

## **ZMP 2025 Nr. 10**

**Art. 257f OR; Art. 262 OR; Art. 246 Abs. 2 ZPO; Art. 152 Abs. 1 ZPO. Ausserordentliche Kündigung nach vertragswidriger gewerblicher Untervermietung von Wohnungen über Buchungsplattformen. Schriftenwechsel im vereinfachten Verfahren als Ausnahme. Recht auf Beweis und antizipierte Würdigung.**

*Während die gelegentliche Vermietung einer Mietwohnung über Buchungsplattformen vom vertraglich vereinbarten Wohnzweck gedeckt und damit nach der teilzwingenden Regelung von Art. 262 OR zulässig ist, stellt die gewerbliche Untervermietung ohne Zustimmung der Vermieterin eine Vertragsverletzung dar. Die Vermieterin kann den Mietvertrag daher nach einer Abmahnung gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR ausserordentlich kündigen.*

*Im Interesse der Laientauglichkeit und der beschleunigten Abwicklung des vereinfachten Verfahrens muss vor erster Instanz ein – im Ermessen des Gerichts liegender – Schriftenwechsel die Ausnahme bleiben.*

*Das Recht auf Beweis ändert nichts daran, dass Beweise nur über genügend behauptete, rechtserhebliche und strittige Tatsachen abzunehmen sind und dass u.U. eine antizipierte Beweiswürdigung erfolgen darf.*

Aus dem Urteil des **Obergerichts Zürich** NG240006-O vom 16. April 2025 (Link zum Urteil des Bundesgerichts im Anschluss; Urteil des Mietgerichts Zürich in ZMP 2024 Nr. 5;; Gerichtsbesetzung: Bantli Keller, Sarbach, Schoder; Gerichtsschreiberin Fabio; parallel zum vorliegenden Entscheid trat das Obergericht mit Beschluss PD240007-O vom 16. April 2025 auf eine Beschwerde des Klägers gegen die Abweisung eines Protokollberichtigungsbegehrens nicht ein):

«(...)

### **I.**

#### **Sachverhalt und Prozessgeschichte**

1. Der Kläger und Berufungskläger (fortan Berufungskläger) mietete von der Beklagten und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagte) mit befristetem

Wohnungsmietvertrag vom 2. März 2023 für den Zeitraum vom 1. März 2023 bis 29. Februar 2028 eine 1-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss an der N.-strasse x in Zürich (Wohnung Nr. 05) für einen Bruttomietzins von Fr. 1'585.– inklusive Nebenkosten. Mit E-Mail vom 28. März 2023 bekundete der Berufungskläger gegenüber A., einer Mitarbeiterin der Liegenschaftsverwaltung der Berufungsbeklagten, sein Interesse, in derselben Liegenschaft das Studio Nr. 04 neben der Wohnung Nr. 05 dazu zu mieten. Die Berufungsbeklagte bot ihm daraufhin die Wohnung Nr. 04 zu einem Bruttomietzins von Fr. 1'635.– inklusive Nebenkosten an. Mit befristetem Wohnungsmietvertrag vom 29. März 2023 mietete der Berufungskläger von der Berufungsbeklagten zusätzlich die 1-Zimmerwohnung mit der Nummer 04 für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2028, ebenfalls im 4. Obergeschoss an der N-strasse x in Zürich.

2. In den Mietverträgen wurde die Benutzung der Wohnungen auf maximal eine erwachsene Person begrenzt und die Verwendung zu Wohnzwecken festgelegt. Ferner sahen die Mietverträge vor, dass eine Untermiete der Mietsache nur dann gestattet sei, wenn dem Vermieter daraus keine wesentlichen Nachteile entstünden, die Voraussetzungen von Art. 262 OR eingehalten würden und eine vorgängige schriftliche Zustimmung des Vermieters vorläge. Ausserdem wurde festgehalten, dass der Mieter verpflichtet sei, im Hinblick auf eine Untervermietung den zum Abschluss vorgesehenen Untermietvertrag im vollen Wortlaut sowie sämtliche mit dem Untermieter zusätzlich getroffenen Vereinbarungen unaufgefordert und vollständig vorzulegen. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass ein Verstoss gegen die Bestimmungen zur Untervermietung eine Vertragsverletzung darstelle und zur Auflösung des Mietvertrages berechtige (... Ziffer 10.9).

3. In der Folge schrieb der Berufungskläger die Wohnungen zur Untermiete auf den Internetplattformen [www.booking.com](http://www.booking.com) und [www.airbnb.ch](http://www.airbnb.ch) aus, was unbestritten ist. Unbestritten geblieben ist auch, dass die Berufungsbeklagte der Untervermietung nicht schriftlich zugestimmt hatte und der Berufungskläger für die Untervermietung der Wohnungen etwa Fr. 215.– pro Nacht verlangte, wobei jeweils mehrere Personen gleichzeitig die Wohnungen bewohnten.

4. Am 24. April 2023 kontaktierte A. den Berufungskläger per E-Mail und forderte ihn auf, das Inserat auf [www.booking.com](http://www.booking.com) zu entfernen. Gleichzeitig wies sie ihn darauf hin, dass eine Umnutzung der Wohnung ohne Bewilligung eine Vertragsverletzung darstelle. Mit Schreiben vom 25. April 2023 wurde der Berufungskläger für sein Verhalten schriftlich abgemahnt. Am 18. Juli 2023 erfolgte eine weitere schriftliche Mahnung, welche sich explizit auf die Wohnung Nr. 05 bezog.

5. Nachdem der Berufungskläger der Aufforderung, die Inserate aus dem Internet zu entfernen, nicht nachgekommen war, kündigte die Berufungsbeklagte mit amtlichen Formularen vom 17. Mai 2023 bzw. 21. Juli 2023 die Mietverträge der Wohnungen Nr. 04 und 05 ausserordentlich gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR per 31. August 2023.

6. Am 5. Juni 2023 teilte der Berufungskläger der Berufungsbeklagten per E-Mail mit, dass der Lift im Haus seit dem 2. Juni 2023 nicht funktioniere, und forderte eine Mietzinsreduktion von 10 % für beide Wohnungen.

7. Mit Eingabe vom 16. Juni 2023 focht der Berufungskläger die Kündigung vom 17. Mai 2023 betreffend die Wohnung Nr. 04 an und machte ein Verfahren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich (fortan Schlichtungsbehörde) anhängig (... Geschäfts-Nr. MO230958). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 10. Juli 2023 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden (... Geschäfts-Nr. MO230958), weshalb dem Berufungskläger mit Beschluss vom 10. Juli 2023 die Klagebewilligung erteilt wurde.

8. Mit Eingabe vom 21. August 2023 focht der Berufungskläger die Kündigung vom 21. Juli 2023 betreffend die Wohnung Nr. 05 an und machte ein weiteres Verfahren bei der Schlichtungsbehörde anhängig (... Geschäfts-Nr. MO233049). Mit Eingabe vom 3. Juli 2023 beantragte der Berufungskläger bei der Schlichtungsbehörde sodann eine Mietzinsreduktion für beide Wohnungen (... Geschäfts-Nr. MO231304).

9. In der Folge vereinigte die Schlichtungsbehörde die zwei separat anhängig gemachten Verfahren mit der Geschäfts-Nr. MO233049 (Anfechtung Kündigung Nr. 05) sowie MO231304 (Begehren um Mietzinsreduktion) und lud die Parteien

zur Schlichtungsverhandlung auf den 13. September 2023 vor. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung gab die Berufungsbeklagte mündlich ein Schlichtungsbegehren zwecks Ausweisung des Berufungsklägers aus den beiden Wohnungen Nr. 04 und 05 zu Protokoll (... Geschäfts-Nr. MO233813), welches zusammen mit den zwei anderen Verfahren am Verhandlungstag verhandelt wurde (... Geschäfts-Nr. MO233049). Eine Einigung konnte zwischen den Parteien nicht erzielt werden, weshalb mit Beschlüssen vom 13. September 2023 dem Berufungskläger die Klagebewilligung für die Anfechtung der Kündigung der Wohnung Nr. 05 sowie für das Mietzinsreduktionsbegehren erteilt wurde. Mit Beschluss des gleichen Datums wurde der Berufungsbeklagten die Klagebewilligung für das Ausweisungsbegehren erteilt.

10. Mit Eingaben vom 17. Juni 2023, 5. Juli 2023 und 21. August 2023 machte der Berufungskläger die drei Klagen (Anfechtung Kündigung Wohnung Nr. 04, Anfechtung Kündigung Wohnung Nr. 05 sowie Begehren um Mietzinsreduktion) mit den eingangs wiedergegebenen Rechtsbegehren beim Mietgericht Zürich (fortan Vorinstanz) anhängig, welche zunächst als separate Verfahren angelegt wurden (... Geschäfts-Nr. MJ230070, ... MJ230075 und ... MJ230077). Ebenso reichte die Berufungsbeklagte mit Eingabe vom 23. Oktober 2024 eine Ausweisungsklage bei der Vorinstanz ein (... Geschäfts-Nr. MJ230076).

11. Mit Verfügung und Beschluss vom 2. November 2023 wurden die vier Verfahren zwecks Vereinfachung des Verfahrens gemäss Art. 125 lit. c ZPO unter der Verfahrensnummer MJ230070 vereinigt.

12. Am 14. Dezember 2023 fand die Hauptverhandlung statt, anlässlich welcher die Parteien ihre Parteivorträge erstatteten. Die Vergleichsgespräche scheiterten, weshalb das Verfahren für spruchreif erklärt wurde (... zur detaillierteren Prozessgeschichte kann auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid vom 7. Februar 2024 verwiesen werden, [ZMP 2024 Nr. 5] E. I.2).

13. Mit Urteil vom 7. Februar 2024 wies die Vorinstanz die drei Klagen des Berufungsklägers ab und hiess das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten gut. Gleichzeitig verpflichtete sie den Berufungskläger, die beiden 1-Zimmerwohnungen Nr. 04 und 05 an der N.-strasse 40 in Zürich unverzüglich nach Eintritt der

Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu räumen, zu reinigen und der Berufungsbeklagten unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel in ordnungsgemäsem Zustand zu übergeben, unter Androhung der Zwangsräumung im Unterlassungsfall. Ausserdem auferlegte die Vorinstanz dem Berufungskläger die Gerichtsgebühr von Fr. 6'780.– und verpflichtete ihn, der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von Fr. 9'350.– zu bezahlen.

14. Gegen diesen Entscheid erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 18. März 2024 (Datum Poststempel) Berufung bei der Kammer mit den eingangs genannten Anträgen.

15. Mit Verfügung vom 27. März 2024 wurde dem Berufungskläger Frist angesetzt, um für die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– zu leisten. Dieser ging innert Frist ein.

16. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen. Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann, wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, gestützt auf Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Der Berufungsbeklagten ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie der Berufungsschrift zuzustellen. Die Sache ist spruchreif.

## II.

### Prozessuales

1.

1.1. 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). Für die Bestimmung des Streitwerts bei vereinigten selbständigen Klagen sind die geltend gemachten Ansprüche zusammen zu rechnen, sofern sie sich nicht ausschliessen (vgl. Art. 93 Abs. 1 ZPO; BSK ZPO-GSCHWEND, 4. Aufl. 2024, Art. 125 N 19 m.w.H.; KAUFMANN, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 125 N 26).

1.2. Beim Streit um die Gültigkeit einer Kündigung berechnet sich der Streitwert grundsätzlich nach dem Zeitraum, währenddessen der Mietvertrag fort dauern würde, wäre die Kündigung nicht gültig, wobei bei der Berechnung des Streitwerts die dreijährige Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen ist – ohne Hinzurechnung der voraussichtlichen Verfahrensdauer (DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 91 N 44; OGer ZH LF200042 vom 16. Oktober 2020 E. 2.1). Zusätzlich zur dreijährigen Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR ist sodann zu berücksichtigen, auf welchen Zeitpunkt hin nach Ablauf der Sperrfrist das Mietverhältnis frühestens gekündigt werden kann (BGE 137 III 389 E. 1.1; OGer ZH NG190021 vom 16. April 2020 E. 3.1). Der Beginn der Frist (dies a quo) bildet dabei das Datum des angefochtenen Entscheides (BGE 137 III 389 E. 1.1). Bei einem befristeten Mietvertrag ist die dreijährige Sperrfrist indes grundsätzlich nicht von Relevanz. Vielmehr entspricht der Streitwert dem Mietzins während der vereinbarten Dauer, zumal das Mietverhältnis vorgängig nicht aufgelöst werden kann und erst mit dem Ablauf der vereinbarten Mietdauer endet. Ob bei sehr langer verbleibender Dauer des befristet abgeschlossenen Mietvertrags anders zu verfahren wäre, kann vorliegend offen gelassen werden, da dies hier nicht der Fall ist.

1.3. Der Berufungskläger mietete die Wohnung Nr. 05 befristet vom 1. März 2023 bis 29. Februar 2028 und die Wohnung Nr. 04 ebenfalls befristet vom 1. April 2023 bis 31. März 2028. Für die Bestimmung des Streitwerts der zwei Klagen des Berufungsklägers ist somit auf die Mietdauer der zwei Mietverhältnisse seit dem vorinstanzlich ergangenen Entscheid, d.h. seit anfangs Februar 2024 (vgl. act. 74), abzustellen. Folglich ergibt sich der Streitwert für die Anfechtung der Kündigung der Wohnung Nr. 05 aus 49 Bruttomonatsmietzinsen (Fr. 77'665.– [49 x Fr. 1'585.–]) und für die Anfechtung der Kündigung der Wohnung Nr. 04 aus 50 Bruttomonatsmietzinsen (Fr. 81'750.– [50 x Fr. 1'635.–]). Der Streitwert für die Anfechtung der zwei Kündigungen beläuft sich somit auf insgesamt Fr. 159'415.–.

1.4. Der Streitwert der Ausweisungsklage der Berufungsbeklagten richtet sich nach den Bruttomietzinsen für die vom jeweiligen Verfahren betroffene Zeitdauer, während welcher der Vermieter nicht über das Mietobjekt verfügen kann. Steht jedoch in Frage – wie vorliegend – ob die Kündigung zu Recht erfolgte, so ist zu

prüfen, per welchen Zeitpunkt der Vermieter das Mietverhältnis im Falle des Ob-  
siegens des Mieters frühestmöglich ordentlich kündigen könnte. Diesbezüglich  
kann auf die vorstehende Erwägung verwiesen werden (vgl. E. II./1.3 hiervor). Für  
die Bestimmung des Streitwerts ist erneut auf die Mietdauer der Mietverhältnisse  
seit dem vorinstanzlich ergangenen Entscheid abzustellen. Demnach entspricht  
der Streitwert der Ausweisklage dem Streitwert der Anfechtungsklagen des  
Berufungsklägers von Fr. 159'415.–.

1.5. Schliesslich beträgt der Streitwert für das Mietzinsreduktionsbegehren  
Fr. 97.49.

1.6. Der Streitwert für die vier vereinigten Klagen beläuft sich damit auf insge-  
samt Fr. 318'927.49 (Fr. 159'415.– + Fr. 159'415.– + Fr. 97.49). Vor diesem Hin-  
tergrund ist die Streitwertgrenze von mehr als Fr. 10'000.– ohne Weiteres er-  
reicht. Das Rechtsmittel der Berufung ist somit gegeben.

2.

2.1. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Beru-  
fung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und be-  
gründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt in recht-  
licher und tatsächlicher Hinsicht über volle Kognition, d.h. es kann sowohl unrich-  
tige Rechtsanwendung als auch unrichtige Feststellung des Sachverhalts bean-  
standet werden. Mit Berufung können dementsprechend die unrichtige Rechtsan-  
wendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht wer-  
den (Art. 310 ZPO). Die berufungsführende Partei trifft dabei eine Begründungs-  
pflicht bzw. -obliegenheit (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel  
sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Ver-  
zug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster  
Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

2.2. Der angefochtene Entscheid vom 7. Februar 2024 wurde von der Vor-  
instanz gleichentags an den Berufungskläger versendet, jedoch mit dem Vermerk  
«Nicht abgeholt» an die Vorinstanz zurückgesendet. Nachdem der Berufungsklä-  
ger die Vorinstanz telefonisch darüber informiert hatte, dass er die Zustellung des

Entscheidungs aufgrund eines Spitalaufenthalts «verpasst» habe, wurde ihm das vorinstanzliche Urteil am 21. Februar 2024 persönlich übergeben, mit dem Hinweis, dass die Rechtsmittelfrist mit dem Zustellungsversuch der Post, und nicht durch die persönliche Aushändigung ausgelöst worden sei.

2.3. Bei einer eingeschriebenen Postsendung, die nicht abgeholt worden ist, gilt die Sendung am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch zugestellt, sofern die Person mit einer Zustellung rechnen musste (Art. 138 Abs. 3 ZPO). Da der Berufungskläger das Verfahren vor Vorinstanz selbst eingeleitet und demnach von diesem Kenntnis hatte, kommt die Zustellfiktion damit ohne Weiteres zum Tragen. Der Entscheid wurde dem Berufungskläger am 8. Februar 2024 zur Abholung gemeldet. Damit gilt er als am 15. Februar 2024 zugestellt. Ab diesem Zeitpunkt begann die 30-tägige Berufungsfrist zu laufen und endete am 18. März 2024.

Die vorliegende Berufung vom 18. März 2024 (Datum Poststempel) wurde somit innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Berufung enthält eine Begründung und die eingangs genannten Anträge. Der Berufungskläger ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Damit sind die Berufungsvoraussetzungen erfüllt, weshalb auf sie einzutreten ist.

### **III.**

#### **Zur Berufung im Einzelnen**

1.

1.1. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 14. Dezember 2023 stellte der Berufungskläger den Antrag, zu den Parteivorbringen der Berufungsbeklagten schriftlich Stellung nehmen zu dürfen. Die Vorinstanz wies diesen Antrag ab und befragte den Berufungskläger persönlich zu den einzelnen Vorbringen der Berufungsbeklagten.

1.2. Mit Eingabe vom 15. Dezember 2023 ersuchte der Berufungskläger die Vorinstanz erneut darum, das Verfahren schriftlich durchzuführen. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 teilte die Vorinstanz dem Berufungskläger mit, dass das

Verfahren – wie ihm schon anlässlich der Hauptverhandlung eröffnet worden sei – für spruchreif erklärt worden sei. Daher sei es den Parteien nicht erlaubt, Neues vorzubringen. Folglich sandte die Vorinstanz dem Berufungskläger seine unzulässige Eingabe wieder zurück.

1.3. In ihrem Entscheid vom 7. Februar 2024 führte die Vorinstanz in Bezug auf das mündlich durchgeführte Verfahren aus, dass sich das vereinfachte Verfahren nach Art. 243 ZPO durch den Grundsatz der Verfahrensbeschleunigung und die Idee der Laientauglichkeit auszeichne, weshalb dieses weitgehend mündlich stattzufinden habe. Die Anordnung eines Schriftenwechsels käme nur bei Vorliegen spezieller Verhältnisse in Frage, sodass nur in tatsächlich und/oder rechtlich komplizierten Fällen und mit grosser Zurückhaltung ein Schriftenwechsel anzuordnen sei. Davon könne im vorliegenden Verfahren nicht die Rede sein. Der Sachverhalt sei überaus überschau- und feststellbar und die Rechtsfragen seien nicht von komplexer Natur. Der Sachverhalt habe gerade durch die richterliche Verhandlungsleitung ohne Weiteres in einer Weise geklärt werden können, die zur Beurteilung der vier Klagen ausreiche. Aus diesem Grund sah die Vorinstanz das Erfordernis für die Anordnung eines Schriftenwechsels als nicht erfüllt an.

1.4. Der Berufungskläger macht berufsungsweise geltend, er habe den Antrag auf Schriftlichkeit des Verfahrens gestellt, weil der Sachverhalt detailreich und komplex sei. Weiter sei Deutsch nicht seine Muttersprache und er sei nicht anwaltlich vertreten gewesen. Um ein faires Verfahren zu gewährleisten, habe er bereits mit Eingabe vom 17. November 2023 gebeten, dass alle notwendigen Informationen und Beweismittel von der Gegenpartei vorab präsentiert würden. Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten habe anlässlich der Hauptverhandlung ein zehenseitiges, computergeschriebenes Dokument hervorgeholt und mehrere Beweismittel präsentiert, die offensichtlich schon lange vor der Verhandlung in seinem Besitz gewesen seien. Zu seinem Erstaunen sei vonseiten des Gerichts nicht hinterfragt worden, weshalb diese Unterlagen nicht im Voraus vorgelegt worden seien. Indem er anlässlich der Hauptverhandlung spontan auf die Ausführungen der anwaltlich vertretenen Berufungsbeklagten habe antworten müssen, sei das mündliche Verfahren für ihn eine zusätzliche Hürde gewesen. Zudem sei ihm keine angemessene Zeit gewährt worden, um die umfangreichen Unterlagen – insgesamt seien

es mehr als 30 Seiten gewesen – sorgfältig zu prüfen und entsprechend zu reagieren. Anlässlich der Verhandlung habe er mehrmals betont, dass er mehr Zeit benötige, um die von der Berufungsbeklagten vorgelegten Dokumente zu studieren. Ausserdem sei er die einzige Person gewesen, die anlässlich der Verhandlung habe frei sprechen müssen, wobei er auf das geballte Juristenwissen spontan in einer Fremdsprache habe reagieren müssen. Die Erwartung, dass er alle Dokumente sofort habe prüfen und darauf habe reagieren können, sei unrealistisch und unfair. Dies stelle eine deutliche Verletzung des Rechts auf ein faires Verfahren und des Rechts auf rechtliches Gehör dar.

1.5. Art. 246 Abs. 1 ZPO bringt die vorherrschende Mündlichkeit des vereinfachten Verfahrens zum Ausdruck, die nicht zuletzt der Laienfreundlichkeit und der Beschleunigung des Verfahrens dient. Die richterliche Fragepflicht ist im vereinfachten Verfahren verstärkt. Das Gericht hat eine höhere Mitwirkungspflicht als in anderen Verfahren, die durch die Dispositions- und Verhandlungsmaxime bestimmt sind. Das Gericht hat in diesem Sinne darauf hinzuwirken, dass die Parteien erkennbar lückenhafte oder sonst wie ungenügende Angaben zum Sachverhalt ergänzen und die Beweismittel bezeichnen (Art. 247 Abs. 1 ZPO). Das Gericht kann jedoch, wenn es die Verhältnisse erfordern, einen Schriftenwechsel anordnen (Art. 246 Abs. 2 ZPO). Gerade bei komplexen Sachverhalten oder umfangreichen Akten kann das Gericht einen Schriftenwechsel anordnen; dessen Anordnung liegt im Ermessen des Gerichts (BGer 4A\_661/2015 vom 2. Mai 2016 E. 3.3). Das mündliche Verfahren bildet jedoch die Regel, ein Schriftenwechsel die Ausnahme (KUKO ZPO-FRAEFEL, 3. Aufl. 2021, Art. 246 N 4). Bei der Leitung des vereinfachten Verfahrens hat sich das Gericht namentlich von dessen Konzeption als laientaugliches Verfahren durch vereinfachte Formen, weitgehende Mündlichkeit und richterliche Hilfestellung bei der Feststellung des Sachverhalts leiten zu lassen, was vor allem der sozial schwächeren Partei zugutekommen soll (Botschaft vom 28. Juni 2006 zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, BBI 2006 S. 7245; KUKO ZPO-FRAEFEL, a.a.O., Art. 246 N 4).

1.6. Vorliegend ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz keinen Schriftenwechsel anordnete. Auch wenn der Berufungskläger vorbringt, dass das mündliche Verfahren für ihn eine zusätzliche Hürde gewesen sei, übersieht er, dass das

mündliche Verfahren gerade für Laien diverse Vorteile mit sich bringt. Wie die Vorinstanz zutreffend darlegte, gilt im vorliegenden Verfahren gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO die sog. soziale Untersuchungsmaxime, welche den Schutz der schwächeren Partei zum Ziel hat. Gestützt darauf musste die Vorinstanz durch gezielte Fragen darauf hinwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen wurde. Dies tat die Vorinstanz auch, indem sie den Berufungskläger zu den Vorbringen der Berufungsbeklagten gezielt befragte und aufforderte, die rechtserheblichen Tatsachen zu nennen und die entsprechenden Beweismittel zu bezeichnen (vgl. Prot. VI. S. 10 ff.). Hätte die Vorinstanz einen Schriftenwechsel angeordnet, so hätte sie den Berufungskläger bei der Nennung der rechtserheblichen Tatsachen und den entsprechenden Beweismittel nicht unterstützen können. Vielmehr hätte der Berufungskläger diese von sich aus nennen müssen, was ihm als nicht anwaltlich vertretene Partei nicht hätte zugemutet werden können. Weiter erscheint entgegen der Darstellung des Berufungsklägers die vorliegende Streitigkeit rechtlich und/oder tatsächlich nicht derart komplex zu sein, dass sich die Anordnung eines Schriftenwechsel aufgedrängt hätte. Vorliegend geht es einzig um die Frage, ob der Berufungskläger nachzuweisen vermag, dass die Berufungsbeklagte der Untervermietung (mündlich) zugestimmt hatte, und ob die erfolgten Kündigungen gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR gültig erfolgt waren. In diesem Zusammenhang ist sodann die Frage zu beantworten, ob das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten gutzuheissen sei, wobei die Gutheissung des Begehrens von der Gültigkeit der ausgesprochenen Kündigungen abhängt. Schliesslich ist das Mietzinsreduktionsbegehren des Berufungsklägers zu prüfen, welches einen Streitwert von gerade einmal Fr. 97.49 aufweist. Auch wenn die vier Klagen zu einem Verfahren vereinigt und zusammen behandelt wurden, liegt kein komplexer Sachverhalt vor. Dieser ist vielmehr überschaubar, zumal alle vier Klagen den gleichen Sachverhalt aufweisen. Auch rechtlich ist der vorliegende Fall nicht komplex; zudem ist es auch gar nicht an den Parteien, die Rechtslage vorzutragen (vgl. Art. 57 ZPO), weshalb sich die rechtliche Komplexität des Falles ohnehin nur sehr beschränkt auf die Frage, ob ein mündliches Verfahren sinnvoll ist, auswirken kann. Dass der Berufungskläger anlässlich der Hauptverhandlung spontan auf die Ausführungen der anwaltlich vertretenen Berufungsbeklagten habe antworten müssen und sich dabei überfordert gefühlt habe, ändert daran nichts. Dem Vorwurf

des Berufungsklägers, dass er während der Verhandlung zu wenig Zeit bekommen habe, um alle eingereichten Unterlagen der Berufungsbeklagten zu prüfen, ist entgegen zu halten, dass aus dem Protokoll ersichtlich ist, dass die Verhandlung nach den ersten Parteivorträgen unterbrochen wurde und dem Berufungskläger Zeit gegeben wurde, um die Unterlagen zu sichten. Darüber hinaus ist es am Berufungskläger, sich – allenfalls mit sachkundiger (anwaltlicher) Unterstützung – gehörig auf den Prozess vorzubereiten, damit er in der Lage ist, seinen prozessualen Lasten nachzukommen. Abgesehen davon wurde durch die Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung nicht nur der Berufungskläger, sondern auch die Berufungsbeklagte der Last ausgesetzt, die für ihren Standpunkt notwendigen Vorbringen anlässlich der Hauptverhandlung mündlich vorzutragen. Damit war auch die Waffengleichheit gewahrt. Ferner ist nicht zu beanstanden, dass die Berufungsbeklagte ihre Beweismittel nicht schon vor der Verhandlung offengelegt hatte. Die ZPO sieht nicht vor, dass eine Partei ihre Beweismittel vor ihrem ersten Parteivortrag offen legen bzw. der Gegenpartei zukommen lassen muss (vgl. Art. 219 i.V.m. Art. 221 Abs. 1 Bst. e ZPO). Schliesslich ist der Vorwurf des Berufungsklägers, dass er sprachliche Schwierigkeiten gehabt habe, da seine Muttersprache nicht Deutsch sei, als Schutzbehauptung zu qualifizieren. Der Berufungskläger hätte seine mangelnden Deutschkenntnisse bereits vor Vorinstanz geltend machen müssen. Indem er dies unterliess und die ihm gestellten Fragen anlässlich der Hauptverhandlung beantwortete, ohne je geltend zu machen, dass er eine Übersetzung benötige, ist davon auszugehen, dass beim Berufungskläger keine Verständigungsprobleme bestanden.

1.7. Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Verfahren mündlich durchführte und den Antrag des Berufungsklägers auf Anordnung eines Schriftenwechsels abwies. Folglich ist keine Verletzung des Rechts auf ein faires Verfahren und des Rechts auf rechtliches Gehör zu erkennen.

2.

2.1. Vor Vorinstanz umstritten war in tatsächlicher Hinsicht insbesondere, ob die Berufungsbeklagte der Untervermietung der zwei Wohnungen zugestimmt hatte oder nicht. Der Berufungskläger machte vor Vorinstanz hauptsächlich geltend,

dass er mit A. nachträglich die Mietverträge mündlich angepasst habe und sie ihm die Untervermietung gestattet hätte. Die Berufungsbeklagte stellte sich hingegen auf den Standpunkt, von den Absichten des Berufungsklägers, die Wohnungen auf Internetplattformen auszuschreiben und gewinnbringend unterzuvermieten, nichts gewusst, geschweige denn jemals zugestimmt zu haben.

2.2. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, der Berufungskläger sei behauptungs- und beweisbelastet. Es sei ihm nicht gelungen, nachzuweisen, dass A. der Untervermietung der zwei Wohnungen mündlich zugestimmt habe. Dies mit folgender Begründung:

Auf die Frage, wie bzw. mit welchen Worten A. zum Ausdruck gebracht habe, dass er die gemieteten Wohnungen über Buchungsplattformen vermieten dürfe, habe der Berufungskläger ausweichend reagiert und auf Nachfrage immer nur gemeint, dass das A. selber sagen müsse. Er habe einzig angefügt, dass er ihr gesagt habe, dass «Personen aus der ganzen Welt in diese Wohnung kommen würden». Die Frage, ob er mit A. auch über die Höhe der Untermieten gesprochen habe, habe er verneint. Er habe ihr nur gesagt, es sei billiger als in einem Hotel. Darauf angesprochen, weshalb er Mietverträge unterschrieben habe, welche die Untervermietung über Buchungsplattformen nicht erlaubten, habe er geantwortet, dass er jede Änderung schriftlich gewollt hätte, aber dass «sie» [die Verwaltung] die Verträge nicht schriftlich hätten ändern wollen.

Diese Angaben – so die Vorinstanz weiter – vermöchten dem Berufungskläger auch dann nicht zu helfen, wenn sie zuträfen. Selbst wenn A. von ihm erfahren hätte, dass in den Wohnungen Gäste aus aller Welt untergebracht werden sollten, weil es billiger sei als in einem Hotel, habe sie daraus noch nicht auf eine geplante gewinnbringende Untervermietung durch Ausschreibung der Wohnungen über Buchungsplattformen schliessen müssen. Die Aufnahme von Gästen (im Sinne von eingeladenen Bekannten) sei dem Mieter unabhängig von den Vorschriften zur Untervermietung gestattet. Dass der Mieter den Zweck verfolge, seine Gäste billiger als im Hotel unterzubringen, impliziere keineswegs, dass er ihm völlig fremde Menschen einzuquartieren gedenke, um damit einen massiven Gewinn zu erzielen. Weiter habe der Berufungskläger in der Replik zugegeben, dass er mit A. nie über die Internetseiten [www.booking.com](http://www.booking.com) oder [www.airbnb.ch](http://www.airbnb.ch) gesprochen habe.

Dass A. und die Berufungsbeklagte durchaus mit einer Untervermietung im gesetzlichen Rahmen einverstanden gewesen seien und dass sie dem Berufungskläger wegen der Möblierung der Wohnungen eine Marge von 20 % zugestanden hätten, ändere nichts daran, dass von einer Vermietung an wechselnde Gäste aus aller Welt via Buchungsplattformen zu offensichtlich übersetzten Preisen nie die Rede gewesen sei. Abgesehen davon erwiesen sich die Behauptungen des Berufungsklägers auch als völlig unglaubhaft, zumal sie unauflösbare Widersprüche enthielten. Seine Erklärung, weshalb sich A. nach der Aufschaltung der Inserate auf den Buchungsplattformen ganz aufgeregt bei ihm gemeldet habe, weil sie wahrscheinlich habe verhindern wollen, dass ihr Chef von der Sache erfahre, sei aus der Luft gegriffen. Hätte A. seinem Geschäftsmodell zugestimmt, hätte sie ohne Weiteres damit rechnen müssen, dass ihr Vorgesetzter davon erfahren hätte. Sofern sie aufgeregt gewesen sei, sei dies ein Zeichen dafür, dass der Berufungskläger in einer Weise vorgegangen sei, mit welcher sie nicht gerechnet habe. Un-erfindlich sei auch, weshalb A. dem Berufungskläger gesagt haben soll: «Was Sie tun ist illegal», wenn der Berufungskläger doch nur getan haben will, was sie ihm explizit erlaubt haben soll. Ferner liege ein E-Mail-Verkehr in den Akten, den A. mit ihrer Arbeitskollegin B. geführt habe. Darin habe sich die erstaunte B. am 24. April 2023 bei A. erkundigt, weshalb sie gleich zwei Mietverträge mit dem Berufungskläger abgeschlossen habe. A. habe ihr geantwortet, dass der Berufungskläger die zweite Wohnung für den Fall gemietet habe, dass er Freunde zu Besuch habe. Eine weitere, sich in den Akten befindende E-Mail untermauere diese Aussage, in welcher A. den Berufungskläger fragt: «Ich verstehe nicht ganz ob es [die Wohnung] für Sie oder Ihre Kollegin ist». Darauf habe der Berufungskläger geantwortet, dass er so zumindest «eine Art grosse Wohnung» habe. Mit keinem Wort habe er seine geschäftlichen Absichten offenbart. Weiter sei auch die Darlegung der Berufungsbeklagten schlüssig, wonach die Umnutzung einer Wohnung für die gewerbmässige Vermietung via Buchungsplattformen nach Art. 309 Abs. 1 lit b PBG bewilligungspflichtig sei. Die Liegenschaft an der N.-strasse x liege laut GIS-Browser in der Zone W5, einer Wohnzone mit einem minimalen Wohnanteil von 80%. Zwar würde man in dieser Zone eine Bewilligung für das Treiben des Berufungsklägers wohl erhalten. Dennoch bedürfte die Nutzungsänderung einer Bewil-

ligung. Das Risiko, eine solche nicht eingeholt zu haben und damit ihren Arbeitsplatz in Gefahr zu bringen, wäre A. nicht ohne Weiteres eingegangen. Folglich sei im Sinne einer antizipierten Beweiswürdigung festzuhalten, dass die Darstellung des Berufungsklägers, soweit sie denn überhaupt hinreichend substantiiert sei, von der Beweislage offensichtlich nicht gedeckt werde, weshalb sich Weiterungen erübrigten (Vi. E. IV./2.2).

2.3. Der Berufungskläger wirft der Vorinstanz zunächst vor, keine Zeugen einvernommen zu haben. Er rügt die unrichtige Feststellung des Sachverhalts und bringt vor, dass die Vorinstanz die von ihm behauptete Einwilligung zur Untervermietung als nicht erstellt erachtet habe, ohne die dazu angebotenen Beweismittel abzunehmen. Obwohl er explizit die Befragung der Zeugen A., C. und B. beantragt habe, habe die Vorinstanz in ihrem Entscheid Folgendes festgehalten: «Ohne entsprechende Behauptungen führt das Gericht keine Beweisverfahren durch». Weiter habe die Vorinstanz in ihrem Urteil festgehalten, dass er auf die Frage, wie bzw. mit welchen Worten A. zum Ausdruck gebracht habe, dass er die gemieteten Wohnungen über Buchungsplattformen vermieten dürfe, ausweichend reagiert habe. Hingegen habe er an der Hauptverhandlung deutlich gesagt, dass A. die gewerbliche Nutzung erlaubt habe. Zudem habe er A. – anlässlich der Schlüsselübergabe am 5. April 2023 für die zweite Wohnung – gesagt, dass in der Wohnung «Menschen aus der ganzen Welt übernachten» und «hier wird Geld verdient». Darüber hinaus habe A. gewusst, dass er eine Reiseagentur betreibe, was sich schon aus der Bewerbung für die beiden Wohnungen ergeben habe. Diese Angaben implizierten die gewerbliche Nutzung der Wohnungen. Hinzu komme, dass eine E-Mail von A. in den Akten liege, welche wie folgt laute: «Wie wir bei der Übergabe besprochen haben, dürfen Sie die Wohnung untervermieten». Dies stelle eine massive Diskrepanz dar und lege nahe, dass A. als Zeugin hätte erscheinen müssen. Darüber hinaus habe die Vorinstanz fehlerhaft nicht festgestellt, dass A. von ihm zwei Geschenke im Wert von je Fr. 250.– erhalten habe. Die Vorinstanz sei davon ausgegangen, dass sie die Geschenke abgelehnt habe, was nicht der Wahrheit entspreche.

Auch in Bezug auf die beantragte Zeugin B. habe die Vorinstanz versäumt festzustellen, dass am 6. März 2023 ein Gespräch zwischen ihm und ihr stattgefunden habe, bei welchem sie ihm gesagt habe, dass sie mündliche Vertragsänderungen vereinbaren könnten, der schriftliche Vertrag aber unangetastet bleibe. Der Inhalt des Gesprächs sei entscheidungserheblich, weil er zeige, dass B. mit ihm mehrere mündliche Vertragsänderungen vereinbaren wollen. Folglich hätte auch B. als Zeugin einvernommen werden müssen.

In Bezug auf den offerierten Zeugen C. – so der Berufungskläger weiter – habe die Vorinstanz erwogen, dass er ihn mit einer Gewinnbeteiligung habe ruhig stellen wollen. Dabei habe er anlässlich der Verhandlung klar etwas anderes gesagt, nämlich, dass er C. nie eine Gewinnbeteiligung angeboten habe. Die Aussage von C. sei notwendig, um zu beweisen, dass ihm A. als Vertreterin der Berufungsbeklagten tatsächlich die gewerbliche Nutzung der beiden Wohnungen erlaubt habe und sich C. als Vorgesetzter von A. ausgegeben habe, um die Fehler vor den richtigen Vorgesetzten zu verschleiern. Daher hätte auch er als Zeuge einvernommen werden müssen.

2.4. Gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO hat jede Partei das Recht, dass das Gericht die von ihr form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittel abnimmt, wenn ihr Beweisantrag nach Form und Inhalt den Vorschriften des anwendbaren Prozessrechts entspricht. Das Recht auf Beweis gehört zu dem in Art. 29 Abs. 2 BV verankerten Anspruch auf rechtliches Gehör, weshalb dem Beweisanspruch Grundrechtscharakter zukommt (vgl. BGE 138 V 125 E 2.1, m.w.H.). Dort, wo das Gericht prozessrechtskonform gestellte Beweisanträge übergeht, hat es die Begründung für sein Vorgehen mit dem Endentscheid zu liefern (OGer ZH LB160009 vom 17. Juni 2016 E. 3.5). Das Recht auf Beweis verbietet dem Gericht insbesondere, einen Beweisantrag aus rein prozessökonomischen Gründen abzulehnen, beispielsweise wegen eines relativ geringen Streitwerts oder voraussichtlich hoher Kosten für eine beantragte Expertise (STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, 4. Aufl. 2024, § 18 N 21). Dieser Anspruch schliesst eine vorweggenommene (antizipierte) Würdigung von Beweisen indes nicht aus (BGer 5A\_28/2020 vom 13. November 2020 E 3.1).

2.5. Eine antizipierte Beweiswürdigung liegt vor, wenn das Gericht zum Schluss kommt, ein an sich taugliches Beweismittel vermöge seine Überzeugung von der Wahrheit oder Unwahrheit einer strittigen Tatsache, die es insbesondere aufgrund der bereits abgenommenen Beweismittel gewonnen hat, nicht zu erschüttern (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 140 I 285 E. 6.3.1; BGE 138 III 374 E. 4.3.2). Der Gehörsanspruch ist jedoch verletzt, wenn einem Beweismittel zum vornherein jede Erheblichkeit abgesprochen wird, ohne dass hierfür sachliche Gründe angegeben werden können (BGE 114 II 289 E. 2a). Von einer antizipierten Beweiswürdigung ist ebenfalls die Rede, wenn das Gericht einem beantragten Beweismittel die Erheblichkeit oder die Tauglichkeit abspricht, um die behauptete Tatsache zu erstellen, zu deren Beweis es angerufen wurde. Das Gericht verzichtet diesfalls darauf, das von ihm als untauglich eingestufte Beweismittel abzunehmen, und zwar losgelöst von seiner Überzeugung hinsichtlich der Verwirklichung der damit zu erstellenden Tatsache (BGer 4A\_445/2016 vom 16. Februar 2017 E. 4.3; BGer 5A\_257/2008 vom 15. April 2009 E. 4.2). Oftmals liegt eine Kombination der beiden Varianten vor, indem einem Beweismittel mit zweifelhafter Tauglichkeit die Eignung abgesprochen wird, eine aufgrund anderer Beweismittel bereits gewonnene Überzeugung noch erschüttern zu können. Je fraglicher also die Tauglichkeit eines Beweismittels erscheint, desto weniger ist dieses auch geeignet, Zweifel an einer bereits gewonnenen Überzeugung zu wecken (BGer 4A\_427/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.1.1).

2.6. Aus dem vorinstanzlichen Entscheid ergibt sich, dass die Vorinstanz aufgrund der persönlichen Befragung des Berufungsklägers und der im Recht liegenden Beweismittel zur Überzeugung gelangte, dass die Berufungsbeklagte bzw. die Mitarbeiter der Liegenschaftsverwaltung der Berufungsbeklagten nichts vom Vorhaben des Berufungsklägers, die Wohnungen zur Untervermietung auf Buchungsplattformen auszuschreiben und damit einen erheblichen Gewinn zu erzielen, wussten. Ebenfalls gelangte sie gestützt auf die abgenommenen Beweismittel zur Überzeugung, dass die Mietverträge nachträglich nicht mündlich angepasst worden seien. Der Begründung des vorinstanzlichen Entscheids kann ausserdem implizit entnommen werden, dass die Vorinstanz den vom Berufungskläger offerier-

ten Zeugen als Beweismittel teilweise die Erheblichkeit bzw. Tauglichkeit absprach. Gestützt darauf verzichtete die Vorinstanz im Sinne einer antizipierten Beweiswürdigung, die offerierten Zeugen einzuvernehmen. Der Entscheid der Vorinstanz ist aus folgendem Grund nicht zu beanstanden:

Der Berufungskläger macht geltend, dass er gegenüber A. gesagt habe, dass «Personen aus der ganzen Welt in diese Wohnung kommen würden» und «dass es billiger wäre, als in einem Hotel». A. hätte von der Vorinstanz als Zeugin einvernommen werden müssen, damit sie dies hätte bezeugen können. Der Berufungskläger übersieht dabei, dass – selbst wenn A. die Aussagen des Berufungsklägers bestätigt hätte – es ihm dadurch nicht gelungen wäre, den Beweis für die erforderliche Einwilligung zur Untervermietung zu erbringen. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, musste A. gestützt auf die vom Berufungskläger gemachten Aussagen nicht davon ausgehen, dass er die Wohnungen gewinnbringend auf Buchungsplattformen ausschreiben würde. Dass der Berufungskläger Freunde oder Bekannte in seiner Wohnung hätte übernachten lassen wollen, wäre nichts Ungewöhnliches, noch widerspräche ein solches Vorgehen dem vereinbarten Vertragszweck. Aus der aktenkundigen E-Mail vom 24. April 2023, in welcher A. dem Berufungskläger schreibt «wie besprochen dürfen sie die Wohnung untervermieten», ergibt sich zwar, dass sich der Berufungskläger und A. über die Möglichkeit einer Untervermietung unterhalten hatten. Allein aus dem Umstand, dass ihn A. darüber informiert hatte, dass eine Untervermietung – wie im Mietvertrag ebenfalls umschrieben – möglich sei und ihm einen Entwurf eines Untermietvertrags beigelegt hatte, vermag der Berufungskläger nichts zu seinen Gunsten ableiten. Vielmehr hätte der Berufungskläger den ihm von A. zugestellten Untermietvertrag ausfüllen und die Bedingungen der Untermiete offen legen müssen, was er gerade nicht getan hat. Vor Vorinstanz bestätigte er ausserdem, mit A. nie über die Bedingungen der Untermiete gesprochen zu haben (Prot. Vi. S. 12). Auch die Aussage, dass er A. gesagt habe, dass er «eine Reiseagentur betreibe», vermag offensichtlich in keiner Weise nachzuweisen, dass A. dadurch konkludent und stillschweigend der Untervermietung zugestimmt hätte. Das Argument, dass A. allein durch die Angabe des Berufs des Berufungsklägers hätte wissen müssen, dass er die Woh-

nungen untervermieten würde, vermag nicht zu überzeugen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Berufungskläger gegenüber der Vorinstanz bestätigte, mit A. nie über die Internetplattformen [www.booking.com](http://www.booking.com) oder [www.airbnb.ch](http://www.airbnb.ch) gesprochen zu haben (Prot. Vi. S. 35). Inwiefern A. die Untervermietung durch Buchungsplattformen hätte gestatten sollen, ohne je von diesen erfahren zu haben, erhellt nicht. Weiter ist zu berücksichtigen, dass sich A. beim Berufungskläger mit E-Mail vom 28. März 2023 erkundigte, weshalb er die zweite Wohnung mieten möchte, und ob sie für ihn oder eine Kollegin sei. Darauf antwortete der Berufungskläger, dass *er* die Wohnung mieten würde. Mit keinem Wort erwähnte er, dass er die Wohnung an diverse Dritten untervermieten wolle. Ferner ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass das Verhalten von A. den Behauptungen des Berufungsklägers widerspricht, indem sie dem Berufungskläger schrieb: «Was Sie tun ist illegal». Die Erklärung des Berufungsklägers, wonach sich A. nur deshalb so aufgeregt bei ihm gemeldet habe, weil ihr Vorgesetzter erfahren habe, was sie getan habe, erscheint nicht stichhaltig. Schliesslich ist in Bezug auf die vom Berufungskläger an A. gemachten Geschenke festzuhalten, dass nicht erhellt, inwiefern vorliegend von Relevanz sein soll, ob A. diese tatsächlich abgelehnt hatte oder nicht. Insbesondere ist nicht zu erkennen, inwiefern diese Tatsache für den Nachweis der Einwilligung zur Untervermietung beitragen soll. Selbst wenn A. ausgesagt hätte, dass sie die Geschenke angenommen hätte, so wäre diese Tatsache für sich allein kein genügender Beweis für das Vorliegen der Zustimmung zur Untervermietung.

Darüber hinaus ist nicht zu kritisieren, dass die Vorinstanz auf die Einvernahme der beantragten Zeugin B. verzichtete. Das Gespräch zwischen dem Berufungskläger und B., wonach sie ihm gesagt haben soll, dass sie den Vertrag mündlich anpassen könnten, aber der schriftliche Vertrag unangetastet bleibe, stellt keine rechtserhebliche Tatsache dar, über die Beweis geführt werden müsste. Selbst wenn dies B. gegenüber dem Berufungskläger geäussert haben sollte, kann der Berufungskläger daraus nichts für seinen Standpunkt ableiten. Insbesondere würde eine solche Aussage alleine nicht beweisen, dass sie einer Untervermietung zugestimmt hatte. Der Berufungskläger bringt gerade nicht vor, mit B. über die Untervermietung gesprochen bzw. mit ihr darüber eine (mündliche)

Vereinbarung getroffen zu haben. Die angeblich pauschale Aussage, wonach Vertragsanpassungen mündlich erfolgen könnten, ist keine entscheidrelevante Tatsache, welche festgestellt werden müsste. Dementsprechend stellt die Zeugin B. ein untaugliches Beweismittel dar, weshalb die Vorinstanz zu Recht auf die Einvernahme verzichten durfte.

Auch in Bezug auf den Zeugen C. ist festzuhalten, dass ihn die Vorinstanz – wenn auch implizit – zu Recht als untaugliches Beweismittel einstufte. Den Ausführungen des Berufungsklägers, wonach die Einvernahme von C. notwendig sei, um zu beweisen, dass ihm A. die gewerbliche Nutzung der Wohnungen erlaubt habe und sich C. als Vorgesetzter von A. ausgegeben habe, um die Fehler vor den richtigen Vorgesetzten zu verschleiern, kann nicht gefolgt werden. Zum einen ist nicht zu erkennen, inwiefern C. durch seine Aussagen den Beweis erbringen könnte, dass A. dem Berufungskläger die Untervermietung bewilligt hätte. Zum anderen ist nicht nachvollziehbar, inwiefern der Umstand, dass er sich angeblich als Vorgesetzter von A. ausgegeben habe, vorliegend von Relevanz ist. Das Gleiche gilt für die angeblich angebotene Gewinnbeteiligung.

Was die Passage im vorinstanzlichen Entscheid «ohne entsprechende Behauptung wird kein Beweisverfahren durchgeführt» anbelangt, so ist festzuhalten, dass sich diese auf die generellen theoretischen Ausführungen der Vorinstanz bezieht (vgl. Vi. E. IV./1.2). Entgegen der Annahme des Berufungsklägers verzichtete die Vorinstanz auf eine Einvernahme von A., B. und C. nicht, weil er es unterlassen haben soll, einen entsprechenden Antrag zu stellen, sondern weil die beantragten Zeugen die von der Vorinstanz bereits gebildete Überzeugung nicht hätten erschüttern können bzw. teilweise die offerierten Beweise als nicht tauglich eingestuft wurden. Folglich verfängt auch diese Rüge des Berufungsklägers nicht.

Abschliessend ist der Vollständigkeit halber anzufügen, dass die Vorinstanz die Frage, ob A. oder B. als Mitarbeiterinnen der Liegenschaftsverwaltung der Berufungsbeklagten überhaupt der Untervermietung alleine hätten zustimmen können, nicht näher behandelte. Sie führte in diesem Zusammenhang lediglich aus, dass dem Berufungskläger aufgrund des vermietetseitig von zwei Personen unterzeichneten Mietvertrages hätte klar sein müssen, dass eine einzelne Person den

Vertrag nicht alleine hätte anpassen können. Da die Vorinstanz zudem die Darstellung des Berufungsklägers, selbst wenn sie hinreichend substantiiert wäre, von der Beweislage als offensichtlich nicht gedeckt qualifizierte, verzichtete sie diesbezüglich auf Weiterungen (Vi. E. IV./2.2). Wie den vorstehenden Erwägungen entnommen werden kann, gelingt es dem Berufungskläger nicht zu beweisen, dass A. oder B. der Untervermietung ausdrücklich oder stillschweigend zugestimmt hatte. Folglich erübrigt sich auch an dieser Stelle eine weitere Auseinandersetzung mit der Frage, ob Letztere überhaupt berechtigt gewesen wären, die Mietverträge alleine anzupassen.

Nach dem Gesagten ist zusammenfassend festzuhalten, dass die Vorinstanz im Sinne einer antizipierten Beweiswürdigung auf die Abnahme der angebotenen Zeugen als Beweismittel verzichten durfte. Einerseits hätte die Bestätigung der vom Berufungskläger behaupteten Aussagen der Zeugen am Ergebnis des vorinstanzlichen Entscheids nichts geändert. Insbesondere wären die Zeugenaussagen nicht geeignet gewesen, die erforderliche Zustimmung zur Untervermietung mittels Online-Plattformen zu beweisen. Andererseits sprach die Vorinstanz den Zeugen B. und C. – wenn auch implizit – die Tauglichkeit zu Recht ab, zumal nicht erkennbar ist, inwiefern sie rechtserhebliche Aussagen hätten machen können. Folglich ist keine Verletzung des Rechts auf Beweis zu erkennen.

2.7. Der Berufungskläger macht weiter geltend, die Vorinstanz habe es versäumt festzustellen, wer die beiden Wohnungsmietverträge unterzeichnet habe. Dies sei streitentscheidend, da gegebenenfalls neben den mündlichen Abreden über die Art der Nutzung der beiden Wohnungen gar keine rechtsgültig unterzeichneten schriftlichen Wohnungsmietverträge vorlägen. Weiter seien die gesetzlichen Voraussetzungen der Abmahnungen vom 25. April 2023 nicht erfüllt, da die Berufungsbeklagte nicht angegeben habe, für welche gemietete Wohnung die Abmahnung gelte. Dies habe die Vorinstanz unberücksichtigt gelassen, obwohl eine Kündigung wegen Verletzung von vertraglichen Pflichten ohne eine vorangegangene Abmahnung unwirksam sei. Zwar vertrete die Berufungsbeklagte die Auffassung, dass die Abmahnung ohnehin entbehrlich gewesen sei, weil er angeblich bereits zuvor signalisiert habe, er werde sein Verhalten nicht ändern. Dies stimme so aber

nicht. Die E-Mail, in welcher er dies mitgeteilt habe, sei die Reaktion auf die ungültige Abmahnung gewesen, was aus der zeitlichen Reihenfolge der Ereignisse hervorgehe. Schliesslich habe der Anwalt der Gegenpartei die Ausweisungsklage beim Bezirksgericht Zürich und nicht beim Mietgericht eingereicht, wie es korrekt gewesen wäre. Die Begründung des Gerichts, dass eine Adressänderung vorgelegen habe und dies zum Fehler geführt haben könnte, sei nicht stichhaltig, da es sich nicht nur um eine falsche Adresse, sondern um eine falsche Gerichtsbezeichnung gehandelt habe.

2.8. In Bezug auf die schriftlich abgeschlossenen Mietverträge ist festzuhalten, dass der Berufungskläger vor Vorinstanz das Zustandekommen der Mietverträge mit dem in E. I./2. wiedergegebenen Inhalt nicht bestritt. Er machte einzig geltend, dass die Verträge im Nachhinein mündlich abgeändert worden seien und übereinstimmende Willensäusserungen bezüglich der Untervermietung bestanden hätten. Es erhellt daher nicht, weshalb die Vorinstanz hätte feststellen müssen, wer die Mietverträge unterzeichnet hatte, zumal deren Zustandekommen nicht streitig war. Ohnehin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Mietverträge nicht rechtsgültig unterzeichnet worden waren. Aus dem internen Unterschriftenreglement der Liegenschaftsverwaltung der Berufungsbeklagten ergibt sich, dass jeweils zwei Personen (Fachperson [Bauprojektleiter, Property Manager, Center Manager etc.] und Junior Fachperson) berechtigt seien, Mietverträge zu unterzeichnen. Die Berufungsbeklagte machte vor Vorinstanz geltend, der Mietvertrag betreffend die Wohnung Nr. 04 sei von A. und C. (beide Property Manager) und der Mietvertrag betreffend die Wohnung Nr. 05 sei von A. und D. (ebenfalls Property Manager) unterzeichnet worden. Dass die Mietverträge von zwei Personen unterzeichnet worden waren, bestritt der Berufungskläger nicht. Daher bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass die Mietverträge nicht rechtsgültig zustande kamen.

Hinsichtlich der ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR gilt Folgendes: Der Vermieter von Wohnräumen kann dem Mieter mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats ausserordentlich kündigen, wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiterhin verletzt, sodass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist. Die Mahnung bezieht sich entweder

darauf, eine andauernde Pflichtverletzung abzustellen bzw. einen verursachten Schaden wiedergutzumachen oder eine erfolgte, abgeschlossene Pflichtverletzung künftig zu unterlassen (SVIT-Kommentar, 4. Aufl. 2018, Art. 257f N 41). Nicht erforderlich ist hingegen eine Kündigungsandrohung, ebenso wenig bedarf es einer Fristansetzung (CHK-HULLIGER, 4. Aufl. 2023, Art. 257f N 8). Ausnahmsweise kann die Mahnung unterbleiben, wenn sie sich von vornherein als nutzlos erweist (SVIT-Kommentar, a.a.O., Art. 257f N 42; ZK-HIGI, 5. Aufl. 2019, Art. 257f N 55; BK-GIGER, Bern 2015, Art. 257f N 97).

Dem Berufungskläger ist zuzustimmen, dass sich die Mahnung vom 25. April 2023 auf keine konkrete Wohnung bezieht. Dies im Gegensatz zur zweiten Mahnung, welche explizit die Wohnung Nr. 05 nennt. Dennoch kann dem Argument des Berufungsklägers, wonach die Kündigung wegen einer mangelhaften Mahnung ungültig sei, nicht gefolgt werden. Die Mahnung vom 25. April 2023 umschreibt die vom Berufungskläger begangene Vertragsverletzung im Detail und enthält eine unmissverständliche Aufforderung an den Berufungskläger, die Insekte auf booking.com zu entfernen. Gestützt auf diese Mahnung hätte der Berufungskläger ohne Weiteres erkennen müssen, dass sie für beide Wohnungen galt und sein Verhalten gegen beide Mietverträge versties. Indem er sich nun auf den Standpunkt stellt, die Kündigung sei ungültig, da die Mahnung vom 25. April 2023 die Angabe der Wohnungsnummer nicht enthalte, verhält er sich treuwidrig und sind seine Einwände unbeachtlich. Weiter ist zu berücksichtigen, dass eine vorgängige Mahnung aufgrund des Verhaltens des Berufungsklägers ohnehin nutzlos gewesen wäre. Der Berufungskläger geht zu Unrecht davon aus, dass die Vorinstanz ihre Argumentation auf eine einzige E-Mail von ihm an die Berufungsbeklagte abstützte. Gegenteils liegen diverse E-Mails im Recht, welche ohne Weiteres beweisen, dass sich der Berufungskläger – trotz schriftlicher Mahnung – von seinem Tun nicht abhalten liess. Der Berufungskläger vertrat durchgehend die Meinung, dass sein Verhalten zulässig sei. So schrieb der Berufungskläger der Berufungsbeklagten wiederholt per E-Mail, dass sie ihm nicht vorschreiben könne, wie er seine Geschäfte zu führen habe und er von ihr keine Erlaubnis benötige. Nicht nur ignorierte er die Mitteilung der Berufungsbeklagten, dass er sich vertragswidrig verhalte, vielmehr verlangte er sogar von der Berufungsbeklagten,

dass sie ihm eine dritte Wohnung in derselben Liegenschaft vermieten müsse. Ferner drohte er wiederholt mit diversen Strafanzeigen gegen alle involvierten Personen. Dieses Verhalten des Berufungsklägers zeigt zweifelsohne, dass eine vorgängige Mahnung nutzlos gewesen wäre. Selbst wenn es die Berufungsbeklagte unterlassen hätte, den Berufungskläger vorgängig abzumahnern, wären die erfolgten Kündigungen gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR gültig gewesen.

Schliesslich ist der Einwand des Berufungsklägers, wonach die Berufungsbeklagte ihre Ausweisklage beim falschen Gericht, nämlich anstatt beim Mietgericht Zürich beim Bezirksgericht Zürich, eingereicht habe, unbegründet. Wie sich aus den Akten ergibt, wurde das Ausweiskbegehren beim Mietgericht gestellt. Weiterungen dazu erübrigen sich.

3.

Nach dem Gesagten ist zusammenfassend festzuhalten, dass es dem Berufungskläger nicht gelungen ist, die von ihm behauptete mündliche Zustimmung der Berufungsbeklagten zur Untervermietung zu beweisen, weshalb er die zwei Wohnungen vertragswidrig auf den Buchungsplattformen ausschrieb und untervermietete. Damit ist auch die Voraussetzung für die Unzumutbarkeit der Fortsetzung der Mietverhältnisse zu bejahen, weshalb die Berufungsbeklagte gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR die Mietverhältnisse ausserordentlich per 31. August 2023 kündigen durfte. Die Berufung ist demnach abzuweisen.

#### **IV.**

##### **Kosten- und Entschädigungsfolgen**

1.

1.1. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das vorliegende Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Kosten für das Berufungsverfahren sind unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 318'927.49 (vgl. E. II./1.1) in Anwendung von § 4 Abs. 1, § 7 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 11'400.– festzusetzen. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens sind aus dem vom

Berufungskläger geleisteten Vorschuss von Fr. 1'500.– zu beziehen und im Fehlbetrag (Fr. 9'900.–) vom Berufungskläger nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

1.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

(...))»

\* \* \* \* \*

Zum Urteil des Bundesgerichts [4A 262/2025](#) v. 15. August 2025 (Gerichtsbesetzung: Hurni; Gerichtsschreiber Widmer)

**Zürcher Mietrechtspraxis** (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2025, 35. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich  
© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberin;  
Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident