

## **ZMP 2025 Nr. 20**

**Art. 257f Abs. 3 OR; Art. 152 Abs. 2 ZPO; Art. 179<sup>bis</sup> ff. StGB; Art. 28 ZGB; Art. 157 ZPO. Ausserordentliche Kündigung wegen wiederholten nächtlichen Lärms (Schreie, Musik). Verwertbarkeit von Tonaufnahmen. Würdigung von Aussagen.**

*Wiederholte nächtliche Lärmimmissionen bilden für gewöhnlich eine hinreichende Grundlage für eine ausserordentliche Kündigung wegen schwerer Pflichtverletzungen. Tonaufnahmen, die in den allgemeinen Räumen der Mietliegenschaft oder in den Nachbarwohnungen erstellt wurden, um die Immissionen zu beweisen, sind verwertbar.*

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ250044-L vom 27. Oktober 2025 (OG-Entscheid im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Weber, Schweizer, Bauert; Gerichtsschreiberin Moshir Omer):

«(...)

### **I. Sachverhalt und Prozessgeschichte**

#### **1. Sachverhalt**

1.1. Der Kläger/Widerbeklagte (nachfolgend: Kläger) und die Beklagte/Widerklägerin (nachfolgend: Beklagte) schlossen am 8. Oktober 2024 einen Mietvertrag über eine Einzimmerwohnung an der N.-strasse x in Zürich mit Mietbeginn per 1. November 2024. Die Wohnung des Klägers befindet sich im 1. Obergeschoss und liegt zwischen den Wohnungen des Mieters A. resp. der Mieterin B., an die sie jeweils angrenzt. Letztgenannte beendete das Mietverhältnis mit der Beklagten mit Kündigung vom 26. Februar 2025. Jeweils direkt über dem Kläger befinden sich die Wohnungen der Mieterinnen C. (2. Obergeschoss) und D. (3. Obergeschoss). Im Erdgeschoss der Liegenschaft befinden sich Gewerberäumlichkeiten.

1.2. Mit Schreiben vom 27. November 2024 und unter Erwähnung von Schreien mahnte die Beklagte den Kläger erstmals, die Nachtruhe einzuhalten. Kurz nach

dem Versand dieses Schreibens meldete sich der Kläger per E-Mail bei der Beklagten, welche den Kläger mit E-Mail vom 28. November 2024 auf die Problematik nächtlicher lauter Schreie aufmerksam machte. Mit E-Mail vom 20. Dezember 2024 gelangte die Beklagte – erneut mit Hinweis auf nächtliche Schreie – an den Kläger. Mit Schreiben vom 8. Januar 2025 drohte sie dem Kläger sodann die ausserordentliche Kündigung für den Fall der weiteren Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme an. Mit amtlichem Formular vom 28. Januar 2025 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis mit dem Kläger ausserordentlich per 28. Februar 2025 mit der Begründung von wiederholten Verstössen gegen die Nachtruhe. Die Kündigung ging dem Kläger am 31. Januar 2025 zu, wobei er die Beklagte gleichentags darauf hinwies, dass die Kündigung – aufgrund der Kündigungsfrist von 30 Tagen – erst per 31. März 2025 Wirkung zeitigen könne. Damit zeigte sich die Beklagte in der Folge einverstanden.

1.3. Zwischen den Parteien ist im Wesentlichen strittig, ob der Kläger die Nachtruhe durch laute Schreie störte bzw. er der Urheber derselben ist.

## 2. *Prozessgeschichte*

2.1. Mit Eingabe vom 26. Februar 2025 (Poststempel) machte der Kläger das vorliegende Verfahren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich anhängig. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 14. April 2025 schlossen die Parteien einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt, von welchem der Kläger mit Eingabe vom 16. April 2025 Gebrauch machte. Infolgedessen wurde dem Kläger mit Beschluss vom 17. April 2025 die Klagebewilligung erteilt.

2.2. Mit Eingabe vom 27. Mai 2025 (Poststempel) reichte der Kläger innert Frist (Art. 209 Abs. 4 ZPO) eine begründete Klage mit den vorstehenden Rechtsbegehren ein. Mit Beschluss vom 5. Juni 2025 wurde die Klage der Beklagten zugestellt, die Prozessleitung an den Mietgerichtspräsidenten delegiert und dem Kläger Frist zur Nachreichung der Klagebewilligung vom 17. April 2025) gesetzt. Diese wahrte der Kläger mit Eingabe vom 16. Juni 2025.

2.3. Mit Präsidialverfügung vom 24. Juni 2025 sistierte das hiesige Gericht das vorliegende Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Prozess des Einzelgerichts (Audienz) betreffend Ausweisung des Klägers im Rechtsschutz in klaren Fällen. Das hiergegen vom Kläger angestrebte Beschwerdeverfahren wurde mit Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich vom 7. August 2025 zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben, nachdem das hiesige Gericht das vorliegende Verfahren im Anschluss an den Nichteintretensentscheid des Einzelgerichts Audienz vom 14. Juli 2025 mit Verfügung vom 28. Juli 2025 wieder aufgenommen hatte. Zugleich wurde dem Gesuch des Klägers um unentgeltliche Rechtspflege entsprochen.

2.4. Mit Vorladung vom 13. August 2025 wurde zur Hauptverhandlung auf den 18. September 2024 vorgeladen, anlässlich derer die Parteien ihre Parteivorträge erstatteten. Nachdem die Vergleichsgespräche gescheitert waren, wurde das Verfahren für spruchreif erklärt. Die Urteilsberatung erfolgte auf dem Zirkularweg.

## **II. Prozessuales**

### *1. Zuständigkeit des Mietgerichts Zürich*

Das Mietgericht Zürich ist als Kollegialgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitsache örtlich und sachlich zuständig, handelt es sich doch um eine Klage aus einem Mietverhältnis, dem ein im Bezirk Zürich gelegenes Mietobjekt zugrunde liegt, und beträgt der Streitwert mehr als Fr. 30'000.– (Art. 33 ZPO; § 21 i.V.m. Art. 26 GOG ZH).

### *2. Verfahrensgrundsätze*

Für Prozesse betreffend Kündigungsschutz und Erstreckung bei Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gilt ohne Rücksicht auf den Streitwert das vereinfachte Verfahren (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO), wobei die soziale Untersuchungsmaxime Anwendung findet (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO i.V.m. Art. 243 Abs. 2 ZPO). Das Gericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest, beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche vorzutragen

und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen der Parteien darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2 = Pra 2013 Nr. 105; BGE 125 III 231 E. 4a; BSK ZPO-MAZAN, 4. Aufl., Art. 247 N 4 und 16 ff.). Dabei ist für das Ausmass der richterlichen Hilfe u.a. ausschlaggebend, wie kompliziert die Materie ist, wie weit die intellektuellen Fähigkeiten der betroffenen Partei reichen, ob diese anwaltlich vertreten oder rechtskundig ist und ob ein Machtgefälle zwischen den Parteien besteht (BGE 141 III 569 E. 2.3.1). Neue Tatsachen und Beweismittel berücksichtigt das Gericht bis zur Urteilsberatung (Art. 229 Abs. 3 ZPO).

Grundsätzlich haben die Parteien Anspruch auf Abnahme der korrekt angebotenen Beweise, soweit diese für den Entscheid erheblich sind (Art. 150 Abs. 1 und 152 Abs. 1 ZPO). Allerdings schliesst dies eine antizipierte Beweiswürdigung nicht aus, insbesondere wenn das Gericht aufgrund der übereinstimmenden Darstellung der Parteien oder in Würdigung der abgenommenen Beweismittel zur Überzeugung gelangt, dass zusätzliche Beweiserhebungen an der Gesamtwürdigung nichts zu ändern vermöchten (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 140 I 285 E. 6.3.1; BGE 138 III 374 E. 4.3.2).

### 3. *Widerklage*

Gemäss Art. 224 Abs. 1 ZPO kann die beklagte Partei in der Klageantwort Widerklage erheben, wenn der geltend gemachte Anspruch nach der gleichen Verfahrensart wie die Hauptklage zu beurteilen ist. Die im vorliegenden Fall anlässlich der Klageantwort erhobene Widerklage betrifft ein Ausweisungsbegehren. Die Ausweisung gehört nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Kündigungsschutz im weit zu verstehenden Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO, so dass vorliegend für Haupt- und Widerklage die in Art. 224 Abs. 1 i.V.m. Art. 219 und 243 ff. ZPO geforderte gleiche Verfahrensart gegeben ist (BGer 4A\_609/2020 Urteil vom 26. März 2021 E. 4; BGE 142 III 402 E. 2.5.4; BGE 142 III 278 E. 3 und 4; BGE 132 III 65 E. 3; BGE 139 III 457 E. 5.3; BGE 142 III 515 E. 2.2.4; BGE 142 III 690 E. 3.2). Auch die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen sind erfüllt.

#### 4. Verwertbarkeit der Audioaufnahmen

4.1. Rechtswidrig beschaffte Beweismittel werden nur berücksichtigt, wenn das Interesse an der Wahrheitsfindung überwiegt (Art. 152 Abs. 2 ZPO). Das Gericht hat danach eine Abwägung zwischen dem Schutzinteresse des Rechtsgutes, das bei der Beweismittelbeschaffung verletzt wurde, und dem Interesse an der Wahrheitsfindung (BGer 5A\_313/2013 Urteil vom 11. Oktober 2013, E. 3.1) zu treffen. Art. 152 Abs. 2 ZPO ist dabei von Amtes wegen zu beachten (BGer 5A\_126/2023 Urteil vom 13. Juni 2023 E. 5.1). Nach Art. 179<sup>quater</sup> Abs. 1 StGB wird auf Antrag mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft, wer eine Tatsache aus dem Geheimbereich eines andern oder eine nicht jedermann ohne weiteres zugängliche Tatsache aus dem Privatbereich eines anderen ohne dessen Einwilligung mit einem Aufnahmegerät beobachtet oder auf einem Bildträger aufnimmt. Tatbestandsmässig ist jedoch nur die Nutzung eines Bildaufnahmegeräts (BSK StGB-RAMEL/VOGELSANG, Art. 179<sup>quater</sup> N 17). Auf Antrag ebenfalls strafbar macht sich, wer ein fremdes nichtöffentliches Gespräch, ohne die Einwilligung aller daran Beteiligten, mit einem Abhörgerät auf einem Tonträger aufnimmt (Art. 179<sup>bis</sup> Abs. 1 StGB). Ein Gespräch stellt dabei jeder mündliche Gedanken- und Informationsaustausch dar, an dem der Täter selber nicht teilnimmt. (BSK StGB-RAMEL/VOGELSANG, Art. 179<sup>bis</sup> N 10). Gemäss Art. 28 Abs. 2 ZGB liegt sodann eine widerrechtliche Persönlichkeitsverletzung vor, wenn sie nicht durch Einwilligung des Verletzten, durch ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse oder durch Gesetz gerechtfertigt ist (Art. 28 Abs. 2 ZGB). In Rechtsprechung und Lehre ist ein aus dem Persönlichkeitsschutz nach Art. 28 ZGB abgeleitetes Recht an der eigenen Stimme anerkannt, welches die unerlaubte Beschaffung von Tonaufnahmen, beispielsweise durch die heimliche Aufnahme privater Gespräche, erfasst (vgl. BGE 110 II 411, 418 f. E. 3.b; BSK ZGB I-MEILI, Art. 28 N 22).

Nach der sogenannten Sphärentheorie besteht eine Dreiteilung des gesamten Lebensbereichs eines Menschen in den Geheim-, den Privat- und den Gemeinbereich. Der Geheimbereich umfasst diejenigen Lebensvorgänge, die eine Person der Wahrnehmung und dem Wissen aller Mitmenschen entziehen bzw. nur mit ganz bestimmten andern Menschen teilen will. Der Privatbereich umfasst diejeni-

gen Lebensäusserungen, die der Einzelne gemeinhin mit nahe verbundenen Personen, aber nur mit diesen, teilen will, z.B. das Wohnen, das Arbeiten, das gemeinschaftliche Besprechen von Tagesereignissen, wobei der Kreis der nahe Verbundenen je nach der Art der Lebensbetätigung wechseln kann. Eine dritte Gruppe von Lebensbetätigungen liegt im Gemeinbereich; durch sie ist der Mensch Lebens- und Zeitgenosse von jedermann; diesem Bereich gehören die Lebensbetätigungen an, durch die sich der Mensch wie jedermann in der Öffentlichkeit bestimmt, durch unpersönliches Auftreten an allgemein zugänglichen Orten und Veranstaltungen oder durch sein öffentliches Auftreten als Künstler oder Redner (BGE 118 IV 41, 45 E. 4; BSK ZGB I-MEILI, Art. 28 N 23).

4.2. Bei der Interessenabwägung gemäss Art. 152 Abs. 2 ZPO sind einerseits das Gewicht und das Schutzinteresse des verletzten Rechtsguts und andererseits die Interessen des Beweisführers an der materiellen Wahrheit zu berücksichtigen. Das Schutzinteresse hängt insbesondere vom beeinträchtigten Rechtsgut, dessen Rang und der Intensität der Beeinträchtigung ab. Das Interesse an der materiellen Wahrheit hängt namentlich von der Bedeutung der Streitsache und von den anwendbaren Verfahrensgrundsätzen ab. Je mehr der Gerichtsbetrieb den Parteibetrieb bei der Stoffsammlung ersetzt, desto manifester wird ein öffentliches Interesse. Das geringste Gewicht kommt den Gegenständen im Bereich der Verhandlungsmaxime zu; im Anwendungsbereich der beschränkten Untersuchungsmaxime hat das Prinzip der materiellen Wahrheit dagegen ein höheres Gewicht (BSK ZPO-GUYAN, Art. 152 N 13 f.; BK ZPO-II-BRÖNNIMANN, Art. 152 N 47; N 51).

4.3. Die Beklagte legte anlässlich der Hauptverhandlung vom 18. September 2025 mehrere Audioaufnahmen ins Recht, mit welchen sie die dem Kläger vorgeworfenen Nachtruhestörungen belegen will. Nach Angaben der Beklagten stammen sämtliche Aufnahmen vom Nachbarn des Klägers A. welcher diese im Treppenhaus oder innerhalb seiner eigenen Wohnung angefertigt hat. Die Beklagte gibt ferner an, auszuschliessen, dass Aufnahmen in der Wohnung des Klägers angefertigt worden seien. Dies liess der Kläger unbestritten, verlangte in Ziff. 3 seiner Rechtsbegehren jedoch, dass die «widerrechtliche erstellten Tonaufnahmen» zu kassieren und allfällige Kopien zu vernichten seien. Hierzu bringt er vor, dass die

Tonaufnahmen illegal getätigt worden und als Beweismittel «zu ignorieren» seien. Das Rechtsbegehren des Klägers ist sinngemäss als prozessualer Antrag dahingehend zu verstehen, dass die Tonaufnahmen aufgrund ihrer rechtswidrigen Beschaffung als Beweismittel nicht berücksichtigt werden sollen.

4.4. Auf den bei den Akten liegenden Tonaufnahmen sind u.a. Schreie zu hören. Ein Gesprächsinhalt oder gesprochene Worte sind den Tonaufzeichnungen nicht zu entnehmen. Selbst wenn es sich – wie noch zu prüfen ist – um Aufnahmen von Lauten des Klägers handelt, liegt weder eine Aufzeichnung unter der Nutzung eines Bildaufnahmegeräts im Sinne von Art. 179<sup>quater</sup> Abs. 1 StGB noch diejenige eines Gesprächs im Sinne von Art. 179<sup>bis</sup> Abs. 1 StGB vor. Der strafrechtlich geschützte Persönlichkeitsbereich des Klägers ist demnach nicht tangiert. Zudem ist unbestritten, dass die Audiodateien nicht in der Wohnung des Klägers, sondern im Treppenhaus sowie in der Wohnung des Mieters A. aufgenommen wurden, von wo aus die Schreie hörbar waren. Etwaige Persönlichkeitsbeeinträchtigungen des Klägers wären damit, wenn überhaupt, nur geringfügiger Natur, und sie verblässen vor dem offensichtlichen Interesse der Beklagten an der Dokumentation schwerwiegender Störungen der Pflicht zur Rücksichtnahme durch den Mieter mittels Aufnahmen in allgemeinen Räumen und Nachbarwohnungen, in denen sich die Störungen ausgewirkt haben. Dem Interesse an der materiellen Wahrheitsfindung kommt damit jedenfalls überwiegendes Gewicht zu, so dass an sich offenbleiben könnte, ob die Aufnahmen überhaupt eine widerrechtliche Persönlichkeitsverletzung bilden. Gerade wegen der vertraglichen Verpflichtung der Vermieterin zur Vermeidung von Störungen anderer Hausbewohner sind Aufzeichnungen ausserhalb des eigentlichen Mietobjekts jedenfalls so lange nicht als widerrechtlich zu erachten, als dabei die Verhältnismässigkeit gewahrt bleibt (BGE 142 III 263; vgl. zur prozessualen Einordnung datenschutzrechtlicher Fragen im Kontext einer Miete ZMP 2019 Nr. 15). Die Audioaufnahmen sind somit gemäss Art. 152 Abs. 2 ZPO zu berücksichtigen.

### **III. Parteistandpunkte**

1. Der Kläger macht im Wesentlichen geltend, die Kündigung vom 28. Januar 2025 sei missbräuchlich erfolgt, weil er die ihm von der Beklagten vorgeworfene

Störung der Nachtruhe durch Stöhnen oder Schreien nicht verursacht habe. Vielmehr habe sich sein Nachbarmieter A. schon kurz nach dem Einzug des Klägers im Rahmen eines Gesprächs bei diesem über nächtliche Ruhestörungen beschwert, namentlich über das nächtliche Herumschieben von Umzugskartons. Der Kläger führt aus, die Liegenschaft mit dem Mietobjekt befinde sich in einem Quartier mit Restaurant- und Barbetrieb. Mit Geräuschemissionen wie Gelächter, Gejohle oder Geschreie sei da jederzeit zu rechnen. Auch hätten im Zeitraum der vorgenannten Beschwerde Sanierungsarbeiten an den Tramgleisen stattgefunden, in deren Zuge mit Presslufthämmern Beton entfernt worden sei. Diese seien am Abend nach Betriebsschluss bis in die Nacht hinein durchgeführt worden. Vor dem Hintergrund der dadurch verursachten Geräuschkulisse sei es ihm schleierhaft, wie jemand das nahezu geräuschlose Herumschieben von Umzugskartons wahrnehmen könne. A. habe dem Kläger anlässlich des vorerwähnten Gesprächs ferner mitgeteilt, er empfinde die Situation als so gravierend, dass er die Hausverwaltung bereits eingeschaltet habe. In der Folge habe der Kläger sich zwar kooperativ gezeigt und sich gefügt. Gleichwohl sei es zu weiteren Beschwerden über Nachtruhestörungen betreffend Lamellenjalousie sowie heruntergefallene Klobrille gekommen, welche per Zettelchen oder Chat-Nachrichten an ihn herangetragen worden seien. Der Mieter A. habe sich beim Einzug des Klägers über jede Kleinigkeit beschwert und sei sehr darauf bedacht, den Kläger zu tadeln und zurechtzuweisen.

Der Kläger bestreitet ferner, dass die Mietpartei A. sich lediglich in Bezug auf von ihm wahrgenommene Schreie bei der Hausverwaltung beschwert habe. Dieser habe in seiner E-Mail an die Hausverwaltung vom 4. November 2024 vielmehr eine «erhöhte Nachtaktivität» beanstandet. Dabei habe er sich bereits an Kleinigkeiten gestört wie am Betätigen eines Wasserhahns oder dem Verschieben eines Kartons. Damit habe A. versucht, sich eine Eckwohnung zu ergattern.

Mit E-Mail vom 22. Januar 2025 habe A. der Beklagten ein Lärmprotokoll zukommen lassen, aus welchem hervorgehe, dass er gleichentags von 04.30 Uhr bis 07.00 Uhr Lärm wahrgenommen habe. Demgegenüber habe die im 3. Obergeschoss wohnhafte Mietpartei D. angegeben, am 22. Januar 2025 von 02.00 Uhr

bis 08.00 Uhr in ihrer Nachtruhe gestört worden zu sein. Nach Ansicht des Klägers liegt in diesen Aussagen eine Ungereimtheit, da D. damit aus dem 3. Obergeschoss mehr Lärm vernommen haben wolle, als die Polizei oder A., der direkte Nachbar des Klägers. Hinzu komme, dass D. mit E-Mail vom 17. Januar 2025 geschildert habe, sie höre jede Nacht, wie ein Nachbar heftig an die Türe [des Klägers] klopfe, diskutiere oder die Polizei kontaktiere. Dies lasse vermuten, dass die Mietpartei D. eben nicht primär durch Schreie, sondern durch die vorerwähnten «Umtriebe» des Schlafes beraubt worden sei.

Der Kläger führte zu den ihm vorgeworfenen nächtlichen Schreien und Stöhnen aus, dass er daran «kein Interesse» gehabt habe und zu diesen Uhrzeiten für gewöhnlich schlafe. Eher habe er ein gesundheitliches Problem vermutet, welches zu diesen Beeinträchtigungen geführt habe bzw. wisse er nicht, ob jemals Schreie stattgefunden hätten. Es könne schliesslich irgendjemand Urheber der Ruhestörungen gewesen sein, zumal die Polizei nie irgend einen Lärm habe feststellen können, was im Widerspruch dazu stehe, dass er die ganze Nacht geschrien haben soll. Ferner sei es gar nicht möglich, eine ganze Nacht zu schreien ohne am Morgen heiser zu sein. Ihm seien im Zuge des Einzugs von den anderen Mietparteien stets viele Kleinigkeiten vorgeworfen worden. Diese hätten eine «Psychoanalyse» betrieben und sich wahrscheinlich etwas zusammengereimt. Die Mietpartei C. habe ihn gar wahrheitswidrig eines aggressiven Verhaltens bezichtigt. Der Kläger sei hingegen stets bemüht gewesen, die Kommunikationskanäle offen zu halten und habe sich freundlich nach dem Wohlbefinden und der nächtlichen Ruhe erkundigt. Diese Anfragen seien allerdings oftmals ins Leere gelaufen.

2. Die Beklagte liess ausführen, dass es kurz nach dem Einzug des Klägers in die Liegenschaft (...) zu diversen Reklamationen seitens der Nachbarmmieter wegen nächtlicher Ruhestörungen durch den Kläger gekommen sei. Mit E-Mail vom 4. November 2024 habe sich erstmals die Mietpartei A. unter anderem wegen lauter, zwischen 03.30 Uhr und 04.00 Uhr ausgestossener Schreie des Klägers beschwert. Innerhalb der darauffolgenden 2.5 Monate seien insgesamt 20 schriftliche Beschwerden wegen desselben Verhaltens des Klägers erfolgt, welche sich im Dezember 2024 gehäuft hätten. Beschwerdegegenstand seien dabei stets

laute, quälende, aggressive, häufige und anhaltende Schreie des Klägers gewesen, welche hauptsächlich während der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr aus der Wohnung des Klägers zu hören gewesen seien. Einzelnen Beschwerdemails seien auch Audioaufnahmen der wahrgenommenen Schreie angehängt gewesen. In den E-Mails hätten die Nachbarn jeweils auch zwischenzeitliche Verbesserungen der Situation geschildert, was zeige, dass diese dem Kläger nichts Böses gewollt hätten, sondern schlichtweg ehrlich und transparent gewesen seien.

Im Zeitraum um Weihnachten 2024 habe sich die Situation zwar ein wenig beruhigt, jedoch seien am 6. Januar 2025 erneute Beschwerden mit dem Hinweis, dass es nun noch schlimmer geworden sei, gekommen. Nun seien die Schreie auch tagsüber zu vernehmen gewesen, was einzelne Mieter zusätzlich in Angst versetzt habe. Aus diesem Grund habe sich die Beklagte zur letzten Abmahnung [vom 8. Januar 2025] mit Androhung der ausserordentlichen Kündigung gezwungen gesehen.

Die Situation habe sich in der Folge nicht verbessert. Vielmehr hätten sich die Mietparteien B., A. sowie D. erneut mit zwischen dem 13. Januar 2025 und 22. Januar 2025 erfolgten E-Mails über das unhaltbare Verhalten des Klägers, insbesondere dessen nächtliche sowie nunmehr auch tagsüber erfolgenden lauten Schreie beschwert. Verschiedene Mieter hätten aufgrund des Verhaltens des Klägers wiederholt den Notruf der Polizei gewählt; dies sei zwischen dem 3. Dezember 2024 und dem 22. Januar 2025 insgesamt fünf Mal erfolgt. Anlässlich der Polizeieinsätze habe der Kläger die Türe allerdings nicht geöffnet, sodass keine Abhilfe geschaffen werden können. Aus den Journaleinträgen der Stadtpolizei Zürich gehe insbesondere hervor, dass der Kläger am 20. Januar 2025 um 18.03 Uhr laut in der Wohnung herumgeschrien, sowie gepoltert und gehämmert habe. Am 22. Januar 2025 um 04.37 Uhr habe der Kläger um Hilfe geschrien, jedoch die Türe, wie am Tag zuvor, nicht geöffnet.

Da sich das vorausgeführte Verhalten des Klägers nach der Abmahnung vom 8. Januar 2025 nicht geändert und er weiterhin nachts wie auch tagsüber wiederholt, lange und intensiv geschrien habe, was die Nachbarn in Angst versetzt sowie

auch wiederholt aus dem Schlaf gerissen habe, (...) habe sich die Beklagte mit Formular vom 28. Januar 2025 zur Kündigung des Mietverhältnisses entschieden.

3. Auf diese und weitere Ausführungen der Parteien wird nachfolgend nur soweit eingegangen, als dies für den Entscheid von Belang ist. Findet sich zu einer Behauptung kein Kommentar, so hat das Gericht diese als irrelevant eingestuft.

#### **IV. Materielles**

##### *1. Wirksamkeit der Kündigung*

1.1 Gemäss Art. 257f Abs. 3 OR kann der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf ein Monatsende kündigen, wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (BGer 4A\_140/2019 vom 26. September 2019 E. 4.1 = mp 2020 S. 45 f.; Mietrecht für die Praxis/BRÄNDLI, 10. Aufl., S. 816 ff.; ZK-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl., Art. 257f OR N 50 ff.).

Die Sorgfaltspflicht gemäss Art. 257f Abs. 1 OR gebietet ganz allgemein, die Mietsache vertragsgemäss und schonend zu gebrauchen, damit diese im Interesse des Vermieters nicht unnötig an Substanz einbüsst und der Hausfrieden nicht gestört wird (CHK-HULLIGER, 4. Aufl., Art. 257f OR N 4; SVIT-Komm.-REUDT, 5. Aufl., Art. 257f OR N 20). Die Pflicht zur Rücksichtnahme auf Hausbewohner und Nachbarn gehört ebenfalls zu den Sorgfaltspflichten des Mieters (SVIT-Komm.-REUDT, a.a.O., Art. 257f OR N 29). Störendes oder gar strafrechtlich relevantes Verhalten muss der Vermieter nicht dulden (SVIT-Komm.-REUDT, a.a.O., Art. 257f OR N 31; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 34). Insbesondere hat der Mieter übermässige Einwirkungen auf seine Mitmieter und auf die Nachbarschaft zu unterlassen, die auch nach den Normen des Nachbarrechts (Art. 684 ZGB) verpönt sind (MPra-BRÄNDLI, 10. Auflage, S. 817; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 34). Im Vordergrund stehen Immissionen durch Lärm, Licht, Staub, Rauch sowie üble Gerüche usw. Das Bundesgericht beurteilt übermässige Lärmimmissionen als «typische Gründe» für eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses (BGE 136 III 65, E. 2.5; BGer 4A\_173/2017 vom 11.10.2017, E. 3.1.2; BGer

4A\_87/2012 vom 10.04.2012, E. 4.1; SVIT-Komm.-REUDT, a.a.O., Art. 257f OR N 31).

1.2 Eine Kündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR setzt weiter eine schriftliche Mahnung voraus (CHK-HULLIGER a.a.O., Art. 257f OR N 8; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 50 f.; BGer 4A\_162/2014 vom 26. August 2014 E. 2.2.2). Die Abmahnung muss innert nützlicher Frist seit der Pflichtverletzung erfolgen (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 52; SVIT-Komm.-REUDT, a.a.O., Art. 257f OR N 53; MPra-BRÄNDLI, 10. Auflage, S. 818). Eine explizite Kündigungsandrohung wird nicht vorausgesetzt (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 51 und 54; SVIT-Komm.-REUDT, a.a.O., Art. 257f OR N 54 f.; MPra-BRÄNDLI, a.a.O., S. 819). Die ausserordentliche Kündigung darf erst erfolgen, wenn die abgemahnte Pflichtverletzung nach der schriftlichen Abmahnung andauert oder erneut erfolgt. Es genügt ein sachlicher und nicht allzu ferner zeitlicher Zusammenhang (MPra-BRÄNDLI, a.a.O., S. 819; CHK-HULLIGER a.a.O., Art. 257f OR N 8; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 56; BGer 4C.270/2007 vom 26. November 2001 E. 3b/cc).

1.3 Darüber hinaus setzt die ausserordentliche Kündigung eine schwere Vertragsverletzung i.S. des Vorliegens eines wichtigen Grundes voraus (SVIT-Komm.-REUDT a.a.O., N 38; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 58 ff.). Dafür muss die erneute oder andauernde Pflichtverletzung eine gewisse objektive Schwere aufweisen, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist (BGE 136 III 65 E. 2.5; BGer 4A\_647/2017 vom 7. März 2018 E. 3; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 58; MPra-BRÄNDLI, a.a.O., S. 820). Auch hier ist ein objektiver Massstab anzulegen. Der Entscheid erfolgt unter Würdigung der gesamten Umstände (Art. 4 ZGB; BGE 136 III 65 E. 2.5; BGer 4A\_647/2017 vom 7. März 2018 E. 3; MPra-BRÄNDLI, a.a.O., S. 820; SVIT-Komm.-REUDT, a.a.O., Art. 257f OR N 41).

Der Vermieter ist für das Vorliegen der Voraussetzungen gemäss Art. 257f Abs. 3 OR beweisbelastet (Art. 8 ZGB; BGer 4C.273/2005 vom 22. November 2005 E. 2).

## 2. *Missbräuchlichkeit der Kündigung*

2.1. Nach Art. 271 Abs. 1 OR ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Die Prüfung der Gültigkeit der Kündigung gestützt auf Art. 271 OR hat sich lediglich auf den Blickwinkel von Treu und Glauben zu beschränken (Art. 271 Abs. 1 OR). Da die Frage der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses materielle Voraussetzung von Art. 257f Abs. 3 OR ist, bleibt im Rahmen des Anfechtungsverfahrens für die Prüfung dieser Frage kein Raum mehr. Die Frage der Unzumutbarkeit ist vielmehr im Rahmen der (vorfrageweisen) Prüfung der gesetzlichen Gültigkeit der Kündigung zu prüfen, wobei zu beachten ist, dass der Vermieter, der von seinem Vertragspartner vertrags-treues Verhalten erwarten darf, anlässlich einer ausserordentlichen Kündigung nicht gehalten ist, sorgsam wie ein Gericht alle Aspekte gegeneinander abzuwägen (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271a OR N 84 f.). Im Übrigen ist bei Vertragsverletzungen des Kündigungsempfängers eine gewisse Zurückhaltung mit der Annahme widersprüchlichen Verhaltens des Kündigenden geboten (vgl. BGer 4A\_62/2010 vom 13.4.2010 E. 3).

2.2. Ein Verstoss gegen Treu und Glauben liegt vor, wenn die Kündigung ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem erheblichen Missverhältnis zueinander stehen. Zu beachten sind zunächst die aus dem allgemeinen Gebot zum Handeln nach Treu und Glauben entwickelten Kriterien. Es ist zu fragen, ob auch ein vernünftiger und korrekter Vertragspartner in der gleichen Situation zur Kündigung gegriffen hätte (Art. 2 Abs. 1 ZGB; CHK-HULLIGER a.a.O., Art. 271-271a OR N 3; SVIT-Komm.-MEYER a.a.O., Art. 271 N 22 und 28; MPra-THANEI, 10. Aufl. 2022, S. 887 ff.; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271 OR N 10 ff. und 56; KUKO OR-BLUMER, 1. Aufl. 2014, Art. 271/271a N 6). Jede Kündigung der ein legitimes, sachlich oder persönlichen nachvollziehbares Interesse oder Motiv unterliegt, ist demnach gültig (CHK-HULLIGER, a.a.O., Art. 271-271a OR N 3).

2.3. Art. 271a OR konkretisiert und erweitert die Grundnorm von Art. 271 OR. Der Katalog anfechtbarer Kündigungen in Art. 271a OR bestätigt, dass das Gesetz weit eher von positiven Loyalitätskriterien und vom Sozialschutzgedanken ausgeht

denn vom negativ geprägten Missbrauchs begriff (BGE 131 III 33 E. 3.2). Massgeblich sind selbstverständlich auch die Kriterien, die in Zusammenhang mit dem Verbot (offensichtlichen) Rechtsmissbrauchs nach Art. 2 Abs. 2 ZGB entwickelt worden sind, wobei Offensichtlichkeit in Art. 271 OR gerade nicht vorausgesetzt wird. Anfechtbar sind daher neben nutzlosen oder gar schikanösen Kündigungen auch solche, die Ausdruck widersprüchlichen Verhaltens oder schonungsloser Rechtsausübung sind. Nicht jedes Interessenmissverhältnis genügt allerdings für eine Ungültigerklärung einer Kündigung. Nach der Konzeption des Gesetzes bleibt es grundsätzlich bei der Kündigungsfreiheit und es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die kündigende Partei ihr eigenes Interesse über diejenigen der gekündigten Partei stellt, solange jenes Interesse nur auch tatsächlich vorhanden ist. Das Gesetz kennt denn auch keinen Katalog gültiger Kündigungsgründe (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271a OR N 10 f.; CHK-HULLIGER, a.a.O., Art. 271-271a OR N 2 ff.; SVIT-Komm.-MEYER, a.a.O., Art. 271, N 20 ff.; MPra-THANEI, a.a.O., S. 901 ff.; KUKO OR-BLUMER, a.a.O., Art. 271/271a N 7).

2.4. Massgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Kündigung (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_435/2021 vom 14. Februar 2022 E. 3.1.3; KUKO OR-BLUMER, a.a.O., Art. 271/271a N 16). Dabei obliegt es dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die tatsächlichen Voraussetzungen für einen Verstoss gegen Treu und Glauben gegeben sind, mithin darzutun dass die Kündigung ohne schützenswerten oder gar aus einem verpönten Grund erfolgte; der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen und die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen (ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271 OR N 165; SVIT-Komm.-MEYER a.a.O., Art. 271 N 51; vgl. Art. 271 Abs. 2 OR und Art. 8 ZGB; BGE 145 III 143 E. 3.1; 138 III 59 E. 2.1; 135 III 112 E. 4.1). Da es sich beim Grundsatz von Treu und Glauben um einen Rechtsbegriff handelt, sind diejenigen Tatsachen zu beweisen, die auf einen Verstoss gegen diesen Grundsatz schliessen lassen (Urteil des Bundesgerichts 4A\_345/2007 vom 8. Januar 2008 E. 2.4.3). Die kündigende Partei ist an die von ihr gegebene Begründung der Kündigung grundsätzlich gebunden (Urteil des Bundesgerichts 4A\_342/2007 vom 2. November 2007 E. 2.2.1) und muss den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft

machen (Urteil des Bundesgerichts 4A\_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 2.4.1).

## V. Würdigung

1. Vorliegend hat die Beklagte das Mietverhältnis infolge der ihrer Ansicht nach durch den Kläger verursachten Störung der Nachtruhe gekündigt. Es ist unbestritten, dass eine Abmahnung erfolgte und die Beklagte das Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 28. Januar 2025 ausserordentlich per 28. Februar kündigte und sich, nach dem Hinweis des Klägers auf die Kündigungsfrist, mit der Wirkung der Kündigung per 31. März 2025 einverstanden erklärte. Auch erfolgte die Kündigung formell korrekt.

2.1 Das Gericht bildet seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise (Art. 157 ZPO). Bei der Würdigung von Aussagen darf nicht allein auf die Stellung einer Person im Verfahren oder im Leben abgestellt werden (sog. Glaubwürdigkeit). In der Aussagepsychologie ist seit langem anerkannt, dass die Richtigkeit einer Darstellung nur anhand einer sorgfältigen Untersuchung ihres *Inhalts* überprüft werden kann (Glaubhaftigkeit). Bei der Würdigung von mündlichen oder schriftlichen Äusserungen hat sich die sogenannte Aussageanalyse (sog. Undeutsch-Methode) etabliert. Nach deren empirischem Ausgangspunkt erfordern wahre und falsche Schilderungen unterschiedliche geistige Leistungen. Es ist ausserordentlich schwierig, eine in Wahrheit nicht erlebte Geschichte so zu erzählen, dass dem Zuhörer keine Mängel auffallen. Überprüft wird deshalb, ob die aussagende Person unter Berücksichtigung der Umstände, ihrer intellektuellen Leistungsfähigkeit und der Motivlage eine solche Aussage auch ohne realen Erlebnishintergrund gemacht haben könnte. Die Nullhypothese besagt, dass jede Aussage bis zum Beweis des Gegenteils zunächst als unwahr zu betrachten ist. Um die These zu widerlegen, wird das Gesagte einer Inhaltsanalyse unterzogen, und zwar anhand von bestimmten Qualitätsmerkmalen, sogenannten Realkennzeichen (BGE 133 I 33 E. 4.3; BGE 129 I 49 E. 5; je mit Hinweisen). Einbezogen wird auch die Entstehungsgeschichte der Aussage. Im Zentrum steht aber deren Gehalt, u.a. ob sie Strukturbrüche enthält, Widersprüche, Über- oder Untertreibungen, wie hoch der Detaillierungsgrad ist, wobei ein besonderes Augenmerk auf die

Schilderung von Nebensächlichem, Ungewöhnlichem, Planwidrigem und Unverstandenen gelegt wird, auf die emotionale Einbettung der Aussage, die Vermeidung bestimmter Themen, die Übereinstimmung mit weiteren Aussagen oder Sachbeweisen, die Integration in das Geschehen vor und nach dem Kernablauf und auf die Schilderung der eigenen Rolle und derjenigen von Drittpersonen. Ergibt sich eine hinreichende Anzahl von Realkennzeichen, wird die Nullhypothese verworfen und die Aussage als wahr betrachtet. Bei der inhaltlichen Analyse kommt es nicht auf völlige Konsistenz einer Aussage an, denn eine wahrheitsgemäße Schilderung wird viel häufiger durch die Begrenztheit des Gedächtnisses verhindert als durch bewusstes Lügen.

Eine lebensnahe Schilderung etwa mit zahlreichen Details oder planwidrigen Geschehensverläufen verliert ihre Überzeugungskraft nicht schon dadurch, dass sie nicht in allen Teilen mit objektiven Beweismitteln oder den Aussagen weiterer Beteiligten übereinstimmt. Die spontane Ergänzung oder gar Korrektur eines Berichts im Verlaufe des Erzählens ist ein Hinweis auf eine realitätsbezogene Schilderung, denn beim Versuch, sich an das Erlebte zu erinnern, kommt oft die Erinnerung selbst zurück. Gefahren bestehen dabei in der Tendenz des menschlichen Gedächtnisses, Lücken durch plausible Erklärungen zu schliessen. Spekulative Aussagen sind jedenfalls ebenso mit Vorsicht zu behandeln wie solche mit Widersprüchen im Kerngehalt. Gleiches gilt für glatte, eintönige und einheitliche Aussagen verschiedener Personen, die ein Zeichen für Absprachen sein können (BENDER/HÄCKER/SCHWARZ, *Tatsachenfeststellungen vor Gericht*, 6. Aufl., München 2025, S. 60 und 74 ff.; ZWEIDLER, *Die Würdigung von Aussagen*, ZBJV 132 [1996] 118 f.).

2.2 Die in Bezug auf die Pflichtverletzung beweisbelastete Beklagte lässt vorbringen, der Kläger habe sich sehr oft, zeitweise während jeder Nacht, rücksichtslos gegenüber den anderen Hausbewohnern verhalten. Indem er laute, quälende, aggressive, häufige und anhaltende Schreie, vornehmlich nachts zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ausgestossen habe, habe er die Nachbarn nicht nur ihres

Schlafs beraubt, sondern sie teilweise auch in Angst versetzt. Diese Verhaltensweisen würden sich durch mündliche und zahlreiche schriftliche Aussagen von Hausbewohnern sowie Polizeiberichte belegen lassen.

2.3 Zum Beweis für die schriftlichen Aussagen der Hausbewohner in Bezug auf die im Raum stehenden Ruhestörungen offeriert die Beklagte bei ihr im Zeitraum vom 4. November 2024 bis zum 22. Januar 2025 eingegangene Beschwerdemails von Nachbarn des Klägers.

So vermeldete der Nachbar des Klägers, A., der Beklagten mit E-Mail vom 4. November 2024 erstmals nächtliche, laute und bis ins Treppenhaus dringende Schreie zwischen 03.30 Uhr und 04.00 Uhr, deren Urheber der Kläger gewesen sei. Mit E-Mail vom 12. November 2024 bat A. die Beklagte darum, den Kläger um Rücksicht zu ersuchen, da er ständig von Aktivitäten nebenan aus dem Schlaf gerissen werde. Dabei habe er selbst um 03.00 Uhr zunächst poltern und schreien müssen, bevor es ruhig geworden sei. Auf sein am Mittag erfolgtes Klingeln habe der Kläger nicht reagiert. Ausserdem hätten die Nachbarn nebenan dasselbe Lärmproblem wahrgenommen. Mit E-Mail vom 21. November 2024 teilte A. der Beklagten mit, dass sich die Lärmsituation in den späten Nachtstunden nach einem Gespräch mit dem Kläger zwar deutlich verbessert habe, dieser aber nach wie vor zwischen 04.00 Uhr und 05.00 Uhr für alle Mietparteien deutlich hörbare Schreie ausstossen würde, welche ihn aus dem Schlaf reissen würden. Gleichentags meldete sich, ebenfalls per E-Mail, die Nachbarin D. bei der Beklagten und vermeldete, der Kläger gebe die ganze Nacht zwischen ca. 02.00 Uhr und 05.00 Uhr «sehr schmerzhaft, wilde und extrem laute Schreie» von sich. Mit E-Mail vom 27. November 2024 teilte A. der Beklagten sodann mit, dass sich die Situation für den Moment etwas beruhigt habe.

Am 2. Dezember 2024 trat die Mieterin B. per E-Mail an die Beklagte heran und vermeldete, dass der Kläger seit seinem Einzug beinahe jede Nacht zwischen 03.00 Uhr und 05.00 Uhr nächtliche Ruhestörungen verursache, indem er extrem laut schreie, was nicht nur sie, sondern auch ihre kleine Tochter aus dem Schlaf reisse und dazu führe, dass sie sich in ihrer Wohnung nicht mehr sicher fühlen würden. Ferner zeige der Umstand, dass bereits zwei weitere Nachbarn bei der

Mietpartei B. wegen desselben Problems geklopft hätten, dass das Problem nicht nur sie betreffe.

Mit E-Mail vom 3. Dezember 2025 meldete A. der Beklagten, es sei nun nach einer kurzen Besserung erneut eine umtriebige Geräuschkulisse bis morgens um 03.00 Uhr zu hören, welche ihn regelmässig aus dem Schlaf reisse. Dazu kämen täglich wieder Schreigeräusche, welche teilweise auch schon vor 23.00 Uhr zu vernehmen seien und sich schlimmstenfalls mitten in der Nacht wiederholen würden.

Am 4. Dezember 2024 wandte sich B. per E-Mail an die Beklagte und teilte ihr mit, [beinahe] jede Nacht (...) geweckt zu werden. Mittlerweile seien es auch nicht mehr nur Schreie. «Das Prozedere» habe am 3. Dezember 2024 beispielsweise bereits um 19.30 Uhr begonnen und sich dann um 21.30 Uhr während der Nacht noch zweimal wiederholt.

Mit E-Mail vom 20. Dezember 2024 meldete sich sodann die Mieterin C. bei der Beklagten und teilte ihr mit, dass sie den Zustand mit dem unter ihr wohnhaften Kläger als nicht erträglich und unzumutbar erachte. Sie könne nicht mehr schlafen und bekomme Panikattacken.

Am 6. Januar 2025 wandte sich A. per E-Mail an die Beklagte und teilte ihr mit, der Kläger sei nach einer positiven Phase von zwei bis drei Wochen in der Nacht wieder «unruhiger» geworden, mit «gelegentlichen Schreianfällen». Der Höhepunkt sei gewesen, als ein Nachbar von der gegenüberliegenden Strassenseite ins Treppenhaus eingedrungen sei, um besorgt nach dem Ursprung der Geräusche zu suchen. Mit E-Mail vom 11. Januar 2025 eröffnete A. der Beklagten sodann, der Kläger befinde sich während seiner Anfälle offenbar in einem Wachzustand. Im Zuge eines solchen habe er sich am 11. Januar 2025 schreiend, höchst verwirrt und aufgelöst ins Treppenhaus begeben und dort versucht, die Türe von aussen ohne Schlüssel abzuschliessen.

Am 13. Januar 2025 meldete sich die Nachbarin B. erneut per E-Mail bei der Beklagten und schilderte, es sei mittlerweile schlimmer geworden. Der Kläger schreie

jetzt auch den Tag durch, was ihre Tochter verängstigt habe. Auch in der Nacht werde B. regelmässig von lauten und unglaublich penetranten Schreien geweckt.

Mit E-Mails vom 16. Januar 2025 liess A. der Beklagten zwei Audiodateien zukommen. Mit in der darauffolgenden Nacht erfolgter E-Mail an die Beklagte äusserte er, die Situation (...) sei für ihn mittlerweile nicht mehr tragbar und er ziehe in Erwägung, beim Mieterverband und der Polizei um Unterstützung zu ersuchen. Seit November werde sein Schlaf mittlerweile regelmässig über mehrere Stunden unterbrochen und auch in der Nacht vom 17. Januar 2025 liege er wach und sei völlig erschöpft. Die ständige Belastung beeinträchtige sowohl seine körperliche als auch psychische Gesundheit.

Die Nachbarin D. gelangte mit E-Mail vom 17. Januar 2025 an die Beklagte und teilte ihr mit, von der Wohnung des Klägers gingen jeden Abend bzw. jede Nacht schreckliche, wilde und sehr laute Töne aus. Die Schreie des Klägers würden zwei bis vier Stunden andauern und sie könne wegen ihm schon seit mehreren Wochen nicht schlafen, arbeiten und leben.

Mit eingeschriebenem Brief vom 18. Januar 2025 beehrte A. schliesslich eine Mietzinsreduktion bei der Beklagten infolge der anhaltenden Lärmbelästigung durch den Kläger. Am 21. Januar 2025 schilderte er per E-Mail, in den letzten Tagen seien die Lärmemissionen wieder besonders ausgeprägt gewesen. Schreianfälle fänden sowohl am Abend als auch in der Nacht statt und es sei die Polizei hinzugezogen worden. Mit E-Mail vom 22. Januar 2025 sandte er der Beklagten ein Lärmprotokoll, regte die Kontaktierung der Erwachsenenschutzbehörde an und erkundigte sich nach den Voraussetzungen für eine Vergütung von Hotelübernachtungen.

Am 22. Januar 2025 schrieb D. der Beklagten, viele Nachbarn seien infolge der Schreie des Klägers die ganze Nacht im Treppenhaus gewesen und hätten probiert, den Kläger zu kontaktieren, um ihn rauszuholen bzw. zu wecken. Leider sei sowohl das heftige Klopfen an die Türe des Klägers als auch das Rufen der Polizei erfolglos gewesen und der Kläger habe bis um 08.00 Uhr geschrien.

Die Beklagte offeriert zudem (...) fünf Audioaufnahmen, welche die nächtlichen Ruhestörungen durch den Kläger belegen sollen und vom Mieter A. aufgenommen worden seien (die Dateien befinden sich auch im elektronischen Geschäftsordner des Gerichts). Zwei Aufnahmen stammten vom 21. November 2024 und seien zwischen 04.00 Uhr und 05.00 Uhr aufgezeichnet worden. Eine Aufnahme stamme vom 3. Dezember 2024, wobei unklar sei, zu welcher Tages- oder Nachtzeit diese entstanden sei. Die beiden Aufnahmen vom 16. Januar 2025 seien um 00.50 Uhr resp. um 02.00 Uhr angefertigt worden.

Auf allen eingereichten Tonaufzeichnungen sind Schreie einer männlichen Person zu hören, wobei auf der mutmasslich vom 16. Januar 2025 um 02.00 Uhr stammenden Aufnahme zusätzlich klassische Musik zu hören ist.

2.4 Der Kläger gab zu den ihm anlässlich der Hauptverhandlung vom 18. September 2025 vorgespielten Audioaufnahmen an, dass ihm keine Schreie bewusst seien und «es» auch völlig un schlüssig sei. Ob jemals Schreie stattgefunden hätten, wisse er nicht und Urheber der Schreie könne irgendetwas sein. Auf die Frage, ob er seine Stimme auf den Tonaufnahmen erkenne, erklärte er: «Es könnte ich sein. Ich bin mir tatsächlich nicht sicher.» Diese Aussage relativierte er anschliessend mit dem Hinweis, dass heutzutage bereits 15 Sekunden Stimmaufnahme ausreichen würden, um eine solche Aufnahme technisch zu reproduzieren bzw. es mit den heutigen Mitteln technisch relativ einfach sei, Aufnahmen zu manipulieren oder gar zu fälschen.

2.5 Entgegen der Darstellung des Klägers stimmen die von den vorgenannten Nachbarn geschilderten und in Ziff. 2.3 dargelegten Vorfälle in ihrem Kerngeschehen überein. Relevante Widersprüche, wie sie der Kläger ausgemacht haben will, sind weder ersichtlich noch bestehen Hinweise dafür, dass die Nachbarn Mieter sich etwas zusammengereimt oder Aussagen konstruiert hätten. Auch die vom Kläger angeführten Differenzen in den Zeitangaben der Nachbarn A. und D. hinsichtlich ihrer Wahrnehmungen in der Nacht vom 21. auf den 22. Januar 2025 vermögen an der inhaltlichen Übereinstimmung der Aussagen nichts zu ändern. Solche zeitliche Abweichungen sind im Rahmen subjektiver Lärmwahrnehmungen und aus dem Erinnerungsvermögen heraus nicht ungewöhnlich und sprechen für sich allein

nicht gegen die Glaubhaftigkeit der Aussagen, zumal sie sich auf dieselbe Nacht und ein gleichartiges Lärmgeschehen beziehen. Die an die Beklagte herangetragenen Schilderungen der Nachbarn erscheinen weder übertrieben noch verharmlosend oder von besonderer Sympathie bzw. Antipathie geprägt. So schrieb der Mieter A. beispielsweise am 12. November 2024, er wolle «nicht den Teufel an die Wand malen». Mit E-Mail vom 21. November 2024 vermeldete er gar eine Verbesserung der Situation in den späten Nachtstunden und gab an, dass sich der Kläger schriftlich sehr freundlich geäußert habe. Auch mit E-Mail vom 27. November 2024 beschrieb A. eine zwischenzeitliche Beruhigung der Situation.

Für die Glaubhaftigkeit des Standpunkts der Beklagten in Bezug auf die Schreie spricht weiter, dass die Stadtpolizei Zürich im Zeitraum vom 3. Dezember 2024 bis zum 22. Januar 2025 insgesamt fünf Mal um Intervention in der Liegenschaft Seestrasse 175 ersucht wurde. Den Einsatzjournalen der Stadtpolizei Zürich ist zu entnehmen, dass entsprechende Meldungen am 3. Dezember 2024 (B.), am 20. Januar 2025 (E.), am 21. Januar 2025 (A.) und am 22. Januar 2025 von einer unbekannt, sich bei B. befindlichen Person erfolgten. Notorisch ist, dass die Polizei in der Regel nicht vorschnell kontaktiert wird. Dass innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums vier Personen die mit einem Polizeinotruf verbundene psychologische Hemmschwelle wegen der geschilderten Schreie des Klägers ablegten, spricht für die objektive Intensität der Geräusentwicklung und stellt ein gewichtiges Indiz für die beim Kläger liegende Urhebererschaft dar.

Die Vorbringen des Klägers in Zusammenhang mit den Audioaufnahmen vermögen demgegenüber nicht zu überzeugen. Zum einen rügte er (...) eine Verletzung seiner Persönlichkeit und verlangte die Vernichtung [der Aufnahmen], da diese ohne seine Zustimmung erfolgt seien, was impliziert, dass die Laute tatsächlich von ihm stammen. Zum anderen bestritt er, mit den auf den Aufnahmen hörbaren Schreien etwas zu tun zu haben, und behauptete, diese seien künstlich erzeugt oder manipuliert. Dieser unauflösbare Widerspruch steht im Kontext seiner in weiten Teilen ausweichenden und inkonsistenten Antworten bezüglich der Tonaufnahmen. Statt auf die entsprechende Nachfrage hin klar zu bestreiten, auf den Aufnahmen zu hören zu sein, gab er lediglich an, ihm seien keine Schreie bewusst

bzw. er habe nichts davon gewusst. Auch hinsichtlich der Frage nach Sinnestäuschungen wich der Kläger aus und vermied offensichtlich das Thema der Schreie und der möglichen Ursachen. Stattdessen echauffierte er sich daran, man habe ihm in übertriebener Weise vorgeworfen, die Wohnung «auseinandergenommen» zu haben. Dass er selber den Lärm verursacht hat, konnte er nach einer ersten ausweichenden Antwort auf Nachfrage nicht ausschliessen («Es hört sich ähnlich an», ...), und er räumte auch ein, dass an seine Türe gepoltert worden sei, auch wenn er sich angeblich nicht erklären konnte weshalb. Er gab auch zu, dass die Polizei nach den eingegangenen Meldungen bei ihm klopfte, und dass er den Ordnungskräften die Tür nicht öffnete, und zwar ohne dafür eine plausible Erklärung geben zu können. Er selber war es auch, der ein «gesundheitliches Problem» bei ihm in den Raum stellte, das «zu diesen Beeinträchtigungen führte».

Im Gegensatz zur Darstellung der Beklagten enthalten die Aussagen und Vorbringen des Klägers damit zahlreiche Fantasiesignale in Form von Ungereimtheiten und Widersprüchen und von Ablenkungsmanövern. Damit ist als erstellt zu erachten, dass der Kläger zumindest im Zeitraum vom 4. November 2024 bis zum 22. Januar 2025 die Nachtruhe seiner Nachbarmietparteien A., B., D. und C., namentlich durch lautes Schreien, erheblich störte und damit seine Pflicht zur Rücksichtnahme im Sinne von Art. 257f Abs. 2 OR verletzte. Dies obwohl ihn die Beklagte mit Schreiben vom 27. November 2024, E-Mail vom 28. November 2024 und 20. Dezember 2024 sowie Schreiben vom 8. Januar 2025 schriftlich gemahnt hatte.

3. Es versteht sich von selbst, dass die erstellten Ruhestörungen durch den Kläger insbesondere zur Nachtzeit die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Beklagte als unzumutbar erscheinen lässt. Bei einer Untätigkeit würde sie den Hausfrieden in der Mietliegenschaft gefährden und hätte mit der Geltendmachung von Mängelrechten durch die Nachbarn zu rechnen, ganz abgesehen vom erheblichen administrativen Aufwand, den ihr die Reklamationen verursachten. Derartige, über längere Zeit anhaltende Störungen der Nachtruhe, die einen erholsamen Schlaf verunmöglichen, überschreiten das Mass des sozial Üblichen deutlich und stellen eine schwerwiegende Beeinträchtigung des vertragsgemässen Gebrauchs

dar. Unabhängig davon, ob dem Verhalten des Klägers eine medizinische Ursache zugrunde liegt, kann von der Nachbarschaft – ebenso wenig wie von der Beklagten – erwartet werden, dass diese eine derart intensive und anhaltende Lärmbelästigung dauerhaft hinnehmen.

Die Kündigung vom 28. Januar 2025 per 31. März 2025 erweist sich nach dem Ausgeführten als wirksam. Ein Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben ist entgegen den pauschalen Behauptungen des Klägers nicht zu erkennen.

4. Bei dieser Ausgangslage kommt auch keine Erstreckung des Mietverhältnisses in Betracht (Art. 272a Abs. 1 lit. b OR). Die Klage ist vollumfänglich abzuweisen.

#### **VI. Vollstreckung**

Die Beklagte beantragte widerklageweise, dem Kläger sei zu befehlen, [das Mietobjekt] unverzüglich, vollständig geräumt, gereinigt und in ordnungsgemässen Zustand zu verlassen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle. Nach dem Gesagten ist diesem Antrag stattzugeben.

#### **VII. Kosten- und Entschädigungsfolgen**

Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind der unterliegenden Partei aufzuerlegen (Art. 106 ZPO). Unterliegt die unentgeltlich prozessführende Partei, gehen die Gerichtskosten zulasten des Kantons (Art. 122 Abs. 1 lit. b ZPO) und die unentgeltlich prozessführende Partei hat der Gegenpartei die Parteientschädigung zu zahlen (Art. 122 Abs. 1 lit. d ZPO). Eine Partei, der die unentgeltliche Rechtspflege gewährt wurde, ist zur Nachzahlung verpflichtet, sobald sie dazu in der Lage ist (Art. 123 Abs. 1 ZPO).

Dem Verfahrensausgang entsprechend hat der Kläger die Kosten vollumfänglich zu tragen und der Beklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die Gerichtskosten sind – infolge der dem Kläger mit Verfügung vom 28. Juli 2025 gewährten unentgeltlichen Rechtspflege – einstweilen auf die Gerichtskasse zu nehmen. Nach der Praxis besteht der Streitwert aus dem Mietzins während der Sperrfrist

plus der Kündigungsfrist im Anschluss daran [...] (ZMP 2017 Nr. 11; ZMP 2019 Nr. 6; vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2). Der Streitwert beläuft sich auf Fr. 46'480.–. Es besteht kein Grund, von den Ansätzen der Verordnungen des Obergerichts über die Gerichts- und Anwaltsgebühren abzuweichen. Unter Berücksichtigung einer Reduktion der ordentlichen Ansätze gestützt auf § 7 GebV und § 4 Abs. 3 Anw-GebV um je einen Drittel ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 3'510.– festzusetzen, und der Kläger und Widerbeklagte ist zu verpflichten, der Beklagten und Widerklägerin eine Parteientschädigung von Fr. 4'800.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

(...»

\* \* \* \* \*

Aus dem Urteil des **Obergerichts des Kantons Zürich** NG250022-O vom 20. März 2026 (Weiterzug ans BGer offen; Gerichtsbesetzung: Bantli Keller, Stammbach, Sarbach; Gerichtsschreiberin Kappeler):

«(...)

### **Erwägungen:**

#### *1. Sachverhalt / Prozessgeschichte*

1.1. Der Kläger und Berufungskläger (Mieter, nachfolgend Berufungskläger) und die Beklagte und Berufungsbeklagte (Vermieterin, nachfolgend Berufungsbeklagte) schlossen am 8. Oktober 2024 einen unbefristeten Mietvertrag über eine 1-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses an der N.-strasse x in Zürich (...). In diesem Mehrfamilienhaus befinden sich neben dem Mietobjekt 19 weitere Mietwohnungen. Das Mietobjekt liegt im ersten Obergeschoss zwischen den Mietwohnungen der ehemaligen Nachbarin B. und des Nachbarn A. Unterhalb des Mietobjekts befinden sich im Erdgeschoss Gewerberäumlichkeiten, oberhalb die Mietwohnung der Nachbarin C. Ab 4. November 2024 gingen bei der Berufungsbeklagten Beschwerden der Nachbarn A., C., B. und D.

(3. Stock) in Bezug auf Nachtruhestörungen durch den Berufungskläger, insbesondere durch lautes Schreien, ein. In der Folge mahnte die Berufungsbeklagte den Berufungskläger mit Schreiben vom 8. Januar 2025 ab. Es folgten weitere Beschwerden durch die zuvor genannten Nachbarn, woraufhin die Berufungsbeklagte gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR mit amtlichem Formular und Begleitschreiben vom 28. Januar 2025 die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages auf den 28. Februar 2025 aussprach. Die Berufungsbeklagte begründete die Kündigung mit fortwährendem nächtlichem, lautem Schreien durch den Berufungskläger und der damit einhergehenden Nachtruhestörungen. Auf entsprechenden Hinweis des Berufungsklägers bestätigte die Berufungsbeklagte, dass das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der 30-tägigen Kündigungsfrist per 31. März 2025, und nicht per 28. Februar 2025 ende.

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

1.3. Am 14. Mai 2025 (Datum Poststempel 27. Mai 2025) reichte der Berufungskläger beim Mietgericht Zürich (nachfolgend Vorinstanz) Klage mit den oben wiedergegebenen Rechtsbegehren ein. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 18. September 2025 begründete der Berufungskläger seine Klage und die Berufungsbeklagte erstattete ihre Klageantwort. Sodann wurde der Berufungskläger befragt. Durchgeführte Vergleichsgespräche scheiterten. Am 27. Oktober 2025 erliess die Vorinstanz das vorstehende Urteil.

1.4. Mit Eingaben vom 28. November 2025 und 30. November 2025 (Datum Poststempel 1. Dezember 2025) erhob der Berufungskläger fristgerecht Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil mit den eingangs wiedergegebenen Anträgen. Die

Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen. Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif.

## 2. *Prozessuales*

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

2.2. Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Der Berufungsantrag muss sich aber mindestens aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergeben (BGE 137 III 617 E. 6.2). Der Berufungskläger hält im Berufungsverfahren an seinen erstinstanzlichen Rechtsbegehren in der Sache fest, womit auch ohne entsprechendem Berufungsantrag klar ist, dass er die Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils und einen reformatorischen Entscheid durch die Kammer gemäss seinen Anträgen anbegehrt. In der Sache beantragt der Berufungskläger sodann insbesondere, die Kündigung vom 28. Januar 2025 sei als missbräuchlich zu erachten. Aus der Begründung des Berufungsklägers ergibt sich jedoch ohne Weiteres, dass er sich insofern gegen die Kündigung vom 28. Januar 2025 wendet, als dass die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nach Art. 257f Abs. 3 OR nicht erfüllt gewesen seien. Er richtet sich damit gegen die Wirksamkeit seiner Kündigung. Sein Antrag ist daher so auszulegen, dass er mit seinem Rechtsmittel auf die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung abzielt. Es ist jedenfalls von genügenden Anträgen auszugehen.

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

2.4. Die Berufungsinstanz verfügt in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht über volle Kognition, d.h. es kann sowohl unrichtige Rechtsanwendung als auch unrichtige Feststellung des Sachverhalts beanstandet werden (Art. 310 ZPO); soweit Ermessensausübung in Frage steht, kann auch Unangemessenheit gerügt werden (vgl. BGer 5D\_113/2016 vom 26. September 2016, E. 4.2; OGer ZH LY150026 vom 4. März 2016, E. II./3.). Das Berufungsgericht kontrolliert insbesondere auch die Beweiswürdigung des erstinstanzlichen Gerichts frei (KUKO ZPO-BAUMGARTNER, 3. A. 2021, Art.157 N 16) und prüft, ob dieses die Tatsachen, die es feststellte, auch als erwiesen betrachten konnte (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Die Berufungsinstanz hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der Berufungsschrift in rechtsgenügender Weise erhoben werden (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.4). Innerhalb des so definierten Prüfprogramms ist die Berufungsinstanz aber weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in

Tatfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen kann (BGer 4A\_397/2016 vom 30. November 2016, E. 3.1). Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Vorinstanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

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

### 3. *Verhandlungsunfähigkeit des Berufungsklägers*

3.1. Der Berufungskläger bringt vorab vor, er habe der Hauptverhandlung vom 18. September 2025 zwar folgen können, es sei ihm aber schmerzlich, seine Argumente mündlich vorzutragen. Wie das angefochtene Urteil indessen zeige, seien seine Argumente marginalisiert worden und nur die Berufungsbeklagte sei durchgedrungen. Es stelle sich für ihn daher die Frage nach seiner Prozessfähigkeit im Zeitpunkt der Verhandlung.

3.2. Soweit der Berufungskläger damit geltend macht, er sei anlässlich der Verhandlung vom 18. September 2025 aufgrund der Belastung durch die aktuelle Situation verhandlungsunfähig gewesen, so hätte er dies unverzüglich im vorinstanzlichen Verfahren vorbringen bzw. ein Verschiebungsgesuch stellen müssen. Seine Ausführungen nach Erlass des zu seinen Ungunsten ausgefallenen Entscheides erfolgen damit verspätet. Es bestehen aber ohnehin keine Anhaltspunkte, dass der Berufungskläger in seiner Verhandlungsfähigkeit eingeschränkt gewesen wäre,

bringt er doch gerade selbst vor, er habe dem Verhandlungsverlauf folgen können. Ebenso wenig bestehen Anzeichen zur Annahme, dem Berufungskläger hätte gar die Postulationsfähigkeit, also die Fähigkeit, persönlich und ohne Vertretung vor Gericht die im Prozessrecht vorgezeichneten Rechte wahrzunehmen und insbesondere schriftliche oder mündliche Parteivorträge zu halten, gefehlt. Der Berufungskläger konnte im vorinstanzlichen Verfahren ohne Weiteres schriftliche Stellungnahmen einreichen und seinen Standpunkt vertreten. Selbst wenn er Schwierigkeiten gehabt haben sollte, sich mündlich zu äussern, so ist nicht ersichtlich, dass dies soweit ging, dass er seine Rechte ungenügend wahren konnte. Die Vorinstanz nahm zudem Rücksicht auf den Berufungskläger und verzichtete etwa darauf, dass dieser seine Klagebegründung mündlich vorzutragen hatte. Auch wenn der Berufungskläger letztlich mit seinen Argumenten nicht durchdringen konnte, so kann daraus nicht abgeleitet werden, dies sei einer Einschränkung seiner Postulationsfähigkeit bzw. seiner Verhandlungsfähigkeit geschuldet.

#### *4. Verwertbarkeit von Audioaufnahmen*

4.1. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 18. September 2025 legte die Berufungsbeklagte mehrere Audioaufnahmen ins Recht, welche die dem Berufungskläger vorgeworfenen Nachtruhestörungen durch lautes Schreien belegen sollen. Der Berufungskläger vertrat vor Vorinstanz die Auffassung, diese Tonaufnahmen seien rechtswidrig beschafft worden und daher nicht verwertbar.

4.2. Die Vorinstanz stellte im angefochtenen Entscheid fest, die Audioaufnahmen seien zu berücksichtigen. Sie erwog dazu, rechtswidrig beschaffte Beweismittel würden gemäss Art. 152 Abs. 2 ZPO nur berücksichtigt, wenn das Interesse an der Wahrheitsfindung überwiege. Auf den bei den Akten liegenden Tonaufnahmen seien unter anderem Schreie zu hören. Ein Gesprächsinhalt oder gesprochene Worte seien den Tonaufzeichnungen nicht zu entnehmen, womit der strafrechtlich geschützte Persönlichkeitsbereich des Berufungsklägers nicht tangiert sei. Die Aufnahmen seien sodann nicht in der Wohnung der Berufungsklägers erstellt worden, sondern im Treppenhaus sowie in der Wohnung des Nachbarn A.. Etwaige Persönlichkeitsbeeinträchtigungen wären damit nur geringfügiger Natur und wür-

den vor dem offensichtlichen Interesse der Berufungsbeklagten an der Dokumentation schwerwiegender Störungen der Pflicht zur Rücksichtnahme durch Mieter mittels Aufnahmen in allgemeinen Räumen und Nachbarwohnungen, in denen sich die Störungen ausgewirkt hätten, verblassen. Dem Interesse der materiellen Wahrheitsfindung käme damit jedenfalls überwiegendes Gewicht zu, so dass offen bleiben könne, ob die Aufnahmen überhaupt eine widerrechtliche Persönlichkeitsverletzung bildeten und damit rechtswidrig seien.

4.3. Der Berufungskläger vertritt im Berufungsverfahren sinngemäss weiterhin die Ansicht, die Tonaufnahmen seien nicht verwertbar. Er führt dazu indessen lediglich aus, er bestreite nicht die Echtheit der Aufzeichnungen, sondern dass diese ihm zugeschrieben würden, was seine Persönlichkeit und Ehre verletze. Die Unterscheidung zwischen Aufnahmen von Gesprächen und Lauten erscheine nicht schlüssig. Weitere Ausführungen hebe er sich für später auf. Damit genügt der Berufungskläger auch dem für Laien herabgesetzten Begründungserfordernis nicht (vgl. oben E. 2.2); er setzt sich nicht ansatzweise mit den ausführlichen Erwägungen der Vorinstanz, weshalb sie vorliegend von der Verwertbarkeit der Audioaufnahmen ausgeht, auseinander. Sein Vorbehalt, er äussere sich allenfalls noch später dazu, ist sodann unbeachtlich: Die 30-tägige Berufungsfrist nach Art. 311 Abs. 1 ZPO ist zwingender Natur. Nach deren Ablauf können daher keine neuen Beanstandungen bzw. Ergänzungen einer fristgerechten Berufung angebracht werden (BGE 114 III 5, E. 3).

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

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

5.1. Der Berufungskläger bestreitet vor Vorinstanz die Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung, da er die Nachtruhe nicht durch laute Schreie gestört habe.

5.2. Die Vorinstanz erachtete die Nachtruhestörungen durch den Berufungskläger als erstellt und stützte sich dabei im Wesentlichen auf an die Berufungsbe-

klagte gerichtete Beschwerdeemails der Mietparteien A., B., C. und D., Audioaufnahmen, auf welchen laut Berufungsbeklagter der Berufungskläger zu hören sei, Rapporte über Polizeieinsätze beim Mietobjekt und die Vorbringen des Berufungsklägers anlässlich seiner Parteibefragung. Sie erwog dazu, die von den Nachbarn A., B., C., und D. geschilderten Vorfälle würden in ihrem Kerngeschehen übereinstimmen. Relevante Widersprüche, wie sie der Berufungskläger ausgemacht haben wolle, seien weder ersichtlich noch bestünden Hinweise dafür, dass sich die Nachbarn etwas zusammengereimt oder Aussagen konstruiert hätten. Differenzen in Zeitangaben seien etwa im Rahmen subjektiver Lärmwahrnehmungen und aus dem Erinnerungsvermögen heraus nicht ungewöhnlich und würden nicht gegen die Glaubhaftigkeit der Aussagen der Nachbarn sprechen. Die an die Berufungsbeklagte herangetragenen Schilderungen der Nachbarn würden weder übertrieben noch verharmlosend, noch von Sympathie bzw. Antipathie geprägt erscheinen. So seien auch Besserungen der Situation gemeldet worden. Für die Glaubhaftigkeit des Standpunkts der Berufungsbeklagten spreche weiter, dass die Stadtpolizei Zürich im Zeitraum vom 3. Dezember 2024 bis zum 22. Januar 2025 insgesamt fünf Mal um Intervention ersucht worden sei. Es sei notorisch, dass die Polizei in der Regel nicht vorschnell kontaktiert werde. Dass innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums vier Personen die mit einem Polizeinotruf verbundene psychologische Hemmschwelle wegen der geschilderten Schreie des Berufungsklägers abgelegt hätten, spreche für die objektive Intensität der Geräusentwicklung und stelle ein gewichtiges Indiz für die beim Berufungskläger liegende Urheberschaft dar. Der Berufungskläger rüge sodann einerseits, durch die Erstellung der Audioaufnahme sei er in seiner Persönlichkeit verletzt worden, was impliziere, dass die Laute tatsächlich von ihm stammten. Andererseits bestreite er, mit den auf den Aufnahmen hörbaren Schreien etwas zu tun zu haben. Dies sei ein unauflöslicher Widerspruch und stehe im Kontext der in weiten Teilen ausweichenden und inkonsistenten Antworten des Berufungsklägers in Bezug auf die Tonaufnahmen. Er habe nicht klar bestritten, dass er auf den Aufnahmen zu hören sei, sondern habe lediglich angegeben, ihm seien keine Schreie bewusst. Er habe nicht ausschliessen können, dass er selbst den Lärm verursacht habe. Der Berufungskläger habe zugegeben, dass die Polizei bei ihm geklopft habe, er den Ordnungskräften die Tür aber nicht geöffnet habe. Sodann habe der Berufungskläger selbst in den

Raum gestellt, dass ein gesundheitliches Problem zu diesen Beeinträchtigungen geführt habe. Im Gegensatz zur Darstellung der Berufungsbeklagten enthielten die Aussagen und Vorbringen des Berufungsklägers damit zahlreiche Ungereimtheiten, Widersprüche und Ablenkungsmanöver. Es sei daher als erstellt zu erachten, dass der Berufungskläger im Zeitraum vom 4. November 2024 bis zum 22. Januar 2025 die Nachtruhe seiner Nachbarmietparteien A., B., D. und C., namentlich durch lautes Schreien, erheblich gestört und damit seine Pflicht zur Rücksichtnahme gemäss Art. 275f Abs. 2 OR verletzt habe.

Die erstellten Ruhestörungen würden der Berufungsbeklagten die Fortsetzung des Mietverhältnisses als unzumutbar erscheinen lassen. Die über längere Zeit anhaltenden Störungen der Nachtruhe, die einen erholsamen Schlaf verunmöglichten, überschritten das Mass des sozial Üblichen deutlich und stellten eine schwerwiegende Beeinträchtigung des vertragsgemässen Gebrauchs der Mietsache dar. Unabhängig davon, ob dem Verhalten des Berufungsklägers eine medizinische Ursache zugrunde liege, könne von der Nachbarschaft nicht erwartet werden, dass sie eine derart intensive und anhaltende Lärmbelastung dauerhaft hinnehmen würde. Die Kündigung vom 28. Januar 2025 erweise sich daher als wirksam.

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

5.3.1. Das Gericht bildet seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise (Art. 157 ZPO). Frei ist die Beweiswürdigung, wenn das Gericht die Beweiskraft der einzelnen Beweismittel und die Gewichtung ihres gegenseitigen Verhältnisses nach seiner eigenen, frei gebildeten Überzeugung vornehmen darf und muss. Demnach hat das Gericht die Beweise ohne Bindung an förmliche Beweisregeln zu würdigen. Der Grundsatz der freien Beweiswürdigung würde etwa verletzt,

wenn bestimmten Beweismitteln im Voraus in allgemeiner Weise die Beweiseignung abgesprochen würde oder wenn das Gericht bei der Würdigung der Beweise im Ergebnis nicht seiner eigenen Überzeugung folgte (BGE 143 III 297 E. 9.3.2, BGE 137 II 266 E. 3.2; BGer 4A\_189/2018 vom 6. August 2018 E. 3.2.2, BGer 5A\_250/2012 vom 18. Mai 2012 E. 7.4.1; HASENBÖHLER/YAÑEZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm, a.a.O., Art. 157 N 6). Freie Beweiswürdigung bedeutet indes nicht, dass das Gericht die Beweise nach Belieben gewichten darf, vielmehr ist es verpflichtet, die Bewertung gewissenhaft und so vorzunehmen, dass sie mit den Denk- und Naturgesetzen (Logik), den allgemein anerkannten Erfahrungssätzen und der Lebenserfahrung vereinbar ist (BSK ZPO-GUYAN, 4. A. 2024, Art. 157 N 2).

Das vorliegend zu erbringende Regelbeweismass (der Vollbeweis bzw. der strikte Beweis) ist dann erbracht, wenn das Gericht nach objektiver Betrachtungsweise keine ernsthaften oder lediglich leichte Zweifel am Vorhandensein der behaupteten Tatsache hat (BSK ZPO-GUYAN, a.a.O., Art. 157 N 7 f.). Im Rahmen des Zivilprozesses lässt sich der Beweis allerdings nicht mit naturwissenschaftlicher Präzision erreichen. Absolute Gewissheit kann nicht verlangt werden (BGE 148 III 134 E. 3.4.1).

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

5.3.2.1. Sinngemäss bringt er diesbezüglich Folgendes vor: Die von der Berufungsbeklagten eingereichten E-Mails seien nicht geeignet, eine relevante Nachtruhestörung durch laute Schreie durch ihn zu belegen. Gewisse Beschwerdeemails würden lediglich auf «nächtliche Aktivitäten» oder «anhaltende Ruhestörung» verweisen, ohne dass genau ausgeführt werde, was gemeint sei. Dennoch würden die angeblichen Schreie darunter subsumiert. Zudem seien die vier Nachbarn, die sich über ihn beschwerten, unglaubwürdig. So habe sich der Nachbar A. bereits kurz nach seinem Einzug im November 2025 bei ihm (dem Berufungskläger) über diverse Dinge beschwert, wie etwa das Umherschleppen von Umzugskartons, Geräusche der Lamellenjalousien, Herunterfallen der Klobrille und das Wegräumen von Tellern, was zeige, dass er dessen Lärmsensibilität nicht herbeiredete.

Die Vorwürfe von Herrn A. bezüglich der Nachtruhestörungen seien dramatisierend, eskalierend, basierten auf Psychoanalysen und seien vor dem Hintergrund zu sehen, dass dieser wohlwollend mit der Verwaltung habe in Kontakt treten wollen, um an grösseren Wohnraum zu kommen. In den E-Mails der Nachbarn würden sich sodann diverse wahrheitswidrige und übertriebene Aussagen finden, die er im vorinstanzlichen Verfahren widerlegt bzw. aufgedeckt habe, auf welche die Vorinstanz aber nicht näher eingegangen sei. Schliesslich würden sich die Nachbarn hinsichtlich der Häufung und Uhrzeiten der Schreie widersprechen: Frau D. gebe an, die Schreie hielten die ganze Nacht von 02:00 Uhr bis 05:00 Uhr bzw. 02.00 Uhr bis 08.00 Uhr an. Gemäss Herrn A. dauerten die Schreie hingegen von 04.00 Uhr bis 05.00 Uhr. Dies zeige die Beschaffenheit der Zeugen und widerlege die vorinstanzliche Feststellung, wonach deren Schilderungen weder verharmlosend noch übertrieben wirkten.

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

5.3.2.3. Die Vorinstanz schloss aus den eingereichten E-Mails, die geschilderten Vorfälle stimmten in ihrem Kerngeschehen überein und seien glaubhaft. Soweit

der Berufungskläger diesbezüglich sinngemäss rügt, die Vorinstanz habe sein rechtliches Gehör verletzt, indem sie nicht auf seinen Einwand, die vier Nachbarn verbreiteten Unwahrheiten und seien daher nicht glaubwürdig, einging, ist Folgendes festzuhalten: Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 53 ZPO ergibt sich auch der Anspruch auf Begründung des gerichtlichen Entscheids. Die Begründungspflicht verlangt, dass das Gericht in der Entscheidungsbegründung wenigstens kurz die wesentlichen Überlegungen nennt, von denen es sich hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt. Hingegen ist es nicht erforderlich, dass sich das Gericht mit sämtlichen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2 m.w.H.). Die Vorinstanz entkräftete die vom Berufungskläger bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Vorbehalte gegen die Nachbarn und deren Aussagen mit Ausnahme der vermeintlichen Widersprüche in den zeitlichen Schilderungen zwar nicht ausdrücklich. Aus ihren Erwägungen geht jedoch implizit hervor, dass sie diese nicht als relevant betrachtete, da zumindest die *Kernaussagen* in Bezug auf die kündigungsrelevanten Schreie übereinstimmten. Somit ist davon auszugehen, dass die Vorinstanz die Glaubwürdigkeit der Nachbarn in Bezug auf die Schreie aufgrund ihres diesbezüglich überzeugenden Verhaltens durch etwaige andere Widersprüche als nicht eingeschränkt betrachtete. Damit liegt keine Gehörsverletzung durch die Vorinstanz vor.

Seine entsprechenden Vorbringen vermögen die Glaubwürdigkeit der Nachbarn A., C., B. und D. aber auch vor der Kammer nicht zu erschüttern: Selbst wenn bei Herrn A. aufgrund seiner Beschwerden über vermeintlich wenig gravierende Geräusche (so etwa ... bezüglich «Geräusche aus der Küche und dem Bad», ... mit dem Hinweis auf das Rauf- und Runterdrehen der Storen) von einer gewissen Lärmsensibilität auszugehen wäre, so würde es dennoch nicht erklären, weshalb sich drei weitere Nachbarn über laute Schreie des Berufungsklägers beschwerten. Sodann wirken die Beschwerdeemails von Herrn A. auch nicht übermässig eskalierend oder dramatisierend, sondern geben wie von der Vorinstanz zurecht erwogen auch Auskunft über Besserungen der Situation oder spiegeln die Besorgnis von Herrn A. über den Gesundheitszustand des Berufungsklägers wider. Auch ein-

zelne Übertreibungen Herrn A.s würden nicht dazu führen, dass sämtliche Beschwerdeemails als nicht verlässlich bezeichnet werden müssten, zumal der wesentliche Vorwurf – nämlich intensive Schreie in der Nacht – darin stringent genannt werden. Anders als vom Berufungskläger vorgebracht, sind aus den Beschwerdeemails auch nicht solche Unwahrheiten zu entnehmen, die die Glaubwürdigkeit von Herrn A. umstossen würden. Einerseits ist etwa in Bezug auf eine angebliche falsche Behauptung von Herrn A. bezüglich der Lage seiner Wohnung (und dass diese in ganzer Länge den Lärmemissionen des Berufungsklägers ausgesetzt sei) nicht ersichtlich, inwiefern diese nicht zutreffen sollte. Andererseits handelt es bei den weiteren, als unwahr bezeichneten Aussagen (so etwa, Herr A. habe Angst vor ihm, oder er [der Berufungskläger] verlasse das Haus kaum), lediglich um Wahrnehmungen von Herrn A., die im Übrigen ohne Relevanz für das Erstellen der Nachtruhestörung sind. Auch in Bezug auf die weiteren drei Nachbarn – Familie B., Frau C. und Frau D. – ist aufgrund der Vorbringen des Berufungsklägers die Glaubwürdigkeit ihrer Beschwerdeemails nicht in Zweifel zu ziehen: So macht der Berufungskläger in Bezug auf Familie B. geltend, diese sei mittlerweile aufgrund eines Jobwechsels auf den ordentlichen Kündigungstermin ausgezogen, nicht etwa wegen der Ruhestörung. Die Vorinstanz hat den Umstand der Kündigung durch Familie B. nicht in ihre Urteilsbegründung einbezogen. Weiterungen erübrigen sich damit. In Bezug auf Frau C. bemängelt der Berufungskläger, dass diese völlig übertreibe und ihm die Demolierung seiner Wohnung und der Fassade vorwerfe. Frau C. wies in ihrer Schilderung jedoch ausdrücklich darauf hin, dass es sich gerade um eine Interpretation ihrer Wahrnehmung handle und sie über das Gehörte und das Gespürte daher nur Mutmassungen treffen könne. Vor diesem Hintergrund sind auch ihre Angaben zu sehen. Dies scheint auch die Vorinstanz entsprechend gewürdigt zu haben, da sie sich nicht auf entsprechende Behauptungen abstützte. Schliesslich wirft der Berufungskläger auch diesen drei Nachbarn vor, sie würden fälschlicherweise behaupten, sie hätten Angst vor ihm. Davon habe er aber nichts gespürt, sie seien ja auch mit ihm in Kontakt getreten. Dass die Nachbarn direkt mit dem Berufungskläger in Kontakt traten, spricht jedoch nicht dagegen, dass sie sich aufgrund des ihm vorgeworfenen nächtlichen Geschreis vor ihm fürchteten. Wenn der Berufungskläger sodann in seiner Berufung erneut darauf hinweist, die Nachbarn würden sich betreffend Häufung und

Uhrzeit der Schreie widersprechen, so wiederholt er lediglich seinen vorinstanzlichen Standpunkt. Er setzt sich jedoch nicht mit der Erwägung der Vorinstanz auseinander, wonach gewisse zeitliche Abweichungen im Rahmen subjektiver Lärmempfindungen und aus dem Erinnerungsvermögen heraus nicht ungewöhnlich seien. Dem ist zuzustimmen. Die Schilderungen beziehen sich sodann jeweils auf die gleiche Nacht und auf gleichartiges Lärmgeschehen, womit sie im Wesentlichen übereinstimmen. Zudem sprechen kleinere Differenzen gegen eine konzertherte Absprache der Nachbarn. Schliesslich bringt der Berufungskläger auch keine überzeugende Begründung vor, weshalb sich gleich vier Nachbarn unabhängig voneinander über ihn beschwerten und ihm die Schreie eindeutig zuschreiben sollten, wenn dem nicht so wäre. Einzig Herrn A. wirft er als Motiv vor, dieser habe seinen Wunsch nach einer grösseren Wohnung samt Parkplatz geäussert und habe die Gelegenheit gesehen, sich mit der Verwaltung gutzustellen. Inwiefern sich Herr A. bei der Verwaltung durch falsche Vorwürfe und Beschwerden einen Vorteil verschaffen würde, erscheint fraglich. Wiederholte ungerechtfertigte Beschwerden beim Vermieter oder der Polizei über das Verhalten von Nachbarn könnten selbst zu einer ausserordentlichen Kündigung führen (BGer 4A\_173/2017 vom 11. November 2017, E. 3.1.2.). Dies kann letztlich aber offen bleiben. Denn zumindest in Bezug auf die Motivation falscher Anschuldigungen der Nachbarn C., D. und B. macht er keine Angaben dazu, weshalb sie ihn zu Unrecht beschuldigen sollten. Ein etwaiges Motiv ist denn auch nicht ersichtlich.

Im Ergebnis ist damit nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die Schilderungen der Nachbarn A., C., B. und D. als übereinstimmend und glaubwürdig würdigte.

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

5.3.3.1. Er macht diesbezüglich geltend, etliche Tatsachenbehauptungen und Aussagen seien von ihm an der Verhandlung so nie gefallen und würden den Geschehnissen einen völlig anderen Inhalt verleihen. Dass ihm dabei Fantasiesignale

in Form von Ungereimtheiten, Widersprüchen und Ablenkungsmanövern vorgeworfen würden, sei äusserst abwertend. Entgegen der Vorinstanz habe er keine gesundheitlichen Probleme in den Raum gestellt, die zu irgendwelchen Beeinträchtigungen geführt haben sollen. Den von der Vorinstanz (in E. 2.4.) in Bezug auf die Audioaufnahmen widergegebenen Satz; «Es könnte ich sein. Ich bin mir tatsächlich nicht sicher», habe er so an der Verhandlung nie gesagt. Ebenso habe er nie eingestanden, dass er den Ordnungskräften die Türe nicht geöffnet habe.

5.3.3.2. Die Vorinstanz entdeckte in den Aussagen und Vorbringen des Berufungsklägers diverse Widersprüche, Ungereimtheiten und ausweichenden Antworten (vgl. oben E. 5.2). Der Berufungskläger beschränkt seine Kritik nur auf einzelne konkrete Aussagen, ohne die weiteren von der Vorinstanz aufgezeigten Widersprüche in Abrede zu stellen. Die vorinstanzliche Würdigung seiner Vorbringen ist nicht zu beanstanden. Der Berufungskläger bestritt in seiner Klage in allgemeiner Weise, für Lärmemissionen in der Mietliegenschaft verantwortlich zu sein. Zudem wich er vorinstanzlichen Fragen, insbesondere zu den Audioaufnahmen, aus und gab keine eindeutigen oder sachfremde Antworten. Ein schlüssiges Aussageverhalten kann darin nicht gesehen werden. Daran ändert auch seine Kritik an der vorinstanzlichen Würdigung einzelner Aussagen von ihm nichts. Soweit er bemängelt, er habe gar keine gesundheitlichen Probleme seinerseits in den Raum gestellt, so ist dies unzutreffend: In seiner Klage vom 14. Mai 2025 gab der Berufungskläger an, er habe ein gesundheitliches Problem vermutet. Darüber hinaus richtete der Berufungskläger nach Erhalt der ausserordentlichen Kündigung vom 28. Januar 2025 ein Schreiben an die Berufungsbeklagte, worin er selbst ausführte, zumindest tagsüber sollten sich die vermeintlichen «Störungen» legen, da er nur vorübergehend aufgrund eines Schleudertraumas auch am Tag geschlafen habe. Aus therapeutischer Sicht solle dieses «unerfreuliche Phänomen» bald abklingen. Damit scheint der Berufungskläger zumindest anfänglich selbst der Ansicht gewesen zu sein, es liege bei ihm ein gesundheitliches Problem vor, aufgrund dessen bei ihm während des Schlafes Schreie auftreten könnten. Soweit der Berufungskläger vorbringt, er habe die Frage, ob er seine Stimme auf den Audioaufnahmen erkenne, nicht mit: «Es könnte ich sein. Ich bin mir tatsächlich nicht si-

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

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

5.3.4.1. Der Berufungskläger macht diesbezüglich geltend, die Anzahl der Polizeieinsätze würde die Glaubhaftigkeit des Standpunkts der Berufungsbeklagten nicht stützen. Vielmehr lasse die Häufung der Polizeieinsätze am 20., 21. und 22. Januar 2025 eine bewusste Eskalation vermuten. Die Beamten hätten bei keinem

der fünf Einsätze eine Ruhestörung feststellen können, obwohl sich diese über einen Zeitraum von 30 Minuten im Haus aufgehalten hätten. Es könne nicht pauschal von einer Hemmschwelle, die Polizei zu kontaktieren, ausgegangen werden. Irritierend seien im Übrigen auch die Personen, welche die Einsätze ausgelöst hätten, da ihm diese teilweise unbekannt seien.

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

5.3.5. Nach dem Gesagten geht aus den von der Berufungsbeklagten eingereichten Beweismitteln hervor, dass sich ihr gegenüber die Nachbarn A., C., B. und D.

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

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

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

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

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

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

## 6. Erstreckung

6.1. Der Berufungskläger ersucht eventualiter um maximale Erstreckung des Mietverhältnisses. Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters

nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Die Erstreckung ist indessen ausgeschlossen bei Kündigungen wegen schwerer Verletzung des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme gemäss Art. 257f Abs. 3 OR (Art. 272a Abs. 1 lit. b OR).

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

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

## 7. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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

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

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

Der Berufungskläger stellt für das obergerichtliche Verfahren ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege. Nach Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b). Der Berufungskläger bezieht eine IV-Teilrente mit Ergänzungsleistungen; seine Mittellosigkeit ist belegt. Sodann kann nicht gesagt werden, die Berufung hätte sich von vornherein als aussichtslos erwiesen, auch wenn der Berufungskläger letztlich unterliegt. Sein

Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist entsprechend gutzuheissen und die Entscheidgebühr einstweilen auf die Gerichtskasse zu nehmen. Der Berufungskläger ist indessen darauf hinzuweisen, dass er zur Nachzahlung verpflichtet ist, sobald er dazu in der Lage ist (Art. 123 ZPO). Soweit der Berufungskläger darüber hinaus die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters für das Berufungsverfahren beantragt, so setzt die Bestellung einer unentgeltlichen Rechtsvertretung voraus, dass eine solche zur Wahrung der Rechte notwendig ist (Art. 117 Abs. 1 lit. c ZPO). Da der Berufungskläger das Rechtsmittel im Zeitpunkt der Gesuchstellung bereits persönlich erhoben hatte und danach weitere Bemühungen nicht erforderlich waren, erweist sich die anwaltliche Vertretung im weiteren Verfahren zum vornherein als unnötig. Sein entsprechendes Gesuch ist daher abzuweisen.

(...))»

**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 A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident