

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG260001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Lattmann-Kistler

Urteil vom 9. April 2026

in Sachen

A. _____,

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____

gegen

B. _____ AG,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch C. _____ GmbH

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Y. _____

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

**Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 1. Dezember 2025
(MJ250037)**

Rechtsbegehren:

(act. 7/1 S. 2 und act. 7/26 Rz. 2)

1. Es seien die Kündigungen des Mietvertrags über die 3-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss am D. _____ [Strasse] 1 in ... Zürich vom 28. November 2024 und 03. Dezember 2024 aufzuheben.
2. Eventualiter, wenn Antrag 1 abgewiesen wird, sei das Mietverhältnis maximal zu erstrecken.
3. Die Gerichtskosten seien der Beklagten aufzuerlegen.
4. Die Beklagte sei zu verpflichten, die Klägerin prozessual zuzüglich Mehrwertsteuer zu entschädigen.

Urteil des Mietgerichtes:

(act. 3 = act. 6 [Aktenexemplar] = act. 7/39)

1. In Abweisung der Klage wird die Kündigung vom 28. November 2024 bzw. 3. Dezember 2024 per 31. März 2025 für gültig erklärt.
2. Das Erstreckungsbegehren der Klägerin wird abgewiesen.
3. In Gutheissung der Widerklage wird die Klägerin verpflichtet, die 2-Zimmerwohnung (3. OG links) inkl. Keller- und Estrichabteil, am D. _____ [Strasse] 1, ... Zürich innert 10 Tagen nach Vollstreckbarkeit des Entscheids vollständig geräumt und in gereinigtem Zustand zu verlassen und der Beklagten sämtliche Schlüssel zu dieser Wohnung inkl. Keller- und Estrichabteil auszuhandigen.
4. Das Stadtammannamt Zürich 7 wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 3 frühestens am elften Tage nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Beklagten zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Beklagten und Widerklägerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Klägerin zu ersetzen.
5. Der Klägerin wird eine Ordnungsbusse von Fr. 1'500.– auferlegt.
6. Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 4'960.– festgesetzt.

7. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt und werden im Umfang von Fr. 2480.– von dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Der Restbetrag wird von ihr nachgefordert.
8. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 6'570.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- 9.-10. [Mitteilungen / Rechtsmittel].

Berufungsanträge:
(act. 2)

- "1. Das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 1. Dezember 2025 sei vollumfänglich aufzuheben und es seien in Gutheissung der Klage die Kündigungen des Mietvertrages über die 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss am D._____ [Strasse] 1 in ... Zürich vom 28. November 2024 und 3. Dezember 2024 per 31. März 2025 als ungültig aufzuheben. Die Widerklage vom 14. Oktober 2025 sei vollumfänglich abzuweisen. Eventualiter sei das Mietverhältnis maximal zu erstrecken.
2. Subeventualiter sei das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 1. Dezember 2025 vollumfänglich aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen des Obergerichts an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Die Kosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens (zzgl. Mehrwertsteuer) seien der Berufungsbeklagten aufzuerlegen und es sei der Berufungsklägerin eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen."

Erwägungen:

I.

1.1. Die Klägerin und Berufungsklägerin ist Mieterin (fortan auch Berufungsklägerin) einer 2-Zimmerwohnung im 3. OG am D._____ [Strasse] 1 in ... Zürich (fortan Wohnung). Da der Beklagten und Berufungsbeklagten (Vermieterin; fortan auch Berufungsbeklagte) der Wohnungszugang vermehrt verunmöglicht worden und auch Grund zur Annahme der Verwahrlosung der Wohnung mit Schadenspotential bestanden habe, kündigte die Vermieterin der Berufungsklägerin am 28. November 2024 und am 3. Dezember 2024 mit amtlichem Formular das Mietverhältnis auf den 31. März 2025 (act. 7/3/5/1-2; act. 7/28/6; act. 7/9/28/2/1-2; act. 7/31/1-2).

1.2. Mit Eingabe vom 12. Dezember 2024 focht die Berufungsklägerin bei der Schlichtungsbehörde Zürich vorgenannte Kündigungen an, woraufhin zwei Verfahren mit den Geschäfts-Nrn. MO243167-L sowie MO243155-L angelegt wurden (act. 7/9/1; act. 7/28/1). Mit Beschluss vom 11. März 2025 wurden diese beiden Verfahren miteinander vereinigt und unter der Geschäfts-Nr. MO243167-L weitergeführt (act. 7/5; act. 7/28/27). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 11. März 2025 konnte keine Einigung erzielt werden. Mit Beschluss vom gleichen Tag erteilte die Schlichtungsbehörde der Berufungsklägerin daher die Klagebewilligung (act. 7/6).

Mit Eingabe vom 11. Mai 2025 machte die Berufungsklägerin eine Klage mit den eingangs wiedergegebenen Rechtsbegehren beim Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich (fortan Vorinstanz) anhängig (act. 7/1). Mit Verfügung vom 4. Juni 2025 wies die Vorinstanz das Gesuch der Berufungsklägerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ab (act. 7/17). Der Verlauf des Verfahrens vor Vorinstanz ist im angefochtenen Urteil vom 1. Dezember 2025 dargestellt (act. 3 = act. 6 [Aktenexemplar] = act. 7/39 [fortan als act. 6 zitiert]), worauf zwecks Vermeidung von Wiederholungen zu verweisen ist. Mit Urteil vom 1. Dezember 2025 wies die Vorinstanz die Klage vollumfänglich ab und verpflichtete die Berufungsklägerin in Gutheissung der Widerklage die Wohnung innert 10 Tagen nach Voll-

streckbarkeit des Entscheides zu verlassen. Das vollständige Dispositiv des vorinstanzlichen Urteils ist vorne wiedergegeben.

1.3. Dagegen erhob die Berufungsklägerin am 16. Januar 2026 (Datum Poststempel) innert Frist beim hiesigen Gericht Berufung mit den eingangs erwähnten und begründeten Anträgen (act. 2; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 7/42). Der von der Berufungsklägerin mit Verfügung vom 30. Januar 2026 verlangte Kostenvorschuss von Fr. 4'900.00 wurde innert Nachfrist beglichen (act. 8-13). Auf die Berufung ist einzutreten.

1.4. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 7/1-42). Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif.

II.

1.1. Erstinstanzliche Endentscheide sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Für die Streitwertberechnung kann auf die entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Beim vorliegenden Streitwert von Fr. 73'515.00 ist diese Voraussetzung erfüllt (act. 6 S. 5 f. und 17; act. 7/10 S. 2).

1.2. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich, begründet und mit Anträgen versehen einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). 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 überprüft insbesondere auch die Beweiswürdigung des erstinstanzlichen Gerichts

frei (KUKO ZPO-BAUMGARTNER, 3. A. 2021, Art.157 N 16), so etwa, ob dieses die Tatsachen, die es feststellte, als erwiesen betrachten konnte (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1). In der schriftlichen Berufungsbegründung ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Fehler leidet. Dieser Anforderung genügt eine Berufung nicht, wenn sie lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist oder diese wiederholt, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufrieden gibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert und darlegt, weshalb der im erstinstanzlichen Verfahren behauptete Anspruch begründet ist. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein. So sind die vorinstanzlichen Erwägungen zu bezeichnen, die angefochten werden, und die Aktenstücke zu nennen, auf denen die Kritik beruht (BGE 142 III 413 E. 2.2.4; BGE 142 I 93 E. 8.2; BGE 141 III 569 E. 2.3.3; BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_97/2014 vom 26. Juni 2014 E. 3.3; ZR 110/2011 Nr. 80). 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 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 Tatsagen, 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). Die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) verpflichtet das Gericht nicht dazu, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (BGE 145 III 324 E. 6.1; BGE 142 III 433 E. 4.3.2; BGE 142 II 49 E. 9.2; BGE 136 I 229 E. 5.2; vgl. BK ZPO-HURNI, Bd. I, Bern 2012, Art. 53 N 60 f.).

Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur dann noch zu berücksichtigen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hatten vorgebracht werden können (Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. dazu BGE 138 III 625 E. 2.2). In prozessualer Hinsicht hat eine Partei, welche neue Tatsachen und/oder Beweismittel im Berufungsverfahren einführen will, der Rechtsmittelinstanz (und der Gegenpartei) jeweils darzulegen, dass dies ohne Verzug erfolgt ist und weshalb es ihr trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich gewesen war, die Tatsache und/oder das Beweismittel bereits vor erster Instanz vorzubringen (vgl. etwa ZK ZPO-REETZ/HILBER, 4. A. 2025, Art. 317 N 49 ff. m.w.H.). Fehlt es an dergleichen Darlegungen, erweist sich die Berufung in Bezug auf die darin vorgetragenen Noven als unbegründet. Letztere bleiben insofern unbeachtlich.

2. Mit Urteil vom 1. Dezember 2025 erklärte die Vorinstanz die Kündigung vom 28. November 2024 bzw. vom 3. Dezember 2024 per 31. März 2025 für gültig und wies das Erstreckungsbegehren ab (act. 6 Dispositiv-Ziffern 1 und 2). Sie führte zur Frage der Gültigkeit der Kündigung zunächst aus, dass die Berufungsbeklagte der Rückmeldung des Sanitärs, wonach der Zustand der Wohnung unhaltbar sei, aufgrund von früheren Beschwerden anderer Mieter und des Hauswerts habe Glauben schenken dürfen. Die Berufungsklägerin sei oft abwesend gewesen, der Briefkasten sei überquollen und Rechnungen seien nicht mehr rechtzeitig bezahlt worden, weshalb die Berufungsbeklagte nach der Meldung des Sanitärs ein offensichtliches Interesse an einer Besichtigung gehabt habe, zumal die Berufungsklägerin die Beanstandungen immer bestritten habe. Ein Wohnungszutritt der Vermieterin sei daher offensichtlich gerechtfertigt gewesen. Der Besichtigungstermin vom 31. Oktober 2024 sei der Klägerin sodann 30 Tage im Voraus angekündigt worden. Die Berufungsklägerin habe nicht die Rechtzeitigkeit der Terminankündigung bestritten, sondern lediglich wiederholt vorgebracht, dass sie für die Besichtigung zehn Stunden hätte anreisen müssen, was unzumutbar sei. Dabei handle es sich jedoch nicht um hinreichende Ablehnungsgründe, da die Mieterin diesfalls eine Vertretung hätte bestimmen müssen. So müsse es die Vermieterin nicht hinnehmen, dass ihr Besichtigungsrecht unter Hinweis auf wochen- oder monatelange Auslandabwesenheiten oder einen langen Anfahrtsweg durch-

kreuzt werde. Generell habe sich die Berufungsklägerin nicht kooperativ gezeigt. Weil die Besichtigung vom 31. Oktober 2024 nicht stattgefunden und weil die Notwendigkeit des Zutritts weiterhin bestanden habe, habe die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin mit dem 6. November 2024 einen neuen Termin ansetzen müssen. Es sei nicht bekannt, weshalb die Berufungsklägerin auch zu diesem Termin nicht erschienen sei. Am 7. November 2024 sei letztmalig ein Besichtigungstermin für den 26. November 2024 mit Kündigungsandrohung bei Nichtgewährung des Zutritts avisiert worden. Angesichts der unveränderten Situation sei die Notwendigkeit des Zutritts nach wie vor gegeben gewesen. Die Kritik der Berufungsklägerin, wonach ihr dieser Termin trotz Wissens um ihren Auslandsaufenthalt nur per Briefpost mitgeteilt worden sei, sei nicht stichhaltig. So sei die Berufungsklägerin selbst für die zeitnahe Prüfung ihrer Post oder für die Bestellung einer entsprechenden Vertretung verantwortlich; die Berufungsklägerin habe ohne Weiteres mit einem solchen Schreiben rechnen müssen. Es gehe nicht an, die Folgen aus der eigenen mangelhaften Organisation auf die Berufungsbeklagte abzuwälzen. Der Termin zur Besichtigung vom 26. November 2024 sei frühzeitig angekündigt worden. Aufgrund der zuvor bereits mehrfach gescheiterten Besichtigungen sei auch nicht ersichtlich, inwiefern nicht gebührend auf die Interessen der Berufungsklägerin Rücksicht genommen worden sei. Der Zutritt im Sinne von Art. 257h Abs. 2 OR für den Unterhalt sei notwendig gewesen, weshalb die Berufungsklägerin den Zutritt hätte gewähren müssen. Aufgrund vergangener Beschwerden der Nachbarn, des überfüllten Briefkastens, der Rückmeldung durch den Sanitär und der rechtmässig verlangten, aber mehrfach gescheiterten Besichtigungen habe die Berufungsbeklagte offensichtlich gute und schutzwürdige Gründe für eine ordentliche Kündigung gehabt, weshalb sich diese als gültig erweise (act. 6 Rz. IV./1.3.).

Mit Bezug auf die Erstreckung des Mietverhältnisses stellte die Vorinstanz fest, dass bei der Berufungsklägerin keine Härte vorliege. So lebe diese überhaupt nicht in der Wohnung in Zürich, sondern in einem ihr und ihrem Bruder gehörenden Einfamilienhaus in E._____ (BL). Darüber hinaus verbringe sie eigenen Ausführungen zufolge offenbar einen erheblichen Teil des Jahres in Spanien. Selbst wenn die Liegenschaft in E._____ (BL) tatsächlich zum Verkauf stehen sollte,

dürfe von der Berufungsklägerin verlangt werden, dass sie sicherstelle, nach dem Verkauf über eine Wohnmöglichkeit zu verfügen, wozu sie notfalls auch den Verkaufserlös zu verwenden habe. Gegen eine Härte spreche auch die Tatsache, dass die Berufungsklägerin Eigentümerin weiterer Liegenschaften sei. Eine Quartierverbundenheit liege bei ihr sodann offensichtlich auch nicht vor, habe sie sich doch trotz der Wohnmöglichkeit in Zürich dazu entschieden, in E._____ (BL) zu wohnen. Da somit offensichtlich keine Härte vorliege, komme eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht in Frage. Das Erstreckungsbegehren sei daher abzuweisen, was wiederum die Gutheissung der Widerklage der Berufungsbeklagten auf Ausweisung zur Folge habe (act. 6 Rz. IV./2.).

Infolgedessen verpflichtete die Vorinstanz die Berufungsklägerin dazu, die fragliche Wohnung inkl. Keller- und Estrichabteil innert zehn Tagen nach Vollstreckbarkeit des Entscheids vollständig geräumt und in gereinigtem Zustand zu verlassen und der Berufungsbeklagten zusammen mit sämtlichen Schlüsseln auszuhändigen (act. 6 V.). Schliesslich auferlegte die Vorinstanz der Berufungsklägerin eine Ordnungsbusse von Fr. 1'500.00. Sie begründete die Ordnungsbusse einerseits damit, die Berufungsklägerin sei nicht zur Hauptverhandlung vom 15. Oktober 2025 erschienen, obwohl ihr Dispensationsgesuch abgelehnt worden sei. Sowohl bei der Klärung der Klagehintergründe wie auch bei der Suche nach einer Verhandlungslösung habe deren Abwesenheit den Verfahrensablauf erschwert. Der blosser Verweis auf Angst und Nervosität vor einem gerichtlichen Verfahren vermöge dies nicht zu ändern. Eine Verhandlungsunfähigkeit aus psychischen Gründen sei von der Berufungsklägerin sodann nicht vorgebracht worden und wäre überdies durch ein ärztliches Zeugnis zu belegen gewesen. Andererseits stellte die Vorinstanz fest, die Berufungsklägerin habe das soziale Privatrecht missbraucht und in rechtsmissbräuchlicher und mutwilliger Weise den vorliegenden Prozess geführt, indem sie u.a. um Erstreckung des Mietverhältnisses ersuche, obwohl sie die fragliche Wohnung in Zürich gar nicht bewohne (act. 6 VI.).

3. Die Berufungsklägerin beanstandet die Gültigkeit der Kündigung (act. 2 Rz. 12 ff.; vgl. E. II./4. hiernach) sowie eventualiter die Nichtgenehmigung der Erstreckung des Mietverhältnisses (act. 2 Rz. 41 f.; vgl. E. II./5. hiernach). Schliess-

lich stellt sie die Rechtmässigkeit der ihr auferlegten Ordnungsbusse in Abrede. Sie sei infolge Missbräuchlichkeit der Kündigung aufzuheben (act. 2 Rz. 43; vgl. E. II./5.1.2. und E. II./7. hiernach). Im Folgenden wird auf die Vorbringen der Berufungsklägerin – soweit entscheidrelevant – eingegangen.

4. Gültigkeit der Kündigung

4.1.1. Die Berufungsklägerin stellt sich auf den Standpunkt, sie sei ihren Verpflichtungen als Mieterin nachgekommen. Sie habe am 1. Oktober 2024 der Vermieterin bzw. deren Vertreter, dem Sanitär Fäh, Zutritt zur Wohnung gewährt. Es sei demnach lediglich noch zu prüfen, ob sie später gemäss Art. 257h Abs. 2 OR möglicherweise eine Duldungspflicht verletzt habe (act. 2 Rz. 12 ff.). Der Sanitär Fäh habe keine Schäden oder Mängel im Mietobjekt festgestellt. Für eine zweite Besichtigung habe es an der erforderlichen Notwendigkeit gefehlt (act. 2 Rz. 14 ff.). So habe sie der Berufungsbeklagten bereits im September 2025 mitgeteilt, dass mit der Wohnung alles in Ordnung sei. Auch der Sanitär habe im Rahmen seiner Besichtigung vom 1. Oktober 2024 keinen Unterhaltsbedarf erkennen können. Die Berufungsbeklagte habe auch nie geltend gemacht, dass in der Wohnung ein Unterhaltsbedarf bestehe oder aufgrund von Gefahr in Verzug eine erneute Besichtigung dringend erforderlich sei. Diese habe damit offenbar vielmehr einen reinen Kontrollbesuch machen wollen. Sie habe den Vorwurf der Verwahrlosung mit Schadenspotential immer bestritten und zurückgewiesen. Sie wohne seit 22 Jahren im fraglichen Mietobjekt. In dieser Zeit seien von den Nachbarn nie derartige Beschwerden oder Befürchtungen geäussert worden. Die Berufungsklägerin verweist diesbezüglich auf eine von ihr eingeholte Einschätzung eines Experten vom 21. August 2025, wonach die Mietsache in normalem Zustand sei, keine akute Beeinträchtigung vorliege und der allgemeine Zustand der Wohnung als trocken und normal gepflegt beurteilt werde (act. 2 Rz. 14). Die Berufungsklägerin habe die angebliche Äusserung des Sanitärs, die Wohnung sei in einem unhaltbaren Zustand, denn auch immer substantiiert bestritten (act. 2 Rz 15). Die angebliche Äusserung könne deshalb nicht herangezogen werden als Begründung für eine zweite Besichtigung. Der Sanitär habe lediglich kurz die Heizventile geprüft. Auch habe sie vor Vorinstanz beanstandet, dass die Ausführungen des Sanitärs

nicht schriftlich belegt seien und der Sanitär überdies keine konkreten, Unterhaltsbedarf implizierenden Mängel benannt habe. Ungeachtet dessen habe die Vorinstanz diese Ausführungen als bewiesen angenommen und den von der Berufungsbeklagten offerierten Beweis – die Befragung des Sanitärs als Zeugen – nicht abgenommen. Da die Berufungsbeklagte die Notwendigkeit einer zweiten Besichtigung einzig auf die unbelegten Äusserungen des Sanitärs gestützt habe, seien diese nicht erstellt (act. 2 Rz. 15). Dass der Sanitär, andere Mieter oder der Hauswart sich über die Berufungsklägerin beschwert hätten, sei im vorinstanzlichen Verfahren nicht belegt und ferner bestritten worden. So habe es die Vorinstanz unterlassen, über diese bestrittenen Vorbringen von Amtes wegen Beweis abzunehmen. Indem die Vorinstanz ausgeführt habe, dass die Berufungsbeklagte der Rückmeldung des Sanitärs aufgrund von älteren Beschwerden von anderen Mietern und des Hauswirts habe Glauben schenken dürfen, habe sie den rechtserheblichen Sachverhalt falsch festgestellt. Die Berufungsklägerin bestreitet weiter, dass der Briefkasten überquelle. Dass eine Rechnung einmal verspätet bezahlt worden sei, sei vorliegend sodann nicht relevant. Daraus, sowie aus weit zurückliegenden Vorfällen lasse sich kein Besichtigungsrecht nach Art. 257h Abs. 2 OR ableiten. Schliesslich sei es zulässig, viele Sachen in einer Wohnung zu lagern, sofern das Mietobjekt dadurch nicht beschädigt werde (act. 2 Rz. 16).

Die Berufungsklägerin verneint eine Duldungspflicht ihrerseits überdies auch mangels rechtzeitiger Ankündigung der zweiten Besichtigung sowie mangels angemessener Rücksichtnahme auf ihre Interessen bei der Terminfestlegung (act. 2 Rz. 18 ff.). Da es sich bei der von der Berufungsbeklagten verlangten zweiten Besichtigung um einen reinen, nicht dringenden Kontrollbesuch gehandelt und am 1. Oktober 2024 bereits eine Besichtigung stattgefunden habe, bei welcher kein Unterhaltsbedarf festgestellt worden sei, seien an die Rechtzeitigkeit der Anzeige strenge bzw. besonders hohe Anforderungen zu stellen (act. 2 Rz. 19 f.). So habe keine Gefahr von Schäden und auch keine Dringlichkeit bestanden. Dass die Berufungsbeklagte mit Schreiben vom 2. Oktober 2024 eine Besichtigung für den 31. Oktober 2024 angekündigt habe, zeige, dass die Besichtigung auch für sie nicht dringend gewesen sei, andernfalls sie nicht einen Monat lang hätte zuwarten wollen. Da die Wahrnehmung dieses Termins nicht möglich gewesen sei, habe

die Berufungsbeklagte trotz Wissens um ihre Abwesenheit einen neuen Besichtigungstermin auf den 6. November 2024 angesetzt. Schliesslich habe die Berufungsbeklagte anschliessend erneut einseitig einen Besichtigungstermin für den 26. November 2024 festgesetzt (act. 2 Rz. 20). Indem die Vorinstanz die Rechtzeitigkeit der Besichtigungstermine und die angemessene Rücksichtnahme auf die Mieterinteressen bejaht habe, habe sie den rechtserheblichen Sachverhalt falsch festgestellt. Es fehle infolgedessen an der Verletzung der Duldungspflicht und damit an einer für die ordentliche Kündigung erforderlichen Vertragsverletzung (act. 2 Rz. 21). Die Berufungsklägerin rügt zudem, dass die Vorinstanz den Sachverhalt falsch festgestellt habe, wenn sie ausführt, dass der Zutritt zum Mietobjekt mehrfach verweigert worden sei. So habe sie dem Sanitär am 1. Oktober 2024 den Zugang zum Mietobjekt gewährt. Darüber hinaus seien sämtliche Termine von der Berufungsbeklagten einseitig und nicht in Absprache mit ihr festgelegt worden (act. 2 Rz. 22). Unter Verweis auf an die Berufungsbeklagte gerichtete E-Mails vom 25. Oktober 2024, 28. Oktober 2024 und 29. Oktober 2024 erklärt die Berufungsklägerin sodann, dass sie stets um ihre Pflicht gewusst habe, den Zugang zur Wohnung zu ermöglichen, und dagegen auch nichts einzuwenden gehabt habe. So habe sie der Berufungsbeklagten den Zugang zur Wohnung für eine zweite Besichtigung nicht generell verweigert, sondern lediglich mitgeteilt, dass es ihr in der fraglichen Woche nicht gehe und sie in absehbarer Zeit einen alternativen Termin anbieten könne (act. 2 Rz. 23-26). Den Besichtigungstermin vom 26. November 2024 habe sie schliesslich mangels Kenntnis nicht wahrnehmen können, das fragliche Schreiben vom 7. November 2024 sei falsch adressiert gewesen. Weil somit keine Verweigerung vorliege, habe die Vorinstanz den Sachverhalt auch in dieser Hinsicht falsch festgestellt (act. 2 Rz. 27).

4.1.2. Darüber hinaus behauptet die Berufungsklägerin die Missbräuchlichkeit der Kündigung (act. 2 Rz. 34 ff.). So seien im vorinstanzlichen Verfahren weder ein legitimer Kündigungsgrund noch die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses belegt worden. Mangels Unterhaltsbedarfs sei sie nicht verpflichtet gewesen, der Verwaltung Zugang zur Wohnung zu gewähren. Ungeachtet dessen habe sie den Wohnungszugang nie grundsätzlich verweigert. Sie habe vielmehr moniert, dass sie für jeden Termin mehrere Stunden lang anreisen müsse, was ihr

nicht zumutbar gewesen sei, weil keinerlei Gefahr im Verzug vorgelegen habe. Hierauf hätte die Berufungsbeklagte mangels Dringlichkeit zwingend Rücksicht nehmen müssen. Ausserdem wäre sie von der Berufungsbeklagten bei tatsächlicher Dringlichkeit sicherlich auch per E-Mail oder telefonisch kontaktiert worden oder die Berufungsbeklagte hätte versucht, sich Zugang zum Mietobjekt zu verschaffen. Die Verwaltung habe jedoch ohne jegliche Dringlichkeit und im Wissen um ihre Landesabwesenheit ohne Rücksprache kurzfristig Termine festgesetzt. Exemplarisch zeige sich dies bei der letzten Terminfestsetzung, die nur brieflich zugestellt und falsch adressiert worden sei. Dies sei treuwidrig, habe doch zuvor der Kontakt über Monate hinweg per E-Mail stattgefunden. Sodann habe die Verwaltung gewusst, dass sie die Post nicht sofort habe entgegennehmen können. Aus den E-Mails der Verwaltung gehe ferner hervor, dass diese mit ihr offensichtlich ein Problem zu haben scheine, dessen Ursprung sich ihrer Kenntnis entziehe. Die Berufungsbeklagte habe den Zutritt zur Wohnung verlangt, obwohl die Voraussetzungen von Art. 257h Abs. 2 OR nicht gegeben gewesen seien. Sie sei daher nicht gehalten gewesen, der Berufungsbeklagten Zutritt zu ihrer Wohnung zu gewähren. Dennoch habe sie eine erneute Besichtigung angeboten, allerdings nur nach entsprechender Absprache. Sie habe durch ihre Bitte um Terminverschiebung nach Treu und Glauben Rechte aus dem Mietverhältnis geltend gemacht. Es sei überdies darauf hinzuweisen, dass sich die Mietsache in normalem Zustand befinde, sie dieselbe nicht unsachgemäss handle und bei notwendigen Unterhaltmassnahmen stets den Zugang gewährt habe. Vor diesem Hintergrund erscheine das von der Berufungsbeklagten behauptete Fehlverhalten konstruiert, um einen Kündigungsgrund vorzuschieben, sowie rechtsmissbräuchlich (act. 2 Rz. 39). Insbesondere aufgrund der fehlenden Dringlichkeit einer zweiten Besichtigung und der über 20-jährigen Dauer des Mietverhältnisses müsse die von der Berufungsbeklagten ausgesprochene Kündigung als illoyal und treuwidrig qualifiziert werden. So sei diese ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und wohl aus reiner Schikane erfolgt, womit sie missbräuchlich und entsprechend aufzuheben sei (act. 2 Rz. 40). Angesichts dieser Missbräuchlichkeit könne schliesslich auch nicht von einer mutwilligen Prozessführung und einem

Missbrauch des sozialen Privatrechts die Rede sein, weshalb die von der Vorinstanz verhängte Ordnungsbusse aufzuheben sei (act. 2 Rz. 43).

4.2.1. Eine ordentliche Kündigung setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden (Art. 266a Abs. 1 OR). Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst. Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Es obliegt dem Empfänger der Kündigung, zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen. So hat er die Kündigung auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen. Den Kündigungsgrund hat er mindestens glaubhaft zu machen. Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass ein schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht. Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wird (BGE 148 III 215 E. 3.1.2 ff.; BGE 145 III 143 E. 3.1; BGE 143 III 344 E. 5.3.1; BGE 138 III 59 E. 2.1; BGE 135 III 112 E. 4.1; BGer 4A_255/2024 vom 20. August 2024 E. 3.1; BGer 4A_183/2017 vom 24. Januar 2018 E. 2; BGer 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 2.4.1; ZK-HIGI/BÜHLMANN, OR, 5. Aufl. 2022, Art. 269-273c, Art. 271 N 165 und 167, Art. 271a N 66; vgl. Art. 271 Abs. 1 f. OR).

4.2.2. Gemäss Art. 257h Abs. 2 OR muss der Mieter dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist. Ein Mieter hat solche Vermieterbesuche zu dulden, wenn hierfür eine objektive Notwendigkeit besteht, wenn ihm die Besichti-

gung rechtzeitig angezeigt wird und wenn auf seine Interessen unter den gegebenen Umständen Rücksicht genommen wird (Art. 257h Abs. 3 OR; ZK-HIGI/BÜHLMANN, 5. A. 2019, Art. 257h OR N 32). Ein Mangel oder Schadensfall ist für Besichtigungen zwecks Unterhalts der Mietsache jedoch nicht erforderlich. Besichtigungen können zum Zwecke der Schadensverhütung mit Zurückhaltung auch periodisch durchgeführt werden (BSK OR I-WEBER, 8. A. 2026, Art. 257h N 3; ZK-HIGI/BÜHLMANN, 5. A. 2019, Art. 257h OR N 36). Objektive Notwendigkeit liegt vor, wenn es um den Erhalt des vertragsgemässen Zustandes geht, sei es durch Reparaturen, Ersatz oder vorbeugende Massnahmen zur Werterhaltung (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257h OR N 17 i.V.m. N 32). Weder muss dabei Dringlichkeit vorliegen noch muss der Mieter die Besichtigung als notwendig erachten (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257h OR N 19 i.V.m. N 32). Die rechtzeitige Anzeige bezweckt, dass sich der Mieter auf entstehende Beeinträchtigungen vorbereiten und allfällig unerlässliche Vorkehren – wie bspw. das Wegstellen von Möbeln oder die Sicherstellung des Zuganges – treffen kann. Die Anzeige ist an keine Form gebunden und kann demnach auch mündlich, per E-Mail oder mittels Informationsschreiben im Treppenhaus erfolgen (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257h OR N 21 i.V.m. N 32). Die Rechtzeitigkeit einer Anzeige bemisst sich nach den gesamten Umständen des Einzelfalls. In dringenden Fällen genügt bereits eine kurze Anzeigefrist von wenigen Tagen oder Stunden (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257h OR N 23 i.V.m. N 32). In Notfällen, bei denen die sofortige Besichtigung der Sache angebracht oder gar notwendig ist (wie bspw. bei einem sich ausweitenden Wasserschaden oder einem Leitungsdefekt), bedarf es gar keiner Anzeige (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257h OR N 28 i.V.m. N 32, 34 und 36). Die Rechtzeitigkeit der Anzeige bemisst sich nach dem, was von einem korrekten, anständigen Vertragspartner erwartet werden kann. Dazu gehört, dass der Mieter ihm unterbreitete Termine, die sich im Rahmen der üblichen oder vertraglich vereinbarten Termine bewegen, anzunehmen hat, es sei denn, es lägen für jeden der vorgeschlagenen Termine (objektiv) zwingende Ablehnungsgründe – und nicht bloss Kommoditätsgründe – vor. Bei Geltendmachung von objektiv zwingenden Ablehnungsgründen durch den Mieter liegt es an diesem, für den Besichtigungszweck (objektiv) geeignete Termine vorzuschlagen (ZK-HIGI/BÜHL-

MANN, a.a.O., Art. 257h OR N 33). Die Rücksichtnahme auf die Interessen des Mieters soll schliesslich sicherstellen, dass Arbeiten und Besuche zeitlich und sachlich möglichst schonend durchgeführt werden (BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 257h N 4; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257h OR N 24 i.V.m. N 32). Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass der Zugang des Vermieters zum Objekt ungehindert möglich ist – u.U. durch Schlüssel hinterlegung oder durch Beizug einer Hilfsperson. Eine persönliche Anwesenheit des Mieters ist nicht erforderlich. Weil das Recht des Vermieters auf Besichtigung nicht persönlicher Natur ist, hat der Mieter auch Besichtigungen durch Hilfspersonen des Vermieters (Hauswart, Verwalter etc.) zu dulden (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257h OR N 35). Wenn sich der Mieter zu Unrecht bzw. trotz gegebener Voraussetzungen weigert, Arbeiten oder Besichtigungen zu dulden, kann der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich oder bei gegebener Sorgfaltspflichtsverletzung auch ausserordentlich kündigen (BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 257h N 5; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257h OR N 43 f.; vgl. Art. 257f Abs. 3 und 4). Wenn eine Kündigung erfolgt, weil der Mieter sich zu Recht gegen eine Besichtigung zur Wehr setzte, ist eine Kündigung demgegenüber treuwidrig und damit anfechtbar (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257h OR N 39).

4.2.3. Es kann der Berufungsklägerin nicht gefolgt werden, wenn sie behauptet, sie treffe für die von der Berufungsbeklagten verlangte Besichtigung keine Duldungspflicht gemäss Art. 257h Abs. 2 OR. Entgegen ihrer Ansicht und in Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Erwägungen ist eine solche Duldungspflicht zu bejahen. Insbesondere aufgrund von älteren gleichartigen Beschwerden von benachbarten Mietern und des Hauswarts (vgl. act. 7/29 Rz. 15, 16 und 18; übler Geruch, Schädlinge/Tierchen, Müll) sowie der Meldung des Sanitärs unmittelbar nach seiner Anwesenheit in der Wohnung vom 1. Oktober 2024 (vgl. act. 7/29 Rz. 19 und act. 7/31/6), ist die von der Berufungsbeklagten angebehrte zweite Besichtigung nachvollziehbar und damit die von der Vorinstanz erwogene Notwendigkeit nicht zu beanstanden. Anders als von der Berufungsklägerin behauptet, geht aus den Schreiben der Berufungsbeklagten vom 2. Oktober 2024 und vom 7. November 2024 sowie aus ihrer E-Mail vom 29. Oktober 2024 (vgl. act. 7/31/3 und act. 7/31/6) sodann klar hervor, dass sie einen Unterhaltsbedarf befürchtet

(vgl. auch Prot. VI S. 10). Dass die Berufungsklägerin den Zustand der Wohnung als adäquat bzw. eine zweite Besichtigung nicht für notwendig erachtete, vermag dem nichts entgegenzusetzen und ist betreffend die Notwendigkeit im Sinne von Art. 257h Abs. 2 OR ohnehin nicht von Relevanz (vgl. E. II./4.2.2. hiervor). Da für Besichtigungen im Sinne von Art. 257h Abs. 2 OR weder ein Mangel noch ein Schadensfall erforderlich sind (vgl. E. II./4.2.2. hiervor), kann die Berufungsklägerin aus dem von ihr behaupteten fehlenden Unterhaltsbedarf nichts zu ihren Gunsten ableiten. Auch gegen einen – wie es die Berufungsklägerin nennt – reinen Kontrollbesuch wäre vor diesem Hintergrund nichts einzuwenden. So hätte die Berufungsbeklagte im Rahmen von Art. 257h Abs. 2 OR selbst einen Kontrollbesuch zum Zwecke der Schadensverhütung bzw. im Hinblick auf vorbeugende, werterhaltende Massnahmen abstaten dürfen, weshalb die diesbezüglichen Rügen der Berufungsklägerin ins Leere führen (vgl. E. II./4.2.2. hiervor). Im vorliegenden Fall befürchtete die Berufungsbeklagte angesichts des von einer anderen Mieterin gemeldeten mutmasslichen Eindringens von Wasser zu Recht aber gerade einen Mangel bzw. Unterhaltsbedarf (act. 7/29 Rz. 19 und 23; act. 7/31/3; act. 7/31/6), weshalb ohnehin von einem reinen Kontrollbesuch nicht die Rede sein kann. Entgegen den Ausführungen der Berufungsklägerin bedarf es einer Dringlichkeit für eine Besichtigung eben gerade nicht (vgl. E. II./4.2.2. hiervor), womit auch die von der Berufungsklägerin behauptete fehlende Dringlichkeit ihren Standpunkt nicht zu stützen vermag. Dass nach der Überprüfung durch den Sanitär wegen eines Wasserschadens, was eine Dringlichkeit implizierte, eine solche tatsächlich nicht mehr vorgelegen haben soll, vermochte die Berufungsklägerin wohlgemerkt nicht schlüssig darzutun. Angesichts des vom Sanitär festgestellten und der Berufungsbeklagten gemeldeten Zustands der Wohnung kann – insbesondere auch angesichts ähnlicher Beschwerden in der Vergangenheit – eine Dringlichkeit auch danach nicht ohne Weiteres verneint werden. In Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Erwägungen kann die Berufungsklägerin aus der von ihr eingereichten Expertenmeinung (act. 7/28/12) alleine schon aufgrund des Erstellungszeitpunktes nichts zu ihren Gunsten ableiten. So kann eine von der Berufungsklägerin in Auftrag gegebene Expertenmeinung, die auf einer Bestandsaufnahme von Ende August 2025 basiert, zur Notwendigkeit einer im Oktober

2024 angebotenen Besichtigung und zum damaligen Zustand der Wohnung nichts aussagen.

Die Darstellung der Berufungsklägerin, wonach es in 22 Jahren nie gleichartige Beschwerden oder Befürchtungen von Nachbarn gegeben haben soll, steht überdies nicht nur im Widerspruch zu den Vorbringen der Berufungsbeklagten, sondern auch zu den Akten. So versuchte die Berufungsbeklagte bereits einmal im Januar 2022 mittels Beizugs eines Anwalts – ebenfalls erfolglos – einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, weil von benachbarten Mietern übler Geruch gemeldet worden sei (vgl. act. 7/29 Rz. 18 und act. 7/31/5). Mit der Behauptung, dass ihr Briefkasten nicht überquollen sei, widerspricht sich die Berufungsklägerin selbst. Auf den von der Berufungsbeklagten mit einem entsprechenden Foto untermauerten Hinweis (act. 7/31/6), wonach ihr Briefkasten überquolle, antwortete die Berufungsklägerin in ihrer E-Mail vom 28. Oktober 2024, dass sie dafür sorgen werde, dass jemand den Briefkasten zeitnah leere (act. 7/31/6). Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin sind sowohl der überquellende Briefkasten wie auch die verspätete Zahlung der fraglichen Stromrechnung im vorliegenden Verfahren durchaus von Relevanz. Den Akten ist zu entnehmen, dass der Strom infolge verspäteter Zahlung beinahe abgestellt worden wäre (act. 7/31/6). Diese Umstände zeigen, dass sich die Berufungsklägerin offenbar über längere Zeiträume hinweg nicht in der fraglichen Wohnung aufgehalten hat, womit die von der Berufungsbeklagten vorgebrachte Befürchtung der Verwahrlosung der Wohnung mit Schadenspotential gerechtfertigt und nachvollziehbar ist. Insgesamt hat die Vorinstanz die Notwendigkeit für einen (erneuten) Zutritt zur Wohnung der Berufungsklägerin folglich zu Recht bejaht.

4.2.4. Was die Rechtzeitigkeit der Anzeige der Besichtigungstermine anbelangt, stellte die Vorinstanz zu Recht fest, dass die Berufungsklägerin die Rechtzeitigkeit nicht bestritten habe (vgl. act. 7/26 und Prot. VI S. 7 ff.). Die diesbezüglichen Vorbringen der Berufungsklägerin im Berufungsverfahren sind somit neu und damit unbeachtlich, zumal sie nicht darlegt, weshalb sie diese nicht schon vor Vorinstanz hatte einbringen können (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. E. II./1.2. hiervor). Gleiches gilt für ihre neuen Vorbringen betreffend die Zustellung der Ankündigung

des Besichtigungstermins vom 26. November 2024 (vgl. insb. act. 7/26 Rz. 17). Selbst wenn auf die neuen Vorbringen zur Rechtzeitigkeit der Vorankündigung der Besichtigungen einzugehen wäre, gilt Nachfolgendes. Es ist unbestritten, dass das Schreiben mit der Vorankündigung des Besichtigungstermins vom 26. November 2024 der Berufungsklägerin zugestellt wurde (act. 7/26 Rz. 17; act. 7/31/3; vgl. auch Prot. VI S. 7 ff.). Hätte die Berufungsklägerin einen Tag vor dem fraglichen Besichtigungstermin die Aufbewahrungsfrist bei der Post nicht verlängert (vgl. act. 7/31/3), hätte sie entgegen ihrer Vorbringen rechtzeitig um diesen Besichtigungstermin wissen können. Dass sich die Berufungsbeklagte aus Beweisgründen und insbesondere aufgrund der damaligen und vergangener Probleme im Zusammenhang mit der Besichtigung der Wohnung für eine postalische Zustellung entschieden hat, ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Die Berufungsklägerin verstrickt sich zu den Besichtigungsanzeigen der Vermieterschaft im Übrigen in Widersprüche. Während sie in ihrer Berufung rügt, dass ihr die fraglichen Termine nicht rechtzeitig angezeigt worden seien, wirft sie der Berufungsbeklagten gleichzeitig vor, dass diese zu lange zugewartet habe, um von Dringlichkeit sprechen zu können. So hätte sie mit einer weiteren Besichtigung bei gegebener Dringlichkeit wohl kaum einen Monat lang zugewartet. Die Berufungsklägerin gesteht die rechtzeitige Anzeige damit selbst ein. Ungeachtet dessen legt die Berufungsklägerin auch nicht dar, inwiefern eine Vorankündigung von einem Monat zu kurz gewesen sein soll bzw. für welche konkreten Vorkehren sie einer längeren Vorlaufzeit bedurft hätte. Wie von der Vorinstanz bereits erwogen, nennt sie für die von der Berufungsbeklagten angesetzten Termine keine konkreten zwingenden Ablehnungsgründe. Die im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachte längere und angeblich nicht zumutbare Anreisezeit zur Wahrnehmung des Besichtigungstermins beschlägt allein Überlegungen der Bequemlichkeit und ist daher unerheblich (vgl. act. 7/26 Rz. 14; siehe E. II./4.2.2. hiervor). Selbst wenn ihre Abwesenheit und die damit verbundene Anreisezeit als zwingende Ablehnungsgründe angesehen würden – was zu verneinen ist – hat es die Berufungsklägerin verpasst, der Berufungsbeklagten geeignete alternative Termine vorzuschlagen. Stattdessen hat sie sich damit begnügt anzugeben, sie werde in naher Zukunft Termine vorschlagen können, während dessen sie zeitgleich verschiedene Ter-

mine innerhalb eines Zeitfensters von beinahe zwei Monaten aus nicht schlüssigen Gründen nicht wahrzunehmen vermochte. Dieses Verhalten der Berufungsklägerin verdeutlicht die fehlende Bereitschaft bzw. Kooperation. Vor diesem Hintergrund wirkt ihre Rüge der mangelnden Rücksichtnahme durch die Vermieterschaft bei der Terminfestlegung vorgeschoben. Dieser Rüge ist überdies auch deshalb nicht zu folgen, weil die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin drei Besichtigungstermine innerhalb von beinahe zwei Monaten mit Anzeigefristen von knapp einem Monat, einer Woche und knapp drei Wochen angeboten hat. Damit hat die Berufungsbeklagte die Besichtigungstermine der Berufungsklägerin nicht nur rechtzeitig angekündigt, sondern in puncto Terminfestlegung auch gebührend auf sie Rücksicht genommen.

Entgegen der Vorbringen der Berufungsklägerin ist die Vorinstanz überdies zu Recht zum Schluss gelangt, dass die Berufungsklägerin den Zutritt zum Mietobjekt mehrfach verweigert hat. Der E-Mail Verkehr zwischen der Berufungsklägerin und der Berufungsbeklagten sowie vergleichbare Besichtigungs- bzw. Zutrittsprobleme in der Vergangenheit zeigen, dass sich die Berufungsklägerin den fraglichen Besichtigungen trotz jeweils rechtzeitiger Anzeige aus nicht schlüssigen Gründen vehement – und in der Vergangenheit augenscheinlich teils erfolgreich – zu entziehen versuchte (vgl. act. 7/29 Rz. 15 f., 18, 20 und 22 sowie act. 7/31/1-6). Dies wird durch den Umstand verdeutlicht, dass die Berufungsklägerin trotz offenbar längerer Landesabwesenheit und im Wissen um die von der Berufungsbeklagten angebehrte Besichtigung weder eine Vertretung bestimmt hat noch ihre Post durch eine solche zeitnah hat überprüfen lassen. Mit der Aussage, wonach sie in absehbarer Zeit habe alternative Termine anbieten können, vermag die Berufungsklägerin keinen Ausgleich zu ihren Gunsten für die Tatsache zu schaffen, dass innerhalb von zwei Monaten drei rechtzeitig avisierte Besichtigungstermine aufgrund ihres Verhaltens nicht stattfinden konnten (vgl. act. 7/31/1-3 und act. 7/31/6). Dass sie dem Sanitär am 1. Oktober 2024 den Zutritt gewährt hat, ist unbestritten, mit Bezug auf die vorliegend strittige zweite Besichtigung jedoch nicht von Relevanz. Insgesamt hat die Vorinstanz folglich auch die Voraussetzungen der rechtzeitigen Anzeige und der gebührenden Rücksichtnahme im Sinne von Art. 257h Abs. 2 OR zu Recht bejaht.

4.2.5. Nach dem Gesagten ist der Vorinstanz zuzustimmen, wenn sie für den Zutritt zur fraglichen Wohnung bzw. für eine Besichtigung die Voraussetzungen nach Art. 257h Abs. 2 OR als gegeben erachtete. Die Berufungsklägerin hat mit ihrem Verhalten somit ihre Duldungspflicht verletzt, womit die von der Berufungsbeklagten ausgesprochene ordentliche Kündigung des fraglichen Mietverhältnisses nicht zu beanstanden ist (vgl. E. II./4.2.2. hiervor).

4.2.6. Gestützt auf vorangehende Ausführungen hat die Vorinstanz in der fraglichen Kündigung sodann zu Recht keine Missbräuchlichkeit erblickt. Betreffend das schützenswerte Interesse an einer Kündigung gilt es die zentrale Bedeutung der Kündigungsbegründung hervorzuheben (BGE 143 III 344 E. 5.3.4; BGer 4A_183/2017 vom 24. Januar 2018 E. 2; OGer ZH NG170019 vom 9. März 2018, E. 7.1). Aus vorangehenden Erwägungen sowie der Chronologie des Sachverhaltes geht hervor, dass die Berufungsbeklagte die Kündigung erst nach Abmahnung (act. 7/31/3) ausgesprochen hat und nachdem die Berufungsklägerin mehrfach und in Verletzung der ihrerseits bestandenen Duldungspflicht nach Art. 257h Abs. 2 OR den Zutritt zur Wohnung bzw. eine Besichtigung derselben verhindert hatte (vgl. insb. E. II./3. und E. II./4.2.3. f. hiervor). Damit vermochte die Berufungsbeklagte ein berechtigtes Kündigungsmotiv nachzuweisen. Es ist demnach nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz darin insgesamt einen objektiven, ernsthaften und schützenswerten Grund für eine ordentliche Kündigung erblickte und wenn sie deswegen eben gerade keinen vorgeschobenen Kündigungsgrund erkennen konnte (vgl. 6 E. IV./1.3).

Damit liegt weder ein Sachverhalt nach Art. 271 Abs. 1 OR noch nach Art. 271a Abs. 1 lit. a OR vor, der auf die Missbräuchlichkeit der vorliegenden Kündigung hindeuten würde (vgl. ZK Miete-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271a N 59 ff.; siehe auch E. II./4.2.1. hiervor). Die diesbezüglichen Vorbringen der Berufungsklägerin sind sodann nicht überzeugend. Im Wesentlichen wiederholt die Berufungsklägerin, was sie bereits vor Vorinstanz vorgebracht hat (vgl. act. 7/26 Rz. 22 ff. und act. 2 Rz. 39), womit sie den Begründungsanforderungen nicht genügt. So reicht es im Rahmen eines Berufungsverfahrens nicht aus, lediglich den eigenen Standpunkt (erneut) auszubreiten (vgl. E. II./1.2. hiervor). Auch ansonsten vermag sie

keine Umstände darzutun, die das legitime Kündigungsmotiv der Berufungsbe-
klagten umzustossen vermöchten. Inwiefern die Kündigung aufgrund der erst im
Berufungsverfahren vorgebrachten und damit ohnehin unbeachtlichen Dauer des
Mietverhältnisses als missbräuchlich qualifiziert werden soll, führt die Berufungs-
klägerin nicht näher aus. Indem sie überdies rügt, dass die Unzumutbarkeit der
Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht belegt worden sei, bringt sie erneut eine
neue und damit unbeachtliche Tatsachenbehauptung vor, mit der sie überdies oh-
nehin auch nicht durchdringen würde. So setzt eine ordentliche Kündigung keine
Unzumutbarkeit der Fortsetzung voraus (vgl. E. II./4.2.1. hiervor). Folglich vermag
die Berufungsklägerin auch aus der behaupteten Missbräuchlichkeit nichts zu ih-
ren Gunsten abzuleiten.

4.2.7. Zusammenfassend vermögen die Rügen der Berufungsklägerin am vorin-
stanzlichen Entscheid, wonach sich die Kündigung als gültig erweise, nichts zu
ändern.

4.3.1. Die Berufungsklägerin beanstandet in prozessualer Hinsicht schliesslich,
dass die Vorinstanz über die Äusserungen des Sanitärs zu den angeblich unhalt-
baren Zuständen in der Wohnung zwingend hätte Beweis abnehmen müssen. Es
sei nicht nachvollziehbar, dass die Vorinstanz den von der Berufungsklägerin als
Zeugen offerierten Sanitär nicht vorgeladen und zum Zustand des Mietobjekts be-
fragt habe (act. 2 Rz. 32). Diese Unterlassung der Vorinstanz sei im Lichte von
Art. 152 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 153 Abs. 1 ZPO und Art. 8 ZGB nicht haltbar. Die
Vorinstanz lege im angefochtenen Entscheid sodann auch nicht dar, weshalb sie
den Sanitär nicht als Zeugen einvernommen habe. Damit habe sie das Recht der
Parteien auf Beweisabnahme und damit den in Art. 29 Abs. 2 BV verankerten An-
spruch auf rechtliches Gehör verletzt. Dadurch seien die Notwendigkeit einer
zweiten Besichtigung und das Vorliegen einer Duldungspflicht vor Vorinstanz un-
belegt geblieben (act. 2 Rz. 33).

4.3.2. Gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO verfügen die Parteien über einen Beweisab-
nahmeanspruch, wonach sie für rechtserhebliche Sachvorbringen zum Beweis
zugelassen werden, sofern der beantragte Beweis tauglich sowie form- und frist-
gerecht beantragt worden ist. Dieses Parteirecht steht im Spannungsfeld zur Mög-

lichkeit der antizipierten Beweiswürdigung. Danach kann das Gericht von einer beantragten Beweiserhebung absehen, ohne dass es den Beweisführungsanspruch verletzt, wenn es diese von vornherein nicht für geeignet hält, die behauptete Tatsache zu beweisen, oder wenn es seine Überzeugung bereits aus anderen Beweisen gewonnen hat und davon ausgeht, dass weitere Abklärungen am massgeblichen Beweisergebnis nichts mehr zu ändern vermögen (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 138 III 374 E. 4.3.2; BGE 136 I 229 E. 5.3; BGE 134 I 140 E. 5.3; BSK ZPO-GUYAN, 4. A. 2024, Art. 157 N 14; DIKE ZPO-VISCHER/LEU, 3. A. 2025, Art. 152 N 8 f. und 26).

4.3.3. Die Vorinstanz durfte in antizipierter Beweiswürdigung auf die Befragung des Sanitärs verzichten. So ist es nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz in Anbetracht der Parteivorbringen (vgl. act. 7/29 Rz. 15 ff., act. 7/26 Rz. 14 und 22 sowie Prot. Vi S. 8 ff.) und der vorliegenden Urkunden (vgl. act. 7/28/9 und 7/31/6) davon ausging, dass die (erneute) Darlegung des damaligen Wohnungszustandes durch den Sanitär im Vergleich zu den bereits vorliegenden verschriftlichten Schilderungen weder neue Erkenntnisse bringen noch etwas am Beweisergebnis ändern würde (act. 6 E. IV./1.3), weshalb sie von der Befragung des Sanitärs absehen konnte, ohne dass der Beweisführungsanspruch oder das rechtliche Gehör der Berufungsklägerin verletzt worden wäre (vgl. E. II./4.3.2. hiavor). Letztlich ist der Inhalt der Beobachtungen des Sanitärs auch nicht rechtserheblich, da die Vermieterin unabhängig davon, was der Sanitär genau beobachtet hatte, aufgrund seiner Meldung Anlass für eine Besichtigung hatte.

5. Erstreckung des Mietverhältnisses

5.1. Mit Bezug auf die eventualiter beantragte Erstreckung des Mietverhältnisses bringt die Berufungsklägerin vor, dass sie während der Renovationsarbeiten im Jahr 2025 abwechselnd in E. _____ (BL) und im Mietobjekt wohnhaft gewesen sei, wenn sie nicht gerade – wie Ende 2024 – auslandabwesend gewesen sei. Derzeit sei sie wieder ausschliesslich in Zürich in der streitgegenständlichen Wohnung wohnhaft, auch weil die Liegenschaft in E. _____ (BL) nach Abschluss der Renovationsarbeiten zeitnah vermietet werde. Es würde für sie eine grosse Härte

darstellen, wenn sie nach 22 Jahren aus dem fraglichen Mietobjekt ausziehen müsste. Weil mit dem Mietobjekt alles in bester Ordnung sei und sie ihre Sorgfaltspflichten während der 22-jährigen Mietdauer nie verletzt habe, seien auch keine Vermieterinteressen an einer baldigen Beendigung des Mietverhältnisses erkennbar (act. 2 Rz. 41). Ausserdem sei sie in Zürich aufgewachsen. Die fragliche Wohnung befinde sich in unmittelbarer Nähe zur elterlichen Wohnung an der F.____-strasse 2, welche heute von ihrem Bruder bewohnt werde. Angesichts des aktuellen Wohnungsmarktes werde es ihr nicht möglich sein, im Quartier eine andere Wohnung zu finden; die diversen Betreibungen und Pfändungen würden dies verunmöglichen. Folglich liege eine Härte vor, die den nicht ersichtlichen Interessen der Berufungsbeklagten vorgehe. Aufgrund der über 20-jährigen Mietdauer sei ihr schliesslich eine maximale Erstreckung zu gewähren (act. 2 Rz. 42).

5.2. Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR und Art. 272 b Abs. 1 OR kann der Mieter eine Erstreckung des Mietverhältnisses über Wohnräume von maximal vier Jahren verlangen, wenn die Beendigung der Miete eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Als Härte fallen bei der Miete von Wohnräumen Umstände in Betracht, die es dem Mieter oder seiner Familie verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen. Die Erstreckung soll eine Milderung der nachteiligen Folgen der Kündigung bewirken, welche der Verlust des bisherigen Lebensmittelpunktes mit sich bringen kann. Das Gericht entscheidet schliesslich frei nach Recht und Billigkeit, ob und gegebenenfalls wie lange ein Mietverhältnis zu erstrecken ist. Es sind die gesamten Umstände des konkreten Falles zu berücksichtigen (Art. 272 Abs. 2 OR; BGE 136 III 190 E. 6 und BGE 125 III 226 E. 4b).

5.3. Die Behauptung der Berufungsklägerin, wonach sie im Jahr 2025 abwechselnd in E.____ (BL) und im fraglichen Mietobjekt in Zürich wohnhaft gewesen sei (vgl. act. 2 Rz. 41), deckt sich nicht mit ihren an der Hauptverhandlung vom 15. Oktober 2025 gemachten Ausführungen. Damals führte sie aus, dass sie in E.____ (BL) gemeldet sei und sich infolge des bevorstehenden Verkaufs der Liegenschaft nur (aber immerhin) noch wenige Monate hier aufhalten könne (act. 7/26 Rz. 26). Sie betonte, dass sie im Zeitraum zwischen der Kündigung

(Ende November 2024) und der Ende August 2025 von ihr in Auftrag gegebenen Expertenmeinung zum Zustand der Wohnung (act. 7/28/12), mithin somit beinahe 9 Monate und 2/3 des Jahres 2025, nie in der Wohnung in Zürich gewesen sei (Prot. Vi S. 13). Dass sie im Jahr 2025 abwechselnd in E._____ (BL) und in der Wohnung in Zürich gewohnt haben soll, stellt somit nicht nur eine dem widersprechende, sondern insbesondere auch eine neue Tatsachenbehauptung dar, die im vorliegenden Berufungsverfahren verspätet und insofern unbeachtlich ist (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. E. II./1.2. hiervor). Gleiches gilt für ihre Behauptung, wonach sie derzeit wieder ausschliesslich in der Wohnung in Zürich wohnhaft sei. Vor diesem Hintergrund ist die vorinstanzliche Schlussfolgerung, wonach es von vornherein an einer Härte fehle, weil die Berufungsklägerin gar nicht in der fraglichen Mietwohnung in Zürich lebe, nicht zu beanstanden (act. 6 E. IV/2.). Ansonsten begnügt sich die Berufungsklägerin im Wesentlichen damit, die vor Vorinstanz vorgetragenen Vorbringen zu wiederholen (vgl. act. 2 Rz. 42 und act. 7/26 Rz. 28), womit sie den Begründungsanforderungen nicht genügt. Es reicht im Rahmen eines Berufungsverfahrens eben gerade nicht aus, lediglich den eigenen Standpunkt (erneut) auszubreiten (vgl. E. II./1.2. hiervor). So geht die Berufungsklägerin auf die von der Vorinstanz verneinte Quartierverbundenheit nicht konkret ein bzw. wiederholt, dass sie aufgrund des aktuellen Wohnungsmarktes keine andere Wohnung im Quartier finden werde, ohne jedoch irgendwelche Suchbemühungen darzulegen (vgl. act. 6 E. IV./2.), womit sich Weiterungen dazu erübrigen. Die Behauptung der Berufungsklägerin, sie finde aufgrund diverser Betreibungen und Pfändungen keine andere Wohnung im Quartier (vgl. act. 2 Rz. 42), ist sodann neu und damit ebenfalls unbeachtlich (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. E. II./1.2. hiervor).

5.4. Nach dem Gesagten vermag die Berufungsklägerin an der vorinstanzlichen Abweisung des eventualiter gestellten Erstreckungsbegehrens nichts zu ändern. Infolgedessen ist schliesslich auch die vorinstanzliche Gutheissung der von der Berufungsbeklagten erhobenen Widerklage auf Ausweisung nicht zu beanstanden.

6. Insgesamt erweist sich die Berufung folglich als unbegründet und ist entsprechend abzuweisen. Infolgedessen ist das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Zürich vom 1. Dezember 2025 (Geschäfts-Nr. MJ250037-L) zu bestätigen.

7. Indem die Berufungsklägerin betreffend die verhängte Ordnungsbusse in ihrer Berufung lediglich vorbringt, dass angesichts der Missbräuchlichkeit der Kündigung weder eine mutwillige Prozessführung noch ein Missbrauch des sozialen Privatrechts vorliege, setzt sie sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen zur Auferlegung einer Ordnungsbusse nicht auseinander bzw. kommt den Begründungsanforderungen nicht nach (siehe Prot. VI S. 12; vgl. E. II./1.2. hiervor). Gestützt auf die vorangehenden Erwägungen bzw. angesichts der Gültigkeit der Kündigung und der fehlenden Missbräuchlichkeit (vgl. E. II./4.2.3. ff. hiervor) bleibt es mit der Begründung der Vorinstanz bei der auferlegten Ordnungsbusse.

III.

1. Die Regelung der erstinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen ist ausgangsgemäss zu bestätigen.

2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 73'515.00 (vgl. E. II./1.1. hiervor) und in Anwendung von § 12 Abs. 1-2, § 2 Abs. 1 lit. a und lit. c-d, § 4 Abs. 1-3 sowie § 7 lit. a GebV OG auf Fr. 4'900.00 festzusetzen. Ausgangsgemäss wird die unterliegende Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist aus dem von der Berufungsklägerin im Berufungsverfahren geleisteten Kostenvorschuss (Fr. 4'900.00) zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO; vgl. act. 13).

3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Berufungsklägerin nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, da ihr im Zusammenhang mit dem Berufungsverfahren keine zu entschädigenden Aufwendungen entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Zürich vom 1. Dezember 2025 (Geschäfts-Nr. MJ250037-L) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'900.00 festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt. Sie wird aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
3. Es werden für das Berufungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 2, und an das Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse.

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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 73'515.00.

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 D. Lattmann-Kistler

versandt am: