen waren, lässt sich daher nichts ableiten. Schliesslich bringt der Berufungskläger erstmals im Berufungsverfahren Vorbehalte gegen die Personen, welche die Polizeinotrufe tätigten, vor, womit diese Vorbehalte verspätet und deshalb nicht mehr zu hören sind (vgl. oben E. 2.4 und Art. 317 ZPO).

5.3.5. Nach dem Gesagten geht aus den von der Berufungsbeklagten eingereichten Beweismitteln hervor, dass sich ihr gegenüber die Nachbarn E._____, F._____, D._____ und G._____ in der Sache übereinstimmend und überzeugend über regelmässige Nachtruhestörungen durch laute Schreie des Berufungsklä-

gers beschwerten. Den stringenten Schilderungen der glaubwürdigen Nachbarn stehen die pauschalen Bestreitungen und teils widersprüchlichen Aussagen des Berufungsklägers gegenüber. Insbesondere versäumt es der Berufungskläger, eine schlüssige Erklärung zu liefern, weshalb gleich vier Nachbarn zu Unrecht berichten sollten, er sei Verursacher der Schreie. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass sich Nachbarn gar an die Polizei wandten und angesichts dessen, dass die Beschwerden der Nachbarn mit dem Einzug des Berufungsklägers in die Mietliegenschaft begannen, ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz unter Würdigung der Beweise davon ausging, die Berufungsbeklagte habe rechtsgenügend bewiesen, dass der Berufungskläger zumindest im Zeitraum vom 4. November 2024 bis zum 22. Januar 2025 die Nachtruhe der Nachbarn E._____, F._____, D._____ und G._____ durch lautes Schreien erheblich gestört habe.

Dieses Ergebnis vermag der Berufungskläger auch nicht dadurch umzustossen, dass er bestreitet, die auf den Audiodateien erkennbaren Schreie könnten ihm zugeordnet werden (vgl. act. 4 Ziff. 1.8. und Ziff. 2.8.). In der vorinstanzlichen Befragung bestritt er nicht ausdrücklich, dass es seine Stimme auf den Aufnahmen sein könnte (vgl. Prot. VI S. 13). Bezeichnenderweise kann er keine überzeugenden Ausführungen machen, was oder wer sonst auf den Tonaufnahmen zu hören sein sollte. Wenn der Berufungskläger diesbezüglich sodann der Ansicht ist, die Vorinstanz habe zu wenig gewürdigt, dass andere Lärmquellen als er in Frage kämen (so etwa aufgrund der Lage im belebten C._____-quartier oder durch Herrn E._____ selbst, act. 4 Ziff. 1.2. und 2.6.2.), so lässt er ausser Acht, dass sich auch die Nachbarn D._____, F._____ und G._____ eindeutig über ihn (den Berufungskläger), und nicht über Herrn E._____ beschwerten. Dass die Schreie auf üblichen Quartierlärm zurückzuführen seien, überzeugt ebenso wenig, da auf den Audiodateien klar männliche Schreie hörbar sind, ohne dass dazu noch Geräusche treten würden, welche an Strassen- oder Verkehrslärm erinnern würden (vgl. act. 8/30/25). Schliesslich kann der Berufungskläger auch nichts daraus ableiten, dass das Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, nicht auf das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten eintrat (vgl. act. 4 Ziff. 1.8): Das Ausweisungsbegehren wurde im Rahmen eines summarischen Verfahrens betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen behandelt (vgl. 8/16 E. 2.1.). Ein in ei-

nem solchen Verfahren gefällter Nichteintretensentscheid ergeht ohne materielle Rechtskraftwirkung und bleibt damit ohne Bindungswirkung auf ein einlässliches Streitverfahren in der Sache (vgl. BGE 140 III 315 E. 5.2.3; BSK ZPO-HOFMANN, a.a.O., Art. 257 N 26 f.). Sodann gelten in einem Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gesteigerte Anforderungen an die Guttheissung eines Gesuchs, und die Berufungsbeklagte hatte insbesondere den Sachverhalt *sofort* zu beweisen (sog. liquider Sachverhalt, Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO). Das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, hatte sich dabei nur vorfrageweise mit der Frage der Gültigkeit der Kündigung zu befassen, weshalb bereits bei geringfügigen Zweifeln an der Sachverhaltsdarstellung der Berufungsbeklagten diesbezüglich ein Nichteintretensentscheid zu erfolgen hatte (vgl. dazu LÖTSCHER, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., a.a.O., Art. 257 N 7a). Wenn das Gericht im Ausweisungsverfahren zum Schluss kam, der Berufungsbeklagten sei der sofortige Beweis des Sachverhaltes in diesem Sinne nicht gelungen, so hat dies auf das vorliegende Verfahren keinen Einfluss. Vielmehr ist im einlässlichen Verfahren nach Durchführung des Beweisverfahrens eine eigene Beweiswürdigung vorzunehmen, wobei sämtliche in diesem Verfahren erhobenen Beweismittel zu beachten sind (so insbesondere auch die Parteibefragung des Berufungsklägers) und der Vollbeweis auch dann als erbracht zu betrachten ist, wenn noch geringfügige oder leichte Zweifel bestehen sollten (vgl. oben E. 5.3.1).

5.4. Die Vorinstanz ging davon aus, dass diese Nachtruhestörungen die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Berufungsbeklagte als unzumutbar erscheinen lasse (act. 7 E. V/3). Im Ergebnis erscheint die Schlussforderung der Vorinstanz korrekt: Zwar ist dafür zu halten, dass in der Beurteilung der gebotenen Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn eine gewisse Toleranzmarge zuzulassen ist, die unter anderem von der Umgebung (laute oder ruhige Nachbarschaft) und von der Dauer der dem Mieter vorgeworfenen Störungen, von der Häufigkeit ihrer Wiederholung und von den Bemühungen, die der Störer unternommen hat oder nicht, abhängt (vgl. Mietrecht für die Praxis/BRÄNDLI, 10. A. 2022, Ziff. 27.3.7). Unter diesen Umständen reicht nicht jede Art von lauten, nächtlichen Schreien aus, um bereits einen Kündigungsgrund nach Art. 257f OR zu begründen, sondern sie müssen eine gewisse Intensität und Regelmässigkeit aufweisen.

Die Nachbarn E._____, F._____, G._____ und D._____ berichten indessen über extrem laute, wilde, penetrante Schreie (act. 8/30/8, 8/30/10, 8/30/16, 8/30/20, 8/30/24), die sie regelmässig, bis hin zu jeder Nacht, aus dem Schlaf reissen würden (act. 8/30/7, 8/30/10, 8/30/11, 8/30/12, 8/30/13, 8/30/16, 8/30/19, 8/30/20, 8/30/23, 8/30/24). Auch diesbezüglich sind die Ausführungen der Nachbarn stringent und überzeugend. Damit überschritten die Schreie jedenfalls gegenüber den Nachbarn E._____, D._____, F._____ sowie G._____ sowohl in Bezug auf die Regelmässigkeit als auch in Bezug auf die Intensität die Schwelle des Tolerierbaren. Daran ändert auch nichts, wenn der Berufungskläger sinngemäss geltend macht, die ihm vorgeworfenen Ruhestörungen könnten schon daher nicht unzumutbar sein, da sich nur vier von insgesamt 20 Mietparteien der Mietliegenschaft über ihn beschwerten (vgl. act. 4 Ziff. 2.4). Die Pflicht zur Rücksichtnahme nach Art. 257f OR besteht gegenüber jedem Nachbarn, weshalb nichts daraus abgeleitet werden kann, sollten die Nachtruhestörungen nicht für alle Mietparteien der Mietliegenschaft gleich gravierend ausfallen. Mit Herrn E._____, Frau F._____ und der Familie D._____ beschwerten sich sodann alle Nachbarn, deren Wohnungen direkt oberhalb bzw. neben der Wohnung des Berufungsklägers liegen (vgl. oben E. 1.1 und act. 8/30/3). Diese sind durch Lärmemissionen des Berufungsklägers und nächtliches Schreien besonders tangiert und ihren Beschwerden ist besonders Gewicht zuzuerkennen. Schliesslich führt der Berufungskläger zwar ohne Belege aus, er habe medizinische Abklärungen getroffen, bei welchen aber nichts gefunden worden sei (act. 4 Ziff. 2.2.), bestreitet aber, er sei Urheber der Schreie. Somit kann nicht nachvollzogen werden, weshalb der Berufungskläger nachts schreit und ob dem allenfalls mit Massnahmen begegnet werden könnte. Im Ergebnis ist damit der Schluss der Vorinstanz, der Berufungsbeklagten sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar, nicht zu beanstanden.

5.5. Da der Berufungskläger der ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR in seiner Berufung nichts anderes entgegengesetzt, hat es damit sein Bewenden. Die Berufung ist abzuweisen.

6. Erstreckung

6.1. Der Berufungskläger ersucht eventualiter um maximale Erstreckung des Mietverhältnisses (act. 4 Rechtsbegehren 4). Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Die Erstreckung ist indessen ausgeschlossen bei Kündigungen wegen schwerer Verletzung des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme gemäss Art. 257f Abs. 3 OR (Art. 272a Abs. 1 lit. b OR).

6.2. Nachdem die von der Berufungsbeklagten gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR ausgesprochene Kündigung gültig ist, kommt demnach eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht in Frage.

6.3. Im Ergebnis ist die Berufung somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Das vorinstanzliche Urteil vom 27. Oktober 2025 ist zu bestätigen.

7. Kosten- und Entschädigungsfolgen

7.1. Beanstandungen hinsichtlich der Höhe der erstinstanzlichen Gerichtskosten und der Parteientschädigung wurden nicht vorgebracht. Sie sind zu bestätigen.

7.2. Ausgangsgemäss hat der Berufungskläger die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung für die zweitinstanzliche Entscheidgebühr bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 46'480.– (vgl. oben E. 2.1) ist die Entscheidgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 7 lit. a sowie § 12 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'500.– festzusetzen.

7.3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, da ihr im Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

7.4. Der Berufungskläger stellt für das obergerichtliche Verfahren ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (act. 4 S. 2). Nach Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b). Der Berufungskläger bezieht eine IV-Teilrente mit Ergänzungsleistungen (vgl. act. 8/11); seine Mittellosigkeit ist belegt. Sodann kann nicht gesagt werden, die Berufung hätte sich von vornherein als aussichtslos erwiesen, auch wenn der Berufungskläger letztlich unterliegt. Sein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist entsprechend gutzuheissen und die Entscheidgebühr einstweilen auf die Gerichtskasse zu nehmen. Der Berufungskläger ist indessen darauf hinzuweisen, dass er zur Nachzahlung verpflichtet ist, sobald er dazu in der Lage ist (Art. 123 ZPO). Soweit der Berufungskläger darüber hinaus die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters für das Berufungsverfahren beantragt, so setzt die Bestellung einer unentgeltlichen Rechtsvertretung voraus, dass eine solche zur Wahrung der Rechte notwendig ist (Art. 117 Abs. 1 lit. c ZPO). Da der Berufungskläger das Rechtsmittel im Zeitpunkt der Gesuchstellung bereits persönlich erhoben hatte und danach weitere Bemühungen nicht erforderlich waren, erweist sich die anwaltliche Vertretung im weiteren Verfahren zum vornherein als unnötig. Sein entsprechendes Gesuch ist daher abzuweisen.

Es wird beschlossen:

1. Dem Berufungskläger wird für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt.
2. Das Gesuch des Berufungsklägers um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.
3. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Zürich vom 27. Oktober 2025 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt, zufolge gewährter unentgeltlicher Rechtspflege aber einstweilen auf die Gerichtskasse genommen. Die Nachzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO bleibt vorbehalten.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2 und 4, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 46'480.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Bantli Keller

MLaw L. Kappeler

versandt am: