

Art. 257f OR; Art. 271 OR. Kündigung wegen nächtlichen Lärmimmissionen durch einen Barbetrieb in einem Mehrfamilienhaus. Zulässige Reaktion auf Pflichtverletzungen oder im Widerspruch zu einem explizit erlaubten und jahrelang geduldeten Verhalten?

Für einmal publizieren wir nachträglich ein Mietgerichtsurteil, welches aus Sicht der Redaktion erst durch den abweichenden Entscheid des Obergerichts von allgemeinem Interesse geworden ist: Die Mieterin betreibt im Mehrfamilienhaus der Vermieter mit deren Zustimmung eine Bar, in welcher es gemäss Beschwerden wiederholt zu nächtlichen Ruhestörungen gekommen ist. Die Betreiberin der Bar verfügt über eine öffentlich-rechtliche Bewilligung für den Betrieb, in welcher die Lärmfrage angesprochen wurde. Während Jahre vor der angefochtenen Kündigung erhebliche Immissionen unbestrittenermassen vorhanden waren, bestanden in der jüngsten Zeit nur zwei belegte Beschwerden, die zwar zu Polizeirapporten, aber nicht zu einer Ahndung durch die Behörden geführt hatten. Das Mietgericht erachtete die Kündigung als gültig, das Obergericht hob sie auf, hauptsächlich mit der Begründung, die Mieterin verfüge über eine Bewilligung für ihren lärmintensiven Betrieb, der von den Vermietern und deren Rechtsvorgänger jahrelang toleriert worden sei. Aus der Korrespondenz der Parteien gehe hervor, dass diese immer wieder über den Schallschutz diskutiert und zunächst auf bauliche Massnahmen durch Schaffung einer Nutzungseinheit zwischen der Bar und der darüber liegenden Wohnung verzichtet hätten. Im Jahre 2021 seien die baulichen Massnahmen dann nachgeholt worden. Seither sei es aber auch nicht mehr zu relevanten Störungen gekommen.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ240077-L vom 13. Oktober 2025 (OG-Entscheid im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Weber, Trepp, Bauert; Gerichtsschreiber Gmür):

«(...)

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 2. Juni 2000 mietete E., ehemaliger Gesellschafter der Klägerin, von †F., Vater der Beklagten, per 1. Juni 2000 einen Geschäftsraum im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses an der N.-strasse y in Zürich. Die Vertragsparteien vereinbarten den Gebrauchszweck «Laden resp. Café-Bar gem. vom Mieter einzuholender Bewilligung». Mit Entscheid der Bausektion der Stadt Zürich vom 5. September 2000 wurde der Klägerin (unter ihrer damaligen Firma E. Gastronomie GmbH) als Bauherrin die baurechtliche Bewilligung zum Umbau des Mehrfamilienhauses sowie zur Nutzungsänderung erteilt («Einrichtung einer Café-Bar mit Küche/Office anstelle des Ladenlokals, Einbau einer zusätzlichen WC-Anlage»). Am 24. November 2000 schlossen E. und †F. sodann einen Mietvertrag über einen Lagerraum im Untergeschoss desselben Mehrfamilienhauses mit Mietbeginn 1. Dezember 2000.

Nachdem der befristet abgeschlossene Mietvertrag vom 2. Juni 2000 am 30. September 2003 ausgelaufen war, wurden die beiden bestehenden Verträge mit Mietvertrag vom 30. September 2003 erneuert, wobei neu auch die Klägerin als Mitmieterin in den Mietvertrag aufgenommen wurde. Als Gebrauchszweck wurde im Vertrag «Café-Bar und Lager» festgehalten. Mit Vertrag vom 27. März 2014 vereinbarten die drei Vertragsparteien, dass E. aus dem Mietverhältnis entlassen und dieses bloss noch zwischen der Klägerin und †F. weitergeführt werde. Im Juni 2014 wurde die Klägerin in die «A. GmbH» umfirmiert. In den gemieteten Räumen unterhielt und unterhält die Klägerin einen Restaurationsbetrieb mit dem Namen «G.-Bar». Betriebsführer bzw. Patentinhaber der G.-Bar sowie gleichzeitig Gesellschafter und vorsitzender Geschäftsführer der Klägerin ist H.

Am 13. Juni 2016 unterzeichnete H. eine schriftliche «Bestätigung» der Stadtpolizei Zürich (Kommissariat Gewerbepolizei), in welcher es unter anderem heisst:

« Aufgrund von Beschwerden von Anwohnenden der Gastwirtschaft G.bar, N.-strasse y, wonach die Ruhe, insbesondere die Nachtruhe, durch die musikalischen Darbietungen im genannten Betrieb beeinträchtigt werde, wurden polizeiliche Abklärungen in die Wege geleitet, die zeigen, dass die Klagen zumindest teilweise zu Recht erhoben werden. »

In der schriftlichen «Bestätigung» wurden H. die Verzeigung an den Strafrichter sowie verwaltungsrechtliche Massnahmen angedroht für den Fall, dass die Anwohnerschaft in Zukunft weiterhin durch musikalische Darbietungen oder andere Begleiterscheinungen des Betriebs der G.-Bar gestört würden.

Mit Schreiben vom 11. Januar 2019 erfolgte sodann eine Abmahnung an die Klägerin, in welcher der damalige Rechtsvertreter von †F. unter anderem mitteilte, dass sein Klient Beschwerden von anderen Mietern über von der G.-Bar ausgehende Lärmemissionen erhalten habe. Für den Fall, dass weitere Beschwerden eingingen, wurde der Klägerin die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses angedroht. Eine zweite Abmahnung erfolgte am 23. Januar 2019.

Mit schriftlicher Verwarnung der Stadtpolizei Zürich vom 10. Dezember 2019 wurde H. an die schriftliche «Bestätigung» vom 13. Juni 2016 erinnert und erneut die Verzeigung an den Strafrichter angedroht. In der Verwarnung heisst es unter anderem:

« Seit der von Ihnen unterzeichneten Bestätigung vom 4. Juli 2016 sind mind. 15 Lärmklagen mit Bezug zur Gastwirtschaft 'G.bar' erhoben worden, wovon fünf durch die Polizei vor Ort bestätigt werden konnten [...] »

Im Dezember 2022 rapportierte die Stadtpolizei Zürich gegen H. wegen Nachtruhestörung durch überlaute Musikdarbietungen sowie Nichtaufrechterhaltung von Ordnung und guter Sitte in einer Gastwirtschaft. In der Folge wurde am 20. April 2023 ein Strafbefehl durch das Stadtrichteramt der Stadt Zürich erlassen, gegen welchen H. Einsprache erhob. Mit Verfügung vom 15. Oktober 2024 wurde das Verfahren definitiv eingestellt und die ausgefallte Busse aufgehoben.

Wegen eines im Vertrag vom 27. März 2014 vereinbarten Konkurrenzverbotes kam es in den Jahren 2018–2020 sodann zu einem gerichtlich ausgetragenen Streit zwischen †F. und der Klägerin. Das Gerichtsverfahren konnte am 2. September 2020 mit einem vor Mietgericht Zürich geschlossenen Vergleich beendet werden (...). Im Mai 2021 machte die Klägerin bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich ein weiteres Verfahren hängig (...), reichte nach erteilter Klagebewilligung jedoch keine Klage beim Gericht ein.

Mit zwei separaten amtlichen Formularen vom 18. Dezember 2023 sprach der Beklagte 2 als Vertreter von †F. die Kündigung des Mietverhältnisses betreffend Geschäftsraum, Lagerraum sowie den dazugehörigen Abstellplatz auf den 30. September 2024 aus. Als Begründung führte er unter anderem «Wiederholte Lärmklagen von Mitmietern sowie Polizeieinsätze aufgrund zu lauter Musik, Nichteinhalten der Ruhezeiten etc.» sowie «Wiederherstellen geordneter Verhältnisse in der Mietliegenschaft» an.

2. *Prozessgeschichte*

Mit Eingabe vom 11. Januar 2024 machte die Klägerin ein Kündigungsschutzverfahren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich anhängig. Da der ursprünglich von der Klägerin ins Recht gefasste †F. während des Schlichtungsverfahrens verstarb, richtete sich das Verfahren in der Folge gegen seine beiden Söhne, die Beklagten (vgl. Art. 83 Abs. 4 Hs. 2 ZPO in Verbindung mit Art. 560 Abs. 1 ZGB). Da die Klägerin den anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 26. September 2024 geschlossenen Vergleich mit Schreiben vom 8. Oktober 2024 widerrief, wurde ihr mit Beschluss vom 24. Oktober 2024 die Klagebewilligung erteilt.

Am 6. Dezember 2024 (Poststempel) reichte die Klägerin die vorliegende Klage sowie die ihr am 6. November 2024 zugestellte Klagebewilligung fristgerecht beim hiesigen Gericht ein. Mit Zirkulationsbeschluss vom 12. Dezember 2024 wurde die Klage samt Beilagen den Beklagten zugestellt, die Prozessleitung an den Mietgerichtspräsidenten delegiert sowie der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 7'420.– angesetzt. Nachdem die Klägerin den Kostenvorschuss innert erstreckter Frist bezahlt hatte, wurde den Beklagten mit Verfügung vom

21. Januar 2025 Frist angesetzt, um schriftlich zur Klage Stellung zu nehmen. Nachdem auch innert erstreckter Frist keine Stellungnahme der Beklagten eingegangen war, wurden die Parteien zur Hauptverhandlung vom 5. Juni 2025 vorgeladen. Anlässlich der Hauptverhandlung erstatteten zunächst die Beklagten ihre Stellungnahme zur Klage vom 6. Dezember 2024; anschliessend erhielten die Parteien Gelegenheit zu replizieren bzw. duplizieren. Anlässlich der Hauptverhandlung durchgeführte Vergleichsgespräche scheiterten. Das Verfahren ist spruchreif. Die Urteilsberatung erfolgte auf dem Zirkularweg.

II. Prozessuale Vorbemerkungen

1. Vorliegend handelt es sich um eine Streitigkeit aus einem Geschäftsmietverhältnis, dem ein im Bezirk Zürich gelegenes Mietobjekt zugrunde liegt. Der Streitwert beträgt mehr als Fr. 30'000.–. Damit ist das Mietgericht Zürich als Kollegialgericht zur Behandlung der vorliegenden Sache örtlich und sachlich zuständig (Art. 33 ZPO; § 21 Abs. 1 lit. a GOG in Verbindung mit § 26 GOG). Da die vorliegende Klage den Kündigungsschutz und damit eine Streitigkeit nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO betrifft, kommt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung.

2. In mietrechtlichen Kündigungsschutzverfahren stellt das Gericht den Sachverhalt gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO in Verbindung mit Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO von Amtes wegen fest (sog. soziale Untersuchungsmaxime; BSK ZPO-MAZAN, Art. 247 N 4). Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Parteien die Verantwortung für die Sachverhaltsermittlung tragen. Sie sind nicht davon befreit, bei der Feststellung des wesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken und die allenfalls zu erhebenden Beweise zu bezeichnen (BGE 141 III 569 E. 2.3.1 f.; Urteil des Bundesgerichts 4A_368/2024 vom 23. Oktober 2024, E. 5.1.1.). So ist das Gericht nach dem Willen des Gesetzgebers lediglich einer erhöhten Fragepflicht unterworfen. Es kommt insbesondere nicht anwaltlich vertretenen Parteien mit spezifischen Fragen zur Hilfe, damit die erforderlichen Behauptungen aufgestellt und die entsprechenden Beweismittel aufgeführt werden. Für das Ausmass der richterlichen Hilfe ausschlaggebend sind insbesondere die intellektuellen Fähigkeiten der Parteien, ein allfälliges Machtgefälle zwischen ihnen, die Schwierigkeit der Materie sowie im vorliegenden Fall insbesondere die vorhandene anwaltliche Vertretung.

Die Parteien haben Anspruch auf Abnahme der gehörig angebotenen Beweise, soweit die Offerten auf genügenden Behauptungen im soeben beschriebenen Sinn beruhen. Nach der Rechtsprechung gilt dies allerdings nur so weit, als dies zur Ermittlung des relevanten Sachverhalts erforderlich ist (vgl. Art. 150 Abs. 1 und 152 Abs. 1 ZPO), und es schliesst eine antizipierte Beweiswürdigung nicht aus (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 136 I 229 E. 5.3; BGE 134 I 140 E. 5.3; OG ZH in ZMP 2025 Nr. 8 E. II.4.3 und 4.6).

III. Zur Begründetheit der Klage

1.1 Gemäss Art. 266a Abs. 1 OR können unbefristete Mietverhältnisse von den Vertragsparteien unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine gekündigt werden, sofern keine längere Frist oder kein anderer Termin vereinbart wurde. Die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses setzt in diesem Sinne keinen besonderen Kündigungsgrund voraus (BGE 145 III 143 E. 3.1). Die geltende Kündigungsfreiheit wird bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen jedoch durch Art. 271 Abs. 1 OR eingeschränkt. Nach dieser Bestimmung ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Art. 271 Abs. 1 OR wird durch den beispielhaften Katalog treuwidriger Kündigungen in Art. 271a OR konkretisiert und erweitert. Bei der Beurteilung einer Kündigung sind insbesondere die im Zusammenhang mit dem Gebot zum Handeln nach Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) sowie dem Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 2 Abs. 2 ZGB) entwickelten Kriterien zu beachten. Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wurde und damit aus reiner Schikane erfolgte oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (BGE 148 III 215 E. 3.1.2; BGE 132 III 737 E. 3.5). Treuwidrig ist deshalb insbesondere eine Kündigung, die ohne jeglichen Grund ausgesprochen wurde und sich damit als nutzlos erweist. Besteht demgegenüber ein tatsächliches Interesse der Vermieterin an der Kündigung, ist diese grundsätzlich nicht zu beanstanden. Entspricht der von der Vermieterin angegebene Kündigungsgrund indessen nicht der Wahrheit, erweist er sich also als bloss vorgeschoben, ist die Kündigung auch dann treuwidrig und aufzuheben, wenn ihr wahrer Grund nicht ermittelt werden

kann (BGE 143 III 344 E. 5.3.1; Mietrecht für die Praxis-THANEI, 10. Auflage, Zürich 2022, S. 890).

Für die Beurteilung massgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Kündigung (BGE 148 III 215 E. 3.1.4). Ereignisse nach der Kündigung können immerhin Rückschlüsse auf die Situation im Kündigungszeitpunkt zulassen (Urteil des Bundesgerichts 4A_127/2017 vom 25. Oktober 2017, E. 3.2). Dabei obliegt es gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Empfängerin der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte (BGE 148 III 215 E. 3.1.5; BGE 145 III 143 E. 3.1.; Art. 8 ZGB). Zu beweisen hat sie diejenigen Tatsachen, die auf einen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben schliessen lassen. Die kündigende Partei hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen: Sie hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen. Dabei hat sie den Kündigungsgrund mindestens glaubhaft zu machen (Urteil des Bundesgerichts 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010, E. 2.4.1). An die von ihr abgegebene Begründung ist die kündigende Partei sodann grundsätzlich gebunden (SVIT-Kommentar-MEYER, Art. 271 N 73).

Was die Nutzungsrechte des Mieters hinsichtlich der von ihm gemieteten Sache angeht, so ist zunächst von Art. 253 OR auszugehen. Gemäss dieser Bestimmung verpflichtet sich der Vermieter durch den Mietvertrag, dem Mieter die Mietsache zum Gebrauch zu überlassen. Der Mieter darf die überlassene Sache für die gesamte Mietdauer benutzen und zwar im Sinne des vereinbarten Gebrauchszwecks (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 253 OR N 22 f.; SVIT-Kommentar-BÄTTIG, Art. 253 OR N 3; vgl. auch Art. 256 Abs. 1 OR). Falls es an einer besonderen Abrede fehlt, ist von dem Gebrauch auszugehen, den man von der Art der gemieteten Mietsache üblicherweise macht. Die Gebrauchsüberlassung ist indes nicht nur durch den vereinbarten oder vorausgesetzten Gebrauchszweck begrenzt. Der Mieter einer unbeweglichen Sache hat unter anderem auch auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen (Art. 257f Abs. 2 OR). Hierzu gehört namentlich die Vermeidung störender Lärmemissionen (BGE 136 III 65 E. 2.5), was insbesondere die Einhaltung von im öffentlichen Recht vorgesehenen Ruhezeiten miteinschliesst

(KUKO-BLUMER, Art. 257f OR N 4; ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 257f OR N 34). Diese für die Miete unbeweglicher Sachen normierte Rücksichtnahmepflicht ist zwingender Natur (SVIT-Kommentar-REUDT, Art. 257f OR N 1). Aber auch ausserhalb des Anwendungsbereichs von Art. 257f OR darf der Gebrauch der Mietsache nicht rechtswidrig sein oder gegen die guten Sitten verstossen (vgl. Art. 20 OR); öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen sind stets einzuhalten. Zu nennen sind die im Polizeirecht der Stadt Zürich verankerten allgemeinen Ruhezeiten, insbesondere die von 22.00 Uhr (bzw. 23.00 Uhr freitags und samstags während der gesetzlichen Sommerzeit) bis 07.00 Uhr andauernde Nachtruhe (Art. 19 Abs. 1 APV). Aber selbst ausserhalb der Nachtruhe dürfen Dritte durch lärmintensive Aktivitäten im Innern von Gebäuden nicht erheblich belästigt werden (Art. 20 Abs. 2 APV); Ausnahmen bedürfen stets einer Polizeibewilligung (Art. 20 Abs. 3 APV).

Zwar kann ein widersprüchliches und damit grundsätzlich treuwidriges Verhalten vorliegen, wenn der Kündigende dem Mieter eine bestimmte Nutzungsart explizit erlaubt hat (BGE 148 III 215 E. 3.1.2; vgl. CPra Bail-CONOD, Art. 271 OR N 25; ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 271 N 68 ff.; Mietrecht für die Praxis-THANEI, 10. Auflage, Zürich 2022, S. 889 f.). Soweit eine solche Nutzung aber gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstösst, verhalten sich beide Parteien nicht rechtskonform, und die Kündigung ist nur schon deshalb schützenswert, weil sie der Beendigung eines widerrechtlichen Zustands dient (ZMP 2025 Nr. 17). Eine Erlaubnis oder die Duldung eines gegen öffentlich-rechtliche Normen verstossenden Verhaltens ist zudem jedenfalls nicht leichthin anzunehmen.

1.2 Die Klägerin macht an erster Stelle geltend, dass die in den Kündigungsformularen vom 18. Dezember 2023 angegebene Begründung der Kündigung – «Wiederholte Lärmklagen von Mitmietern sowie Polizeieinsätze aufgrund zu lauter Musik, Nichteinhalten von Ruhezeiten etc.» sowie «Wiederherstellung geordneter Verhältnisse in der Mietliegenschaft» – unzutreffend und bloss vorgeschoben und die Kündigung deshalb treuwidrig und aufzuheben sei. Die Klägerin bestreitet dem Grundsatz nach, dass sie die Ruhezeiten nicht eingehalten habe und dass in der Liegenschaft ungeordnete Verhältnisse herrschten. Sie habe sich stets gesetzeskonform verhalten, verfüge sie doch über eine Polizeibewilligung, welche die G.-Bar dauernd von der Schliessungsstunde ausnehme. Seit Ende 2019 seien denn

auch keine Verfahren wegen Störung der Nachtruhe mehr geführt worden, mit Ausnahme des Verfahrens vom Dezember 2022, welches jedoch eingestellt worden sei. Ebenso wenig seien verwaltungsrechtliche Massnahmen angedroht oder angeordnet worden. Für den Zeitraum in den Jahren 2016–2019 räumt die Klägerin zwar ein, dass es zu Vorfällen kam, diese seien für das vorliegende Verfahren aber deshalb nicht relevant, weil die Kündigung erst Ende 2023 ausgesprochen worden sei.

Die Lärmbeschwerden seien in erster Linie von I. gekommen, dem Mieter einer der beiden Wohnungen direkt über der G.-Bar. Andere Mieter des Mehrfamilienhauses, insbesondere der Mieter der anderen Wohnung im 1. Obergeschoss, störten sich nicht wegen der Geräuschsituation. Lärmbeschwerden von J., der Mieterin einer Wohnung aus dem 2. Obergeschoss, seien der Klägerin nie mitgeteilt worden und ausserdem irrelevant, weil sich die angeblichen Emissionen vor Einbau eines Schallschutzes im Jahr 2021 ereignet hätten. Die polizeiliche Überprüfung der Beschwerden von I. habe zudem ergeben, dass keine übermässige Störung vorgelegen sei. Da I. nun schon seit sieben Jahren in der Wohnung lebe, könne die Situation ausserdem nicht so prekär sein. Die Beklagten hetzten die anderen Mieter bewusst gegen die Klägerin auf und veranlassten sie, sich über allfälligen Lärm zu beschweren bzw. die Polizei aufzubieten. Aus dem blossen Ausrücken der Polizei könne aber nicht abgeleitet werden, dass die Nachtruhe tatsächlich nicht eingehalten worden sei.

Die Klägerin stellt sich weiter auf den Standpunkt, dass allfällige Störungen der anderen Mieter lediglich dem entsprächen, was der vertragsgemässe Betrieb einer Bar in einem Altbau nun einmal mit sich bringe. Wer freiwillig in eine Wohnung oberhalb einer Bar ohne Polizeistundenbeschränkung ziehe, müsse denn auch gewisse Lärmimmissionen in Kauf nehmen; ähnlich habe dies auch das Bundesgericht festgehalten ([...], mit Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 4A_583/2008 vom 23. März 2008). Dass der vertraglich vereinbarte Gebrauchszweck, nämlich der Betrieb einer «Café-Bar», eine lärmintensive Nutzung umfasse, zeige ausserdem bereits der Inhalt der baurechtlichen Bewilligung vom 5. September 2000: «Mit dem Einbau einer Café-Bar ergibt sich gemäss SIA-Norm 181, Ziff. 32 eine 'lärmintensive Nutzung' mit dem Störungsgrad 'sehr

stark'.». Zudem sehe die Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Zürich (APV; AS-Nummer 551.110) für Aktivitäten im Innern von Gebäuden bloss vor, dass diese Dritte nicht *erheblich* belästigen dürften (...; Art. 20 Abs. 2 APV). Da die Erheblichkeit kontextabhängig zu verstehen sei, seien in einer Bar an einem belebten Platz gewisse Immissionen durchaus zulässig. Ähnlich hänge auch das Mass an geforderter Rücksichtnahme gemäss Art. 257f OR vom konkreten Gebrauch der Sache ab, weshalb nicht jede Störung der anderen Mieter unzulässig sei. Die Ursache für allfälligen störenden Lärm sei darüber hinaus nicht – wie im Kündigungsformular angegeben – zu laute Musik, sondern der übliche Betriebslärm der Bar in Verbindung mit der alten Bausubstanz des Gebäudes. Auf der anlässlich der Hauptverhandlung vom 5. Juni 2025 gehörten Tonaufnahme der Beklagten sei bloss ein gefälliges Trompetenspiel hörbar, nicht aber tiefe Bassfrequenzen.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass der angegebene Kündigungsgrund den Beklagten bloss dazu diene, eine Kündigung des Mietverhältnisses kurz nach Ablauf der Kündigungssperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR zu rechtfertigen. Wahres Ziel der Kündigung sei vielmehr die Neuvermietung des Ladenlokals an denjenigen Konkurrenzbetrieb, dessentwegen es bereits zum Schlichtungs- bzw. Gerichtsverfahren im Jahr 2019 bzw. 2020 gekommen sei. Aus diesem Grund liege ausserdem auch eine zweckwidrige Kündigung vor.

Weiter macht die Klägerin geltend, dass die Kündigung vom 18. Dezember 2023 Ausdruck widersprüchlichen Verhaltens sei. Dies einerseits, weil der Beklagte 2 rund einen Monat vor Aussprache der Kündigung einer Vertragsverlängerung zugestimmt habe. So habe am 13. November 2023 ein Gespräch zwischen M.H. (in der Korrespondenz auch als N.H. bezeichnet; vgl. ...), Geschäftsführerin der Klägerin und Mutter von H., und dem Beklagten 2 stattgefunden, bei welchem letzterer fest und bedingungslos zugesagt habe, das Mietverhältnis um 10 Jahre zu verlängern. Andererseits sei die Kündigung auch deshalb widersprüchlich, weil die Beklagten die lärmbedingten Konflikte selbst verursacht hätten, indem sie bewusst darauf verzichtet hätten, die lärmexponierte Wohnung oberhalb der G.-Bar an die Klägerin bzw. H. zu vermieten. Ursprünglich sei der Übernahme der Wohnung durch die Klägerin bzw. H. bereits zugestimmt worden. Erst als die Klägerin auf

die Einhaltung des im Vertrag vom 27. März 2014 verankerten Konkurrenzverbotes beharrt habe, hätten sich die Beklagten in vollem Bewusstsein um die Lärmprobleme für die Vermietung an einen Dritten entschieden. Was die restlichen Mitmieter angehe, so sei es widersprüchlich, sich nachträglich über Lärmemissionen zu beschweren, welche die Betroffenen beim Einzug kannten oder hätten kennen müssen. Entsprechend sei auch keine rechtsgültige Kündigung gestützt auf solche Beschwerden möglich. Widersprüchlich sei die Kündigung ausserdem auch deshalb, weil die Beklagten die Lärmemissionen seit vielen Jahren geduldet hätten.

1.3 Die Beklagten stellen sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass die anderen Mieter der betreffenden Mietliegenschaft bereits seit Jahren durch das rücksichtslose Verhalten der Klägerin in ihrem nächtlichen Ruhebedürfnis gestört würden und aufgrund des klägerischen Betriebs unhaltbare Zustände herrschten. Es werde regelmässig bis weit nach 24.00 Uhr laut Musik gespielt oder sonstwie Lärm verursacht, teils auch unter der Woche. Dabei dringe die laute Musik teils bis in den zweiten Stock. Die Beklagten verweisen hierfür auf die «Bestätigung» vom 13. Juni 2016, die schriftliche Verwarnung vom 10. Dezember 2019 sowie die Polizeirapporte vom 9. November 2022 und vom 1. Dezember 2022, in welchen die Polizei jeweils Ruhestörungen durch die G.-Bar bestätigt habe. Neben den Vorfällen in den Jahren 2016–2019 – welche für das vorliegende Verfahren entgegen der Klägerin durchaus relevant seien, ergebe sich aus ihnen doch ein Gesamtbild der Situation – seien auch in der Zeit zwischen Anfang 2022 und Ende 2023 18 Lärmklagen wegen der G.-Bar bei der Stadtpolizei Zürich eingegangen, davon mehr als die Hälfte wegen Musiklärms. Zu mehreren weiteren Polizeieinsätzen sei es auch in den Jahren 2024 und 2025 gekommen. Die Klägerin bzw. H. sei entsprechend nach wie vor nicht bereit, die gebotene Rücksicht zu nehmen. Bereits im Jahr 2019 hätten mehrere Mieter ihre Wohnung gekündigt, weil sie den durch die G.-Bar verursachten Lärm nicht mehr ausgehalten hätten. Zu den Mietern, die sich über den Lärm beschwerten, gehörten neben I. namentlich auch L., M., J., N., O. und P.

Die Beklagten machten geltend, dass mit dem Betrieb einer «Café-Bar» weder laute Musikdarbietungen noch Öffnungszeiten nach 22.00 Uhr zwingend bzw. begriffsnotwendig verbunden seien. Unter einer «Café-Bar» sei eher eine ruhige,

vielleicht sogar gediegene Lokalität zu verstehen, nicht aber ein «Rund-um-die-Uhr-Halligalli» wie es die Klägerin betreibe. Aus der Tatsache, dass die baurechtliche Bewilligung vom 5. September 2020 im Zusammenhang mit der geplanten «Café-Bar» von einer «lärmintensiven Nutzung» mit dem Störungsgrad «sehr stark» spricht, könne die Klägerin nichts ableiten, werde so doch jeder Restaurationsbetrieb eingeschätzt; die SIA-Norm 181 treffe keine Unterscheidung zwischen den Begriffen «Café-Bar», «Café» und «Bar».

Weiter bringen die Beklagten vor, dass einem durchgehenden Nachtbetrieb, welcher die Mitmieter in ihrem nächtlichen Ruhebedürfnis stört, die in Ziff. 13.4. des Mietvertrags vereinbarte Rücksichtnahmepflicht entgegenstehe. Diese gehe sogar noch weiter als die in Art. 257f Abs. 2 OR verankerte Pflicht. Die Bewilligung zum «Rund-um-die-Uhr-Betrieb» habe die Klägerin denn auch erst 11 Jahre nach Unterzeichnung des Mietvertrags und ohne Wissen bzw. Zustimmung des Vermieters erhalten. Die Klägerin habe bei Vertragsschluss zudem gewusst, dass es sich um ein Mehrfamilienhaus handle und lautstarke Musikdarbietungen und ausgelassene Feiern rund um die Uhr schlicht nicht drin lägen. Es treffe zwar zu, dass von einem Restaurationsbetrieb notwendigerweise gewisse Lärmemissionen ausgehen würden, im vorliegenden Fall sei das übliche und zu duldende Mass jedoch überschritten. Die Klägerin sei mehrmals erfolglos abgemahnt worden. Eine Kündigung des Mietverhältnisses sei der einzige Weg gewesen, um in der Liegenschaft geordnete Verhältnisse herzustellen. Die ständigen und bewussten Verstösse der Klägerin hätten auch ohne Weiteres eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR zugelassen.

Weiter habe der Beklagte 2 keineswegs gegenüber M.H. ohne jede Bedingung eine Verlängerung des Mietvertrags um 10 Jahre zugesagt. Der damals am fraglichen Gespräch anwesende Beklagte 2 habe nie auch nur ansatzweise eine solche Zusicherung abgegeben. Was sodann die Vermietung der Wohnung oberhalb der G.-Bar betreffe, so stehe es den Beklagten frei, mit wem sie einen Mietvertrag abschliessen wollten. Durch die fehlende Rücksichtnahme der Klägerin würden die Beklagten in ihrer Vertragspartnerwahlfreiheit nicht eingeschränkt. Auch von einem Dulden der Lärmemissionen könne nicht die Rede sein, hätten die Beklagten die Klägerin doch mehrfach abgemahnt. Bis zum vorliegenden Prozess sei den

Beklagten ausserdem nicht bekannt gewesen, dass die G.-Bar dauernd von der Schliessungsstunde befreit sei.

1.4 Im vorliegenden Fall steht ohne Weiteres fest, dass es in den Jahren 2016–2019 wiederholt zu störenden Lärmemissionen durch die Klägerin während den gesetzlichen Ruhezeiten kam. Die Klägerin räumt dies denn auch selbst ein. Daran ändert nichts, dass die vorliegenden Rapporte für die Zeit nach der Kündigung vom 18. Dezember 2023 in deren Beurteilung nicht einzubeziehen sind (anders bei der Frage der Erstreckung des Mietverhältnisses). Auch dass der Betrieb der G.-Bar generell mit Lärmemissionen verbunden ist, welche sich auf die darüberliegenden Wohnungen störend auswirken können, gesteht die Klägerin ein. Zu (grösenteils unbestrittenen) Lärmbeschwerden durch andere Mieter kam es sodann in beinahe allen Jahren seit 2016 (vgl. insbesondere act. [...]). Nicht durch die Beklagten mit Urkunden belegt sind die (von der Klägerin mit Nichtwissen bestrittenen) 18 Lärmklagen in der Zeit zwischen Anfang 2022 und Ende 2023. Für das Jahr 2022 liegen dem Gericht allerdings auch die beiden Polizeirapporte vom 9. November 2022 und vom 11. Dezember 2022 vor, von welchen zumindest letzterer störende Lärmemissionen bestätigt. Gesamthaft können bei dieser Aktenlage keine Zweifel daran bestehen, dass die Klägerin ihre Pflicht zur Rücksichtnahme gemäss Art. 257f Abs. 2 OR in der Vergangenheit wiederholt verletzte. Die Art und Weise, wie die Klägerin die G.-Bar mitunter führt, ist offensichtlich nicht mit dem Abend- und Nachtruhebedürfnis der Mieter der angrenzenden Wohnungen vereinbar. Dass der Betrieb einer Kulturbars mit lebhaften Gästen und geräuschvoller Musik bis spät in die Nacht bzw. den Morgen hinein – ein Bild samt Geräuschkulisse der Bar bot trotz ihrer Erstellung nach der Kündigung auch die anlässlich der Hauptverhandlung vom 5. Juni 2025 von den Beklagten abgespielte Videoaufnahme vom 13. November 2024 – in einem Mehrfamilienhaus mit älterer Bausubstanz nicht mit der Verpflichtung der Mieterin zu einem rücksichtsvollen Verhalten zu vereinbaren ist, bedarf keiner näheren Erläuterung. Eine «Café-Bar» (und wohl-gemerkt auch eine «Bar») kann ohne Weiteres so betrieben werden, dass das Ruhebedürfnis der anderen Mieter nicht beeinträchtigt wird, insbesondere durch Beachtung der öffentlich-rechtlichen Ruhezeiten. Die Klägerin hat im Übrigen nicht substantiiert dargetan, dass die Beklagten oder ihr Vater als Rechtsvorgänger ihr

je konkret erlaubt hätten, bis in alle Nacht hinein laute Musik zu spielen. Soweit sie sich auf den vereinbarten Gebrauchszweck beruft, ist jedenfalls den schriftlichen Abmachungen nichts Derartiges zu entnehmen, und mündliche Absprachen sind nicht konkret behauptet. Auch aus dem mehrfach von ihr zitierten Urteil des Bundesgerichts 4A_583/2008 vom 23. März 2009 kann die Klägerin nichts zu ihren Gunsten ableiten: Zwar stellte sich das Bundesgericht im genannten Entscheid auf den Standpunkt, dass insbesondere am Abend Lärmbelästigungen in Kauf nehmen muss, wer in eine Wohnung über einer Pizzeria zieht (E. 5.2.2: «L'enchaînement des faits montre que le fils du bailleur initial [...] s'est délibérément installé [...] dans un appartement dont il ne pouvait ignorer, de par sa situation au-dessus de la pizzeria, qu'il puisse subir des nuisances sonores, singulièrement en soirée.»). Anders als im vorliegenden Fall war der Lärm im vom Bundesgericht zu beurteilenden Sachverhalt jedoch nie übermässig (E. 5.2.2: «Il faut en déduire que la présence de clients [...] ne provoquait pas de nuisances qu'il conviendrait de qualifier d'excessives, du moment que personne ne s'en était plaint.»). Zu beurteilen war nicht etwa laute Musik, sondern lediglich der durch die am Abend anwesenden Gäste verursachte Lärm. Es ging im vom Bundesgericht zu beurteilenden Sachverhalt denn auch nicht um eine bis nach 24.00 Uhr geöffnete Bar, sondern bloss um eine Pizzeria mit Terrassenbewirtschaftung.

Was sodann die aktenkundigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen angeht, so befreien diese die Klägerin keineswegs von ihrer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Rücksichtnahme. Im Gegenteil: Sämtliche aktenkundigen Bewilligungen enthalten einen Vorbehalt zugunsten der gesetzlichen Nachtruhe oder anderer Lärmschutzvorschriften (...). Für die Beurteilung des vorliegenden Falls unerheblich ist auch, ob die Klägerin in der Vergangenheit in ahndbarer Weise gegen Art. 19 Abs. 1 bzw. Art. 20 Abs. 1 APV oder gastgewerbegesetzliche Bestimmungen versties. Störendes Verhalten während der Zeit der Nachtruhe stellt einen Verstoss gegen die Verpflichtung zur Rücksichtnahme gemäss Art. 257f Abs. 1 und 2 OR auch dann dar, wenn es nicht zu einer Bestrafung geführt hat.

Gesamthaft ist festzuhalten, dass von einem unzutreffenden bzw. vorgeschobenen Kündigungsgrund nicht die Rede sein kann. Die in der Kündigung vom 18. Dezember 2023 zur Begründung angegebenen Umstände treffen zu. Aufgrund der

wiederholten klägerischen Pflichtverletzungen hatten die Beklagten klar ein Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses. Dabei ist es auch naheliegend und glaubwürdig, dass es gerade die wiederholten klägerischen Pflichtverletzungen waren, die letztlich den Ausschlag für die Kündigung gaben. Dass es noch weitere (nicht im Formular genannte und an sich zulässige) Gründe für die Kündigung gab, wie etwa eine geplante Neuvermietung an eine Konkurrentin, macht die Kündigung allein nicht treuwidrig. Entsprechend fehlt geht auch das klägerische Argument, es würde sich um eine zweckwidrige Kündigung handeln: Zwischen den durch die Klägerin verursachten Problemen aufgrund übermässiger Lärmemissionen und einer beabsichtigten Neuvermietung, die Gewähr für eine vertrags- und gesetzeskonforme Rücksichtnahme bietet, besteht ein direkter sachlicher Zusammenhang.

Bei dieser Einschätzung erübrigt sich eine Auswertung bzw. Berücksichtigung der restlichen von den Beklagten ins Recht gereichten und nicht anlässlich der Hauptverhandlung gehörten Tonaufnahmen.

Auch ein widersprüchliches Verhalten der Beklagten ist nicht zu erkennen. Was zunächst das Gespräch vom 13. November 2023 betrifft, so stehen die Aussagen der Parteien in diametralem Widerspruch zueinander. M.H. hat ihre Sicht der Dinge schriftlich niedergelegt. Zum Beweis des Gesprächsinhalts offerierten die Beklagten das Zeugnis des Beklagten 2 und die Klägerin das Zeugnis von M.H.. Im vorliegenden Fall haben sowohl M.H. (als Mutter von H. und Geschäftsführerin der Klägerin, die auch selber grössere Summen Geld in die G.-Bar investierte; vgl. [...]) als auch der Beklagte 2 ein gewichtiges Interesse am Prozessausgang. Weiterungen erübrigen sich, denn auch wenn alle Beteiligten ihre behaupteten Angaben in einer formellen Einvernahme in der geschilderten Weise bestätigen würden, vermöchte dies keinen zweifelsfreien Nachweis einer konkret vereinbarten Vertragsverlängerung um weitere zehn Jahre zu erbringen: Bislang haben die Parteien sämtliche Abreden schriftlich getroffen. Dass «ohne jegliche Bedingungen», insbesondere ohne Regelung der Konditionen, ohne Behebung des Lärmproblems und ohne eine schriftliche Fixierung des Vereinbarten eine derart lange Vertragsverlängerung vereinbart worden sein soll, erweist sich als unglaublich. Aus dem Wortlaut von M.H.s Erklärung geht denn auch hervor, dass das undatierte Papier

erst nach der Kündigung erstellt wurde («Bedauerlicherweise hat [der Beklagte 2] eine Kündigung der Miete der G. Bar meinem Sohn wegen zu lauter Musik ausgesprochen», [...]). Alles spricht dafür, dass es sich um eine gesteuerte Bestätigung handelt, die im Hinblick auf die vorliegende Auseinandersetzung angefertigt wurde, in Kenntnis der konfliktreichen Vorgeschichte der Parteien. Den Nachweis für eine entsprechende mündliche Absprache über eine Vertragsverlängerung, geschweige denn für deren genauen Gehalt, wäre damit auch dann nicht zu erbringen, wenn M.H. ihre Aussagen vor Schranken bekräftigen würde (zur antizipierten Beweiswürdigung vgl. im Übrigen Art. 152 Abs. 1 ZPO *e contrario*; vgl. BSK-GUYAN, Art. 152 ZPO N 6; BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 136 I 229 E. 5.3; BGE 134 I 140 E. 5.3; OG ZH in ZMP 2025 Nr. 8 E. II.4.3 und 4.6).

Weiter bestand im vorliegenden Fall weder eine vertragliche noch eine gesetzliche Verpflichtung der Beklagten, die Wohnung oberhalb der G.-Bar an H. oder die Klägerin zu vermieten. Es mag aus der Sicht der Klägerin zwar unglücklich sein, dass sich die Beklagten gegen eine solche Vermietung entschlossen. Solange jedoch ein anderer Mieter in dieser Wohnung wohnt, gelten die vertraglichen und gesetzlichen Rücksichtnahmepflichten nicht weniger. Ganz abgesehen davon steht auch nicht fest, dass sich die Probleme im ganzen Haus durch eine Vermietung an die Klägerin bzw. H. zuverlässig hätten lösen lassen, befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses doch auch noch eine zweite Wohnung. Darüber hinaus beschwerten sich auch Mieter aus dem 2. Obergeschoss über die Lärmemissionen. Ausserdem schreibt Art. 257f Abs. 2 OR auch eine Rücksichtnahme gegenüber Nachbarn vor.

Geradezu aus der Luft gegriffen ist vor diesem Hintergrund die weitere Behauptung der Klägerin, die Beklagten hätten die Kündigung vom 18. Dezember 2023 als Vergeltung dafür ausgesprochen, dass sie sich seinerzeit gegen die Konkurrenzierung durch einen Nachbarn gerichtlich zur Wehr gesetzt habe. Es trifft zwar zu, dass die Kündigung kurz nach Ablauf der durch den gerichtlichen Vergleich vom 2. September 2020 ausgelösten Kündungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR ausgesprochen wurde. Auf der anderen Seite ist klar, dass es während der Sperrfrist durchaus zu relevanten Störungen der Nachtruhe durch

die Klägerin kam. Dass die Beklagten es womöglich nicht auf eine Auseinandersetzung um eine schwieriger durchzusetzende ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR ankommen lassen wollten, macht ihre ordentliche Kündigung nicht zur treuwidrigen, umso weniger, als sie wie gezeigt auf einem realen und gewichtigen Anlass beruhte.

Auch von einer schonungslosen Rechtsausübung kann nach dem Gesagten keine Rede sein. Im Gegenteil muss von einem rücksichtslosen Verhalten der Klägerin ausgegangen werden.

Was die Parteien sonst in Zusammenhang mit der Kündigung vorgetragen haben, ist für den Ausgang des Verfahrens nicht relevant. Damit erweist sich die Kündigung als gültig.

2. *Erstreckung des Mietverhältnisses*

2.1 Die Klägerin beantragt eine erstmalige Erstreckung von 4 Jahren. Die Klägerin betreibe die G.-Bar nun bereits seit 10 Jahren in den Räumlichkeiten an der N.-strasse y in Zürich, die Bar selber bestehe dort aber bereits seit 20 Jahren. Es handle sich bei der G.-Bar um eine «Institution», die sogar auf der offiziellen Seite der Stadt Zürich beworben werde. Die G.-Bar lebe von ihrer Stammkundschaft, weshalb sie ein Ersatzobjekt in der näheren Umgebung finden müsse, was innert der Kündigungsfrist unmöglich gewesen sei. Mit einer grosszügigen Erstreckung lasse sich die Härte mildern, indem zu einem späteren Zeitpunkt ein identitätserhaltender Standortwechsel möglich würde. Die Klägerin verwies auf die «Tiefschläge», welche sie in den letzten Jahren habe erdulden müssen und aufgrund welcher sie in den Jahren 2021 und 2022 grössere Verluste zu verzeichnen gehabt habe. Nun sei die Klägerin jedoch dabei, sich finanziell zu erholen und deshalb vorerst auf Kontinuität angewiesen. Danach habe sie mehr Spielraum bei der Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt. Auf Seiten der Beklagten seien dagegen keine Interessen zu erkennen, welche einer langen Erstreckung entgegenständen.

Was die Suchbemühungen betrifft, so stellt sich die Klägerin auf den Standpunkt, dass diese bei einer Ersterstreckung keine zwingende Voraussetzung darstellten.

Trotzdem habe die Klägerin Suchbemühungen getätigt und den Markt nach geeigneten Ersatzobjekten durchforstet, jedoch erfolglos. Dabei habe sie nach längerfristig verfügbaren Mietobjekten für einen Bruttomietzins von maximal Fr. 3'800.– gesucht, die sich an einem frequentierten Platz in lärmunempfindlicher Umgebung befinden, über eine passende Raumaufteilung verfügen und bei denen eine Ausssenbestuhlung möglich ist.

2.2 Die Beklagten sind dagegen der Ansicht, dass überhaupt keine Erstreckung zu gewähren sei. Sie hätten ein berechtigtes Interesse daran, dass das Ruhebedürfnis der anderen Mieter respektiert werde und dass es in der Mietliegenschaft nicht ständig zu Polizeieinsätzen komme. Dabei sei nicht zu erwarten, dass sich die Klägerin bzw. H. plötzlich an die Regeln halten und die G.-Bar in verträglicher Weise führen werde, weshalb eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Beklagten unzumutbar sei. Die finanziellen Schwierigkeiten der Klägerin seien ausserdem nicht bloss auf die von ihr genannten Tiefschläge zurückzuführen; vielmehr sei ihr Betriebskonzept generell defizitär. Ferner seien entgegen der Klägerin auch bereits bei einer beantragten Ersterstreckung Suchbemühungen einzuleiten. Ernsthafte Suchbemühungen habe die Klägerin jedoch noch keine unternommen, insbesondere stelle sie viel zu hohe Anforderungen an ein Ersatzobjekt.

2.3 Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter eines Wohn- oder Geschäftsraums die Erstreckung des 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. Für Geschäftsräume beträgt die Dauer der Erstreckung höchstens sechs Jahre, wobei im Rahmen dieser Höchstdauer eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden können (Art. 272b Abs. 1 OR). Die Bestimmungen über die Erstreckung des Mietverhältnisses gelten auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit dem Wohn- oder Geschäftsraum zum Gebrauch überlässt, wozu insbesondere Autoabstellplätze gehören (Art. 253a Abs. 1 OR und Art. 1 VMWG).

Eine Erstreckung fällt gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. b OR jedoch ausser Betracht, wenn die Kündigung aufgrund einer schweren Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme nach Art. 257f Abs. 3 oder 4 OR erfolgte. Eine

Erstreckung bleibt auch dann ausgeschlossen, wenn sich der Vermieter trotz Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 257f Abs. 3 oder 4 OR dazu entscheidet, das Mietverhältnis ordentlich zu kündigen (BGE 117 II 415 E. 4). Notwendig ist hierfür aber, dass sämtliche materiellen und formellen Voraussetzungen des ausserordentlichen Kündigungsgrundes vorliegen.

Über das Erstreckungsbegehren, ob das Mietverhältnis also zu verlängern ist und gegebenenfalls für welche Dauer, entscheidet das Gericht nach Ermessen (BGE 125 III 226 E. 4.b). Dabei nimmt es eine Interessenabwägung nach Art. 272 Abs. 2 OR vor und berücksichtigt insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses sowie den Inhalt des Vertrags (lit. a), die Dauer des Mietverhältnisses (lit. b), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten (lit. c), einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs (lit. d) sowie die Situation auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (lit. e). Steht die Erstreckung einer Geschäftsraummiete zur Diskussion, nimmt das Kriterium der wirtschaftlichen Verhältnisse eine besondere Position ein (Mietrecht für die Praxis-BRÄNDLI, 10. Auflage, Zürich 2022, S. 950). Dabei ist insbesondere nach der Ertragssituation des Betriebs zu fragen. Ebenfalls bedeutsam ist, ob der Betrieb den betroffenen Personen als Lebensgrundlage dient (SVIT-Kommentar-HULLIGER, Art. 272 OR N 48). Keinen Umstand im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR stellen dagegen die üblicherweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten dar, weil sie durch eine Erstreckung nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können. Allgemein rechtfertigt sich eine Mieterstreckung nur, wenn damit eine Milderung der Folgen der Kündigung zu erwarten ist (BGE 142 III 336 E. 5.3.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_477/2016 vom 27. September 2016, E. 3.2.). Entsprechend verlangt die Praxis für eine Erstreckung des Mietverhältnisses grundsätzlich, dass der Mieter das Zumutbare unternommen hat, um die belastenden Folgen der Kündigung zu mildern. Insbesondere wird vom Mieter erwartet, dass er nach Erhalt der Kündigung nicht untätig bleibt und sich ernsthaft nach anderen geeigneten Mietobjekten umsieht. Trotz des Wortlauts von Art. 272 Abs. 3 OR sind also in der Regel auch dann Suchbemühungen zu tätigen, wenn lediglich eine erste Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt wird (vgl. Urteil

des Bundesgerichts 4A_246/2023 vom 17. Juli 2023, E. 4.1.2). Es gibt denn auch kein besseres Beweismittel für eine konkrete Härte als umfassend belegte und ernsthafte Suchbemühungen. Gerade bei der Erstreckung von Geschäftsraum-mieten ist der Nachweis von Suchbemühungen besonders bedeutsam, um die mit den Verhältnissen auf dem örtlichen Markt verbundene Härte des Mieters nachzuweisen, fehlen für Geschäftsraum-mieten doch einschlägige amtliche Statistiken für die Leerstände in diesem Segment (SVIT-Kommentar-HULLIGER, Art. 272 OR N 50). Ungenügende Suchbemühungen können zu einer Reduktion der Erstreckungsdauer führen (Urteil des Bundesgerichts 4A_143/2021 vom 31. August 2021, E. 12.1). Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis deutlich früher, als er nach Gesetz oder Vertrag dazu verpflichtet gewesen wäre, so ist dies bei der Bemessung der Erstreckung ebenfalls angemessen zu berücksichtigen (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 216; Urteil des Bundesgerichts 4A_639/2018 vom 21. November 2019, E. 6.1).

Liegt beim Mieter eine Härte vor, ist diese gegen die Vermieterinteressen abzuwägen (Art. 272 Abs. 1 OR). Ins Gewicht fällt dabei in erster Linie der Kündigungsgrund.

2.4 Zunächst stellt sich im vorliegenden Fall die Frage, ob die beantragte Erstreckung des Mietverhältnisses nicht bereits aufgrund von Art. 272a Abs. 1 lit. b OR ausgeschlossen ist. Die Beklagten entschieden sich zwar für die Aussprache einer ordentlichen Kündigung. Sie sind jedoch der Ansicht, dass auch eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR möglich gewesen wäre (vgl. act. 20 Rz. 32.3). Eine Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR würde unter anderem voraussetzen, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist. Auch wenn das Verhalten der Klägerin im vorliegenden Fall (insbesondere für die Hausbewohner) wohl nahe an der Grenze des Zumutbaren liegt, erreicht es die hohe Schwelle von Art. 257f Abs. 3 OR nicht. Insbesondere die lange Zeitspanne zwischen den Abmahnungen im Jahr 2019 und der Kündigung im Dezember 2023 kann nur so gewertet werden, dass die Beklagten und zuvor ihr Vater die Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz der Probleme nicht schlechterdings als unzumutbar betrachteten, auch wenn sie letztlich vergeblich auf eine Verbesserung

der Situation hofften (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A_347/2016 vom 10. November 2016, E. 3.1.2, 4A_87/2012 vom 10. April 2012, E. 5.3; 4C.118/2001 vom 8. August 2001, E. 1b/bb/aaa; ebenso für die Kündigung nach Art. 266g das Urteil 4A_160/2024 vom 22. April 2025, E. 5.1). Da es an einer zwingenden Voraussetzungen für eine Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR fehlt, ist die beantragte Erstreckung des Mietverhältnisses nicht bereits aufgrund von Art. 272a Abs. 1 lit. b OR ausgeschlossen.

Gewiss kann der Klägerin eine gewisse Härte nicht abgesprochen werden. Aus den eingereichten Erfolgsrechnungen der Klägerin sind für die Geschäftsjahre 2021–2023 ausschliesslich Verluste ersichtlich, wenn auch das Minus für das Geschäftsjahr 2023 bloss noch Fr. 5'534.90 betrug. Es trifft folglich zu, dass sich eine finanzielle Erholung abzeichnet, auch wenn der Prozess langsam vor sich geht. Indessen leuchtet es nicht ein, weshalb die Suche nach einem Ersatzobjekt in einigen Jahren erheblich einfacher ausfallen sollte als heute. Praxisgemäss ist die Klägerin im Rahmen einer ersten Erstreckung berechtigt, sich nach Räumlichkeiten umzusehen, die sich auch preislich am bisherigen Mietobjekt orientieren. Der Jahresverlust 2023 erscheint unter Berücksichtigung des Dienstleistungsertrags von Fr. 252'696.30 eher marginal. Dass es sich bei der G.-Bar um die für die Existenz der Klägerin massgebliche Einnahmequelle handelt, ist unbestritten, so dass die finanzielle Härtesituation nicht durch andere Betriebsteile aufgefangen werden kann. Das Mietverhältnis besteht mittlerweile schon seit mehr als 20 Jahren (zumindest in ähnlicher Form). Allgemein trifft die Kündigung die Klägerin in nicht zu unterschätzendem Ausmass. Nicht behauptet wurde dagegen, dass mit der Kündigung des Mietverhältnisses eine besondere Härte für H. oder andere im Betrieb Beschäftigte selbst einhergeht. Nicht härtebegründend zu berücksichtigen ist ein nicht im Ansatz belegter drohender Verlust von Stammkundschaft. Soweit Stammkunden sich wegen eines Wechsels der Lage vom Betrieb abwenden sollten, ist mit der Übernahme von vergleichbaren Räumen an einer anderen Lage damit zu rechnen, dass die dortigen Stammkunden einen gut geführten Betrieb auch weiterhin besuchen. Abgesehen davon liesse sich ein Verlust von Kunden durch eine Erstreckung nur hinauszögern, sodass die Härte sich abgesehen von der Erleichterung der wirtschaftlichen Erholung nicht verhindern liesse (siehe dazu das Urteil

des Bundesgerichts 4A_568/2008 vom 18. Februar 2009, E. 5). Die bescheidenen Suchbemühungen der Klägerin (vgl. [...], wo lediglich Suchbemühungen für den Zeitraum Juli bis Dezember 2024 ausgewiesen sind) vermögen sodann keineswegs zu überzeugen. Dass sie in den neun Monaten zwischen der Aussprache der Kündigung und dem Kündigungstermin kein geeignetes Mietobjekt fand, dürfte durchaus auch auf ihr Versäumnis zurückzuführen sein. Gesamthaft ist der Klägerin (insbesondere unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Verhältnisse sowie der langen Mietdauer) eine mittlere Härte zuzugestehen.

Dieser müssen in einem zweiten Schritt die Vermieterinteressen gegenübergestellt werden. Im vorliegenden Fall haben die Beklagten ein berechtigtes und sehr hoch zu gewichtendes Interesse daran, dass die anderen Mieter in der Mietliegenschaft nicht länger durch die Bar in ihrem Ruhebedürfnis gestört werden. Die wiederholten Lärmbeschwerden und die damit im Zusammenhang stehenden Polizeieinsätze zeigen, dass den Beklagten eine lange Erstreckung des Mietverhältnisses offensichtlich nicht zuzumuten ist. Zu beachten ist, dass für die Frage der Erstreckung nicht der Zeitpunkt der Kündigung, sondern derjenige des Urteils massgeblich ist (Urteile des Bundesgerichts 4A_255/2024 vom 20. August 2024, E. 4.4 und 4A_673/2014 vom 24. Februar 2015, E. 3.2; SVIT-Kommentar-HULLIGER, Art. 272 OR N 28; ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 168; CR CO I-LACHAT/BOHNET, Art. 272 N 5a; BSK OR I-WEBER, Art. 272 N 3c und 5). Unzumutbar erscheint eine lange Erstreckung auch deshalb, weil die Klägerin trotz mehrerer Mahnungen auch seit der Kündigung und während des vorliegenden Zivilverfahrens an ihrem Treiben festhielt. Sie hat auch keinerlei konkrete Massnahmen präsentiert, die sie zur Reduzierung der Lärmemissionen plant.

Insgesamt erweist sich eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um 1 Jahr als angemessen.

IV. Prozesskosten

1. Wie bereits im Zirkulationsbeschluss vom 12. Dezember 2024 festgehalten wurde, beträgt der Streitwert im vorliegenden Fall Fr. 159'600.–. Gestützt auf § 4 Abs. 1 sowie § 7 lit. a GebV OG ist die Gerichtsgebühr entsprechend auf

Fr. 7'400.– festzusetzen. Der ordentliche Ansatz für die jeweils beantragte Parteientschädigung beträgt in Anwendung von § 4 Abs. 1 AnwGebV und nach Reduktion gemäss § 4 Abs. 3 AnwGebV Fr. 10'440.– (inkl. 8,1% Mehrwertsteuer).

2. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten gemäss Art. 106 Abs. 2 ZPO nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt. In Bezug auf das Kündigungsschutzbegehren im engeren Sinne unterliegt die Klägerin vollumfänglich. In Bezug auf das eventuelle Erstreckungsbegehren dagegen zu 75%. Es rechtfertigt sich daher, ihr 90% der Gerichtskosten aufzuerlegen und sie (nach Verrechnung) zu einer Parteientschädigung von 80% des ordentlichen Ansatzes zu verpflichten.

(...)»

* * * * *

Aus dem Urteil des **Obergerichts des Kantons Zürich** NG250008-O vom 6. Juli 2026 (Weiterzug ans BGer offen; Gerichtsbesetzung: Bantli, Strähl, Isler; Gerichtsschreiberin Houweling-Wili):

«(...)

1.

1.1. Die A. GmbH (Klägerin und Berufungsklägerin, nachfolgend Berufungsklägerin), vertreten durch ihren ehemaligen Gesellschafter E., mietete mit Verträgen vom 2. Juni 2000 und 24. November 2000 von †F., dem inzwischen verstorbenen Vater und Rechtsvorgänger [der Beklagten und Berufungsbeklagten], per 1. Juni 2000 bzgl. 1. Dezember 2000 einen Geschäftsraum im Erdgeschoss sowie einen Lagerraum im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses an der N.-strasse y in Zürich. Vereinbart wurde als Gebrauchszweck «Laden resp. Café-Bar gem. vom Mieter einzuholender Bewilligung», welche dann auch erteilt wurde. Nachdem die befristeten Mietverträge am 30. September 2003 ausgelaufen waren, wurde das Mietverhältnis für die Café-Bar (sog. G.-Bar) und das Lager mit Vertrag vom 30.

September 2003 unbefristet erneuert. Dieses Mietverhältnis (Geschäfts- und Lagerraum sowie Abstellplatz Nr. 3) wurde von den Berufungsbeklagten mit Schreiben vom 18. Dezember 2023 per 30. September 2024 mit der Begründung «Wiederholte Lärmklagen von Mitmietern sowie Polizeieinsätze aufgrund zu lauter Musik, Nichteinhalten der Ruhezeiten etc.» sowie «Wiederherstellen geordneter Verhältnisse in der Mietliegenschaft» gekündigt.

1.2. Nach dem durch die Berufungsklägerin eingeleiteten, erfolglosen Schlichtungsversuch der Schlichtungsbehörde Zürich erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 6. Dezember 2024 (Datum Poststempel) Klage beim Mietgericht Zürich und beantragte in der Sache die Missbräuchlicherklärung bzw. Aufhebung der Kündigungen und eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses erstmalig um vier Jahre. Nach Durchführung des Verfahrens erklärte das Mietgericht Zürich mit Urteil vom 13. Oktober 2025 die mit Formularen vom 18. September 2024 ausgesprochene Kündigung für gültig und erstreckte das Mietverhältnis um 1 Jahr, d.h. bis zum 30. September 2025 unter Kosten- und Entschädigungspflichten. Für die Einzelheiten des vorinstanzlichen Verfahrens kann auf die im angefochtenen Entscheid ausführlich dargestellte Prozessgeschichte verwiesen werden.

1.3. Gegen dieses Urteil erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 14. November 2025 und Nachtrag vom 17. November 2025 Berufung bei der 11. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich mit den eingangs genannten Anträgen. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen. Der der Berufungsklägerin mit Verfügung vom 27. November 2025 auferlegte Kostenvorschuss von Fr. 6'800.– wurde rechtzeitig geleistet. Mit Verfügung vom 9. März 2026 wurde den Berufungsbeklagten Frist zur Berufungsantwort angesetzt. Die Berufungsantwort vom 24. April 2026 wurde fristgerecht erstattet. Sie ist der Berufungsklägerin mit vorliegendem Entscheid zuzustellen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Erstinstanzliche Entscheide in vermögensrechtlicher Angelegenheit mit einem Streitwert über Fr. 10'000.-- sind mit Berufung anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 und

2 ZPO). Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO).

2.2. Die vorliegende Berufung vom 14. November 2025 inklusive Nachtrag vom 17. November 2025 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Berufungsklägerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert, weshalb auf die Berufung einzutreten ist.

2.3. Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsinstanz wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist daher weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1). Die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) verpflichtet das Gericht nicht dazu, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (vgl. statt vieler: BK ZPO-DOMENIG/HURNI, 2. A. 2026, Art. 53 N 51 f.).

2.4. Die Berufungsklägerin rügt mit der Berufung einerseits die unrichtige Anwendung der Art. 271/271a OR, Art. 272 OR, Art. 152 ZPO sowie Art. 53 ZPO und andererseits die unrichtige Feststellung des Sachverhalts. Zudem enthält die Berufung Noven. Auf die Vorbringen der Berufungsklägerin und insbesondere auf die Zulässigkeit der Noven wird in den nachfolgenden Erwägungen soweit eingegangen, als dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist.

3.

3.1. Die Berufungsklägerin machte bei der Vorinstanz im Rahmen des Kündigungsschutzes die Treuwidrigkeit der Kündigungen gemäss Art. 271 OR, namentlich durch einen vorgeschobenen Kündigungsgrund, widersprüchliches Verhalten und den Verstoss gegen das Gebot der schonenden Rechtsausübung, sowie eine Vergeltungskündigung gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. a OR geltend.

3.2 Die Vorinstanz wies das entsprechende Begehren mit Urteil vom 13. Oktober 2025 mit der Begründung ab, der in den Kündigungen vom 18. Dezember 2023 angegebene Kündigungsgrund sei nicht unzutreffend bzw. vorgeschoben. Sie erwog zusammengefasst, es sei in den Jahren 2016-2019 wiederholt zu störenden Lärmemissionen während der gesetzlichen Ruhezeiten durch die Klägerin gekommen. Auch generell sei der Betrieb der G.-Bar mit Lärmemissionen verbunden, welche sich auf die darüberliegenden Wohnungen störend auswirken könnten. In beinahe allen Jahren seit 2016 sei es zu Lärmbeschwerden durch andere Mieter gekommen. Für das Jahr 2022 würden zwei Polizeirapporte vom 9. November 2022 und 11. Dezember 2022 vorliegen, von welchen zumindest letzterer störende Lärmemissionen bestätige. Bei dieser Aktenlage bestünden gesamthaft keine Zweifel daran, dass die Klägerin ihre Pflicht zur Rücksichtnahme gemäss Art. 257f Abs. 2 OR in der Vergangenheit wiederholt verletzt habe. Die Art und Weise, wie die Berufungsklägerin die G.-Bar führe, sei offensichtlich nicht mit dem Abend- und Nachtruhebedürfnis der Mieter der angrenzenden Wohnungen und der Verpflichtung zu einem rücksichtsvollen Verhalten vereinbar. Dass der Betrieb mit lebhaften Gästen und geräuschvoller Musik bis spät in die

Nacht bzw. den Morgen hinein, wie es die anlässlich der Hauptverhandlung abgespielte Videoaufnahme vom 13. November 2024 zeige, in einem Mehrfamilienhaus mit älterer Bausubstanz nicht mit der Verpflichtung zu einem rücksichtsvollen Verhalten zu vereinbaren sei, bedürfe keiner näheren Erläuterung. Eine Café-Bar könne ohne Weiteres so betrieben werden, dass das Ruhebedürfnis der anderen Mieter nicht beeinträchtigt werde, insbesondere durch Beachtung der öffentlichen Ruhezeiten. Soweit sich die Berufungsklägerin auf einen vereinbarten Gebrauchszweck berufe, habe sie nicht substantiiert dargetan, dass die Berufungsbeklagten ihr je erlaubt hätten, bis in alle Nacht hinein laute Musik zu spielen.

Und den schriftlichen Abmachungen sei kein derartig vereinbarter Gebrauchszweck zu entnehmen. Auch aus dem Urteil des Bundesgerichts 4A_583/2008 vom 23. März 2009 könne die Berufungsklägerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Anders als im vorliegenden Fall sei der Lärm im vom Bundesgericht zu beurteilenden Sachverhalt nie übermässig gewesen. Zu beurteilen sei nicht etwa laute Musik, sondern lediglich der durch die am Abend anwesenden Gäste verursachte Lärm gewesen, und es sei nicht um eine bis nach 24.00 Uhr geöffnete Bar, sondern bloss um eine Pizzeria mit Terrassenbewirtschaftung gegangen. Sodann würden die öffentlich-rechtlichen Bewilligungen die Berufungsklägerin keineswegs von ihrer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Rücksichtnahme befreien. Die Bewilligungen würden einen Vorbehalt zugunsten der gesetzlichen Nachtruhe oder anderer Lärmschutzvorschriften enthalten. Ein störendes Verhalten während der Zeit der Nachtruhe stelle auch dann einen Verstoß gegen die Verpflichtung zur Rücksichtnahme gemäss Art. 257f Abs. 1 und 2 OR dar, wenn es nicht zu einer Bestrafung geführt habe. Aufgrund dieser wiederholten Pflichtverletzungen der Berufungsklägerin hätten die Berufungsbeklagten klar ein Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gehabt. Es sei naheliegend und glaubwürdig, dass gerade die wiederholten Pflichtverletzungen den Ausschlag für die Kündigungen gegeben hätten. Allfällige weitere Gründe für die Kündigungen, wie etwa eine geplante Neuvermietung an eine Konkurrentin, würden die Kündigungen allein nicht treuwidrig machen.

Weiter erkannte die Vorinstanz auch kein widersprüchliches Verhalten der Berufungsbeklagten. Sie erwog, betreffend das Gespräch vom 13. November 2023 würden die Aussagen der Parteien in diametralem Widerspruch zueinander stehen. M.H. habe ihre Sicht der Dinge schriftlich niedergelegt. Zudem hätten die Berufungsklägerin das Zeugnis von M.H. und die Berufungsbeklagten das Zeugnis des Berufungsbeklagten 2 offeriert. Vorliegend hätten sowohl M.H. als auch der Berufungsbeklagte 2 ein gewichtiges Interesse am Prozessausgang. Auch wenn alle Beteiligten ihre behaupteten Angaben in einer formellen Einvernahme in der geschilderten Weise bestätigen würden, vermöchte dies keinen zweifelsfreien Nachweis einer konkret vereinbarten Vertragsverlängerung um weitere zehn Jahre zu erbringen, weshalb sich Weiterungen erübrigen würden. Sämtliche Abreden

hätten die Parteien bislang schriftlich getroffen, weshalb sich als unglaublich erweise, dass eine derart lange Vertragsverlängerung ohne Regelung der Konditionen, ohne Behebung des Lärmproblems und ohne schriftliche Fixierung vereinbart worden sein soll. Aus dem Wortlaut von M.H.s Erklärung gehe denn auch hervor, dass das undatierte Papier erst nach den Kündigungen erstellt worden sei. Alles spreche dafür, dass es sich um eine gesteuerte Bestätigung handle, die im Hinblick auf die vorliegende Auseinandersetzung angefertigt worden sei, in Kenntnis der konfliktreichen Vorgeschichte der Parteien. Der Nachweis für eine entsprechende mündliche Absprache über eine Vertragsverlängerung wäre somit auch dann nicht zu erbringen, wenn M.H. ihre Aussagen vor Schranken bekräftigen würde.

Sodann hielt die Vorinstanz fest, im vorliegenden Fall habe weder eine vertragliche noch eine gesetzliche Verpflichtung der Berufungsbeklagten bestanden, die Wohnung oberhalb der G.-Bar an H. oder die Berufungsklägerin zu vermieten. Solange ein anderer Mieter in dieser Wohnung wohne, würden die vertraglichen und gesetzlichen Rücksichtnahmepflichten gelten. Abgesehen davon stehe auch nicht fest, dass sich die Probleme im ganzen Haus durch eine Vermietung an die Berufungsklägerin bzw. H. zuverlässig hätten lösen lassen, befinde sich doch im 1. Obergeschoss noch eine zweite Wohnung. Darüber hinaus hätten sich auch Mieter aus dem 2. Obergeschoss über die Lärmemissionen beschwert. Zudem sei der Vorwurf der Vergeltungskündigung aus der Luft gegriffen. Es treffe zwar zu, dass die Kündigungen kurz nach Ablauf der durch den gerichtlichen Vergleich vom 2. September 2020 ausgelösten Kündigungssperrfrist ausgesprochen worden sei, aber es sei während der Sperrfrist durchaus zu relevanten Störungen der Nachtruhe durch die Berufungsklägerin gekommen. Dass die Berufungsbeklagten es womöglich nicht auf eine Auseinandersetzung um eine schwieriger durchzusetzende ausserordentliche Kündigung hätten ankommen lassen wollen, mache ihre ordentlichen Kündigungen nicht zur treuwidrigen, umso weniger, als sie auf einem realen und gewichtigen Anlass beruht hätten.

3.3. Die Berufungsklägerin bringt dagegen im Wesentlichen vor, entgegen der Vorinstanz seien im Kündigungszeitpunkt keine Pflichtverletzungen belegt, der Kündigungsgrund sei nur vorgeschoben und die Kündigungen deshalb ungültig.

Es sei im Jahr 2019 unbestrittenermassen zu Lärmbeschwerden gekommen. Anschliessend seien diverse Massnahmen ergriffen worden. Danach seien bis heute keine Verfahren wegen Nachtruhestörung anhand genommen oder verwaltungsrechtliche Massnahmen angedroht worden. Es habe nur zwei Vorfälle am 9. November und 11. Dezember 2022 gegeben, wobei aber kein massiver Musikkärm habe festgestellt werden können. Dem ersten Vorfall sei nicht nachgegangen worden und beim zweiten Vorfall sei das Verfahren eingestellt worden. Es habe keine Verzeigungen gegeben. Allein ein Polizeieinsatz wegen zu lauter Musik bedeute nicht, dass die Musik tatsächlich zu laut gewesen sei. Erneute Beschwerden von Herrn I. seien erst wieder nach den Kündigungen erfolgt, als klar geworden sei, dass sie sich gegen die Kündigungen zur Wehr setze und Material für den Prozess gebraucht werde. Somit würden keine Belege für eine Pflichtverletzung ihrerseits vorliegen. Unzutreffend sei auch, dass die G.-Bar nicht mit dem Abend- und Nachtruhebedürfnis der Mieter angrenzender Wohnungen vereinbar sei. Im Haus würden sich zehn Wohnungen auf fünf Stockwerken befinden. Die Beschwerden nach 2019 würden einzig von I. bzw. seinem seit 2024 ebenfalls dort wohnhaften Mitbewohner ausgehen, die direkt über der G.- Bar wohnen würden. Andere Beschwerden seien nicht belegt. Die Beeinträchtigungen seien in keiner Weise so, dass sie den Mietern, die freiwillig und in Kenntnis der Sachlage über der Bar eingezogen seien, nicht zumutbar wären. Auch I. sei bereits vor sieben Jahren und in voller Kenntnis der Sachlage eingezogen. Zudem stamme die Videoaufnahme, auf welche die Vorinstanz verweise, vom 13. November 2024, also nach den Kündigungen. Daraus lasse sich von Vornherein nichts für die Verhältnisse im Zeitpunkt der Kündigungen ableiten. Die Mieträumlichkeiten seien zum Zwecke der Führung einer Café-Bar vermietet worden. Der Baubewilligung sei zu entnehmen, dass sich mit dem Einbau der Café-Bar eine lärmintensive Nutzung mit Störungsgrad «sehr stark» ergebe, was einen entsprechenden Schallschutz gegenüber den betroffenen Nutzungseinheiten ergebe. Deshalb sei dem Amt für Baubewilligung am 16. Oktober 2000 vom Vermieter und Mieter mitgeteilt worden, dass die Café-Bar mit der darüber liegenden Wohnung zu einer Nutzungseinheit zusammengefasst werde, weshalb die Auflagen betreffend Schallschutz hinfällig würden. Das sei vom zuständigen Amt bestätigt worden, wobei der Schallschutznachweis erbracht

werden müsse, wenn der Mieter der Café-Bar nicht mehr mit dem Mieter der darüberliegenden Wohnung identisch sei. Der Vermieter sei sich also sehr wohl bewusst gewesen, dass in der Café-Bar laute Musik gespielt werde, und sei damit einverstanden gewesen. Seit 2014, also über zehn Jahre, verfüge sie auch über eine Bewilligung zum Betrieb von Sonntag bis Donnerstag bis 4.00 Uhr morgens sowie Freitag und Samstag bis 5.00 Uhr morgens.

Zudem weise der zitierte Bundesgerichtsentscheid BGer 4A_583/2008 vom 23. März 2009 frappante Parallelen mit dem vorliegenden Fall auf. Daraus ergebe sich, dass die konkreten Umstände des Einzelfalls, insbesondere die Lage einer Wohnung über einem lärmbehafteten Betrieb, sowohl bei der Beurteilung von zumutbaren Immissionen, Pflichtverletzungen und Lärmtoleranz als auch im Rahmen der Beurteilung der missbräuchlichen Kündigung zu beachten seien. Wähle man eine Wohnung an einem belebten Platz über einer Bar in der Stadt Zürich in einem Altbau, müsse mit gewissen Lärmbelästigungen gerechnet werden und auch damit, dass ein solcher Betrieb nicht über Jahre immer beschwerdefrei geführt werden könne.

Zudem sei das Verhalten der Berufungsbeklagten mit der Zusage einer zehnjährigen Vertragsverlängerung auch widersprüchlich und treuwidrig. Die Vorinstanz habe dazu keine Beweismittel abgenommen. Sie (die Berufungsklägerin) habe zu keinem Zeitpunkt ein schriftliches Versprechen zur Vertragsverlängerung behauptet, weshalb es von der Vorinstanz willkürlich sei, mangels schriftlicher Fixierung eine mündliche Zusage als unglaublich zu erachten. Zudem seien die Schreiben nach den Kündigungen erfolgt, was gerade dafür spreche, dass sie echt seien, sei es doch die Reaktion auf die nicht erwartete Kündigung. Komme die Vorinstanz zum Schluss, die Schreiben hätten keinen Beweiswert, wäre der Inhalt der Schreiben durch die ordnungsgemäss angebotenen Zeugen zu verifizieren gewesen. Überdies habe die Vorinstanz den dazu angebotenen Zeugen, Y., der kein direktes Interesse am Prozessausgang habe, schlicht unerwähnt gelassen. Die Vorinstanz stelle auch nicht in Abrede, dass beim Nachweis der Zusage einer Vertragsverlängerung um zehn Jahre die Kündigungen treuwidrig wären, da belegt wäre, dass die angeblichen Pflichtverletzungen im Zeitpunkt der Kündigungen nicht existiert

hätten bzw. für die Berufungsbeklagten keinen Kündigungsgrund dargestellt hätten, womit der Nachweis der mündlichen Zusage für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sei. Die Vorinstanz habe sich zudem mit den Vorbringen, die Berufungsbeklagten hätten aus einem Grund gekündigt, der ihnen bei Abschluss des Vertrags mit ihr und dem Mieter der Wohnung über der Bar bestens bekannt gewesen sei, und die Berufungsbeklagten hätten die Lärmsituation geduldet, nicht auseinander gesetzt. Den Berufungsbeklagten sei die Lärmsensitivität der Wohnung oberhalb der Bar bestens bekannt gewesen und sie hätten sich dennoch für eine Drittvermietung entschieden. In den Akten würden sich keine Belege für Probleme im ganzen Haus oder Beschwerden von mehreren Mietern entnehmen lassen. Auch den zur Situation im 1. Obergeschoss angebotenen Zeugen habe die Vorinstanz ohne weitere Begründung nicht angehört.

Weiter setze die Vorinstanz den Vorbringen zur Vergeltungskündigung kurz nach Ablauf der Sperrfrist einzig relevante Störungen der Nachtruhe während dieser Zeit entgegen, welche jedoch nicht belegt seien und zu einer ausserordentlichen Kündigung berechtigt hätten. Dafür würde es auch an Mahnungen in diesem Zeitraum fehlen. Schliesslich habe sich die Vorinstanz nicht mit den Vorbringen zur Verletzung der schonenden Rechtsausübung auseinandergesetzt. Der Bar-Betrieb sei ab 2018 durch die Konkurrenzierung durch X., Corona in den Jahren 2020 und 201 und den Strassenumbau von September 2022 bis Februar 2023 massiv beeinträchtigt worden, was sie mit viel Geld aus privaten Quellen habe überbrücken müssen. Diese Umstände hätten eine schonende Rechtsausübung und andere Massnahmen geboten. Sie (die Berufungsbeklagten) hätten das Gespräch suchen müssen. Es hätte der Schallschutz weiter verbessert werden können oder der Mieter hätte nach seinen Plänen für die Suche einer anderen Wohnung gefragt oder dabei unterstützt werden können.

3.4. Die Berufungsbeklagten identifizieren sich demgegenüber im Wesentlichen mit den Erwägungen der Vorinstanz. Sie halten an ihren vorinstanzlichen Ausführungen fest und führen zusammengefasst aus, die Vorinstanz stütze sich nicht nur auf die Polizeirapporte vom 9. November und 11. Dezember 2022, sondern auch auf die Tatsache, dass es seit 2016 in beinahe allen Jahren zu Lärmklagen ge-

kommen sei. Zudem habe die Vorinstanz die Ereignisse betreffend Lärmimmissionen nach den Kündigungen nicht miteinbezogen, obschon sie nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts daraus hätte Rückschlüsse für die Zeit vor den Kündigungen ziehen dürfen. Und es sei nicht davon auszugehen, dass die Lärmsituation nach Erhalt der Kündigungen schlimmer gewesen sei als vorher. Nach 2019 sei es zunächst tatsächlich etwas ruhiger gewesen, was aber mit den coronabedingten Lockdowns zu tun gehabt habe. Es seien auch nicht nur die polizeilichen oder verwaltungsrechtlichen Bestätigungen, sondern auch die dokumentierten Lärmklagen der Mieter relevant. Zudem werde im Polizeirapport vom 11. Dezember 2022 festgehalten, dass die Lärmemissionen konstant und durchaus störend wahrnehmbar gewesen seien. Auch stelle die Berufungsklägerin die Musik meistens sofort leiser, wenn sie wisse, dass die Polizei vor Ort sei. Weiter könne aus der Baubewilligung nicht gefolgert werden, dass ihr Vater mit lauter Musik bis in alle Nacht hinein einverstanden gewesen sei. Weiter sei die aufgeschobene Schallschutzmassnahme im Jahre 2021 nachträglich ausgeführt worden, was die Situation zwar etwas verbessert, aber die Verhältnisse dennoch nicht akzeptabel gemacht habe. Dies würde voraussetzen, dass die Berufungsklägerin auch sonst die gebotene Rücksicht nehmen würde, wozu sie offenkundig nicht bereit sei. Die Bewilligung von verlängerten Öffnungszeiten ändere überdies nichts an den mietrechtlichen Pflichten. Auch Art. 13.4 des Mietvertrages halte ausdrücklich fest, dass der Mieter bei der Benützung der Mietsache auf die Mitmieter sowie die Nachbarn grösstmögliche Rücksicht zu nehmen habe. Auch eine Bar mit amtlich genehmigtem Rund-um-die-Uhr-Betrieb könne so geführt werden, dass die übrigen Bewohner der Mietliegenschaft nicht gestört würden. Der Kündigungsgrund sei denn auch nicht vorgeschoben. Sie (die Berufungsbeklagten) wollten, dass in der Mietliegenschaft endlich Ruhe herrsche.

Insbesondere sei die von der Vorinstanz vorgenommene antizipierte Beweiswürdigung nicht zu beanstanden. Denn M.H. hätte ihre zu Papier gebrachte Aussage bestätigt, welche die Vorinstanz aber bereits zur Kenntnis genommen und gewürdigt habe. Die Vorinstanz sei zum Schluss gelangt, dass es sich um eine nachträglich erstellte, gesteuerte Bestätigung handle. Zudem hätte M.H. als im Han-

delsregister eingetragene Geschäftsführerin der Berufungsklägerin nicht als Zeugin einvernommen werden können, sondern nur im Rahmen einer Parteibefragung. Weiter hätten sie die Lärmstörungen der Berufungsklägerin nicht während langer Zeit geduldet. Das sei bei einem gegen öffentlich-rechtliche Normen verstossenden Verhalten auch nicht leichthin anzunehmen. Das gelte auch für Vertragsverletzungen.

Die Berufungsklägerin habe sich seit Jahren und bis heute immer wieder über die Ab- und Ermahnungen durch die Polizei sowie ihr eigenes Versprechen, den Betrieb so zu führen, dass niemand gestört werde, hinweg gesetzt. Die Polizeieinsätze aus dem Jahr 2025 würden zeigen, dass die Berufungsklägerin genau so weitermache wie vor den Kündigungen. Die Berufungsklägerin habe in der Vergangenheit mehr als genug Chancen und Möglichkeiten gehabt, den Betrieb so einzurichten und zu führen, dass die Wohnungsmieter nicht in ihrem Ruhebedürfnis und in ihrer Nachtruhe gestört würden. Die Kündigungen seien das einzige verbleibende Mittel, um in der Mietliegenschaft wieder geordnete Verhältnisse herzustellen.

4.

4.1. Die Vorinstanz hat die rechtlichen Grundlagen sowie die Voraussetzungen der Anfechtbarkeit einer Kündigung ausführlich und zutreffend dargestellt. Es kann grundsätzlich darauf verwiesen werden. Allgemein gilt das Folgende:

4.1.1. Unbefristete Mietverträge können und dürfen von beiden Parteien unter Wahrung der vertraglichen oder, wenn keine solchen vereinbart wurden, gesetzlichen Fristen und Termine gekündigt werden (Art. 266a Abs. 1 OR). Eine andere regelhafte Möglichkeit, ein unbefristetes Mietverhältnis aufzulösen, besteht nicht. Die Möglichkeit der ordentlichen, also regelhaften Auflösung des Mietvertrages kommt beiden Parteien gleichermassen zu. Die Kündigung ist daher grundsätzlich an keine besonderen Voraussetzungen geknüpft und jede Partei kann das Mietverhältnis ohne anderweitig gerechtfertigten Grund kündigen (vgl. BGer 4A_484/2012 vom 28. Februar 2013, E. 2.3.1, in: MRA 1/14, S. 41, mit Verweis auf BGer 4A_414/2009 vom 9. Dezember 2009, E. 3.1 und BGer 4A_327/2015 vom 9. Februar 2016, E. 3.2.1). Es gilt somit der Grundsatz, dass eine Kündigung

stets zulässig ist, wenn sie nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Art.271 Abs. 1 OR verpflichtet die Parteien eines Mietvertrages weder zu Treue noch zu einem Verzicht auf ihr vertragliches oder gesetzliches Kündigungsrecht, sondern verlangt lediglich Anstand bei der Vertragsauflösung (vgl. ZKHIGI/BÜHLMANN, 5. A.2022, Art.271 OR N 59). Es gilt daher im jeweils konkreten Einzelfall zu prüfen, ob die in Frage stehende Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst.

4.1.2. Eine Kündigung gilt dann als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse des Vermieters und damit aus reiner Schikane erfolgt, sich auf einen vorgeschobenen Grund stützt, im Widerspruch zu früherem

Verhalten des Kündigenden steht oder Interessen der Parteien tangiert, welche in einem krassen bzw. erheblichen Missverhältnis zueinander stehen (BSK OR I-WEBER, 8. A. 2026, Art. 271/271a N 3, N 6 und N 6a; BGer 4A_255/2024 vom 20. August 2024, E. 3.1). Aus dem erweiterten Verbot des venire contra factum proprium folgt, dass eine Kündigung wegen Umständen unzulässig ist, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt waren oder schon seit langer Zeit hingenommen wurden (BSK OR I-WEBER, 8. A. 2026, Art.271/271a N 5).

4.1.3. Massgebend für die Frage, ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, ist dabei die Situation im Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wird (beispielhaft: BGE 148 III 215 E. 3.1.4; BGE 140 III 496 E. 4.1; BGE 138 III 59 E.2.1; je mit weiteren Hinweisen). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung obliegt es dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte (BGE 148 III 215 E. 3.1.5; BGE 145 III 143 E. 3.1). Zu beweisen hat er diejenigen Tatsachen, die auf einen Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben schliessen lassen. Die kündigende Partei hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen, indem sie die Kündigung auf Verlangen zu begründen und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen hat. Dabei hat sie den Kündigungsgrund mindestens glaubhaft zu machen (BGer 4A 518/2010 vom 16. Dezember 2010, E. 2.4.1).

4.2. Daraus folgt, dass für die streitgegenständlichen Kündigungen vom 18. Dezember 2023 grundsätzlich keine besondere Voraussetzungen erfüllt sein müssen, weil sie ordentlich erfolgt sind. Insbesondere bedarf es keiner Pflichtverletzung gemäss Art. 257f OR. Mit einer solchen wurden die Kündigungen auch nicht begründet (vgl. [...] mit dem Kündigungsgrund «Wiederholte Lärmklagen von Mitmietern sowie Polizeieinsätze aufgrund zu lauter Musik, Nichteinhalten der Ruhezeiten etc.», «Wiederherstellen geordneter Verhältnisse in der Mitliegenschaft»). Dementsprechend kann die im Berufungsverfahren umstrittene Feststellung der Vorinstanz, die Berufungsklägerin habe Lärmimmissionen verursacht, die als Pflichtverletzung zu qualifizieren seien, an dieser Stelle dahingestellt bleiben (im Übrigen vgl. dazu E.4.6 nachfolgend). Zu prüfen ist hingegen, ob die Kündigungen wegen eines vorgeschobenen Grundes gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, wie es die Berufungsklägerin hauptsächlich geltend macht. Überdies rügt die Berufungsklägerin zu Recht, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid ihr Vorbringen, die Berufungsbeklagten hätten sich widersprüchlich verhalten, weil sie die Lärmimmissionen jahrelang geduldet hätten, nicht geprüft hat. Die Vorinstanz erwähnte den entsprechenden Vorwurf der Berufungsklägerin und die Entgegnung der Berufungsbeklagten, von einer Duldung könne keine Rede sein, hätten sie die Berufungsklägerin doch mehrfach abgemahnt, im angefochtenen Entscheid zwar. Eine Auseinandersetzung damit fand indes nicht statt und ist hier nachzuholen.

4.3. Die Berufungsklägerin betreibt in den von den Berufungsbeklagten gemieteten Räumlichkeiten unbestrittenermassen einen Gastronomiebetrieb mit einer gewissen Lärmintensität. Bereits zu Beginn des Mietverhältnisses einigten sich die damaligen Mietvertragsparteien - der Rechtsvorgänger der Berufungsklägerin und der Vater der Berufungsbeklagten - auf eine lärmintensive Nutzung. Im Mietvertrag vom 2. Juni 2000 wurde als Verwendungszweck «Laden resp. Café-Bar gem. vom Mieter einzuholender Bewilligung» vereinbart. Ebendiese Bewilligung der Bausektion der Stadt Zürich betreffend Umbau und Nutzungsänderung vom 5. September 2000 stellt beim Betrieb einer Café-Bar eine «lärmintensive Nutzung mit dem Störungsgrad sehr stark» fest, mit der Auflage eines Schallschutzes, so dass der entstehende Lärm im Gebäudeinnern nicht zu belästigenden Einwirkungen für die

Nachbarschaft führt (act.8/22/20 S. 2). Seit 2014 wird der Gastronomiebetrieb durch die Berufungsklägerin als «G.-Bar» geführt. Aus den diversen vorgelegten Schreiben vom 16. Oktober 2000, 6. November 2000, 13. Juni 2016, vom 11., 13., 23. und 25. Januar 2019, 25. Februar 2019, 22. Mai 2019, 5. Juni 2019, 10. Dezember 2019 und 8. Januar 2021 im Zusammenhang mit den Lärmimmissionen, der Schallisolierung bzw. baulichen Schallschutzmassnahmen geht hervor (...), dass die Parteien zunächst auf die Umsetzung der Schallschutzauflage aufgrund der Zusammenlegung der Café-Bar mit der darüberliegenden Wohnung als Nutzungseinheit verzichtet und diese im Jahr 2021 schliesslich nachgeholt haben (...). Die Berufungsbeklagten wussten somit seit Beginn der Mietverhältnisse um die lärmintensive Nutzung.

4.4. Es ist auch unbestritten, dass der Betrieb der Café-Bar in den Jahren 2016-2019 wiederholt zu Lärmbeschwerden durch andere Mieter der betreffenden Liegenschaft wegen Lärmimmissionen während Ruhezeiten und aus diesem Grund zu Polizeieinsätzen geführt hat. Die Berufungsbeklagten reichen hierzu auch entsprechende Belege ein (vgl. ...). Des Weiteren ist erstellt, dass die Berufungsbeklagten die Berufungsklägerin im Jahr 2019 aufgrund dieser Ereignisse im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung drei Mal schriftlich abgemahnt haben (...), wie die Berufungsbeklagten behaupten. Konsequenzen wurden indes nicht gezogen und es fanden auch keine weiteren Abmahnungen statt, obwohl sich die Berufungsbeklagten auf den Standpunkt stellen, nach den Abmahnungen vom 11. und 23. Januar sowie 22. Mai 2019 habe sich die Situation mit den Lärmklagen (mit Ausnahme in der Zeit des coronabedingten Lockdowns) nicht wesentlich verbessert. Diese Behauptung untermauern die Berufungsbeklagten mit drei weiteren Lärmbeschwerden von zwei Mitmietern vom 1. Juni 2019, vom 10. Oktober 2019 und 3. September 2020 sowie einer Verwarnung der Berufungsklägerin durch die Stadtpolizei Zürich vom 10. Dezember 2019.

4.5. Für die Zeit nach der Umsetzung der Schallschutzmassnahmen im März 2021 bis zu den Kündigungen mehr als zwei Jahre später (2021-2023) legten die Berufungsbeklagten hingegen nur zwei Polizeirapporte wegen Nachtruhestörungen

gen am 23. August 2022 und 1. Dezember 2022 sowie eine E-Mail vom 9. Dezember 2022 vor. Dabei fallen der zweite Polizeirapport und die E-Mail zeitlich zusammen. Zudem stammt die E-Mail vom direkt über der Bar wohnenden Mieter, welcher beide Polizeieinsätze initiiert hatte. Damit scheint – insbesondere auch vor dem Hintergrund der umfangreich dokumentierten Lärmsituation mit zahlreichen Beschwerden von verschiedenen Mietern in der Zeit vor den baulichen Schallschutzmassnahmen – nicht überzeugend, dass sich die Situation nach Installation des Schallschutzes nicht wesentlich gebessert hat. Weiter haben die Berufungsbeklagten für die Zeit zwischen dem genannten Ereignis im Dezember 2022 und den Kündigungen im Dezember 2023, also während eines Jahres, keine weiteren Lärmbeschwerden oder Polizeieinsätze belegt. Es wurde von den Berufungsbeklagten auch nicht behauptet oder belegt, dass sie sich in dieser Zeit bei der Berufungsklägerin über Lärm beschwert hätten bzw. dass es zu Beschwerden von Mietern oder Polizeieinsätzen gekommen sei. Daran vermag schliesslich nichts zu ändern, dass die Berufungsbeklagten Belege für eine Mieterbeschwerde am 14. Januar 2024 und vier Polizeieinsätze zwischen dem 20. Dezember 2024 und 29. März 2025, die deutlich nach den Kündigungen erfolgten, einreichte. Zu diesen Belegen ist im Übrigen anzumerken, dass sie allesamt wiederum vom selben Mieter bzw. dessen Mitbewohner der direkt über der Bar liegenden Wohnung stammen. Von Beschwerden von weiteren Mitmietern (in der Mehrzahl) – wie dies für die Zeit von 2016 bis 2019 belegt ist und in der Begründung der Kündigungen erwähnt wurde – kann für die Zeit nach 2021 nicht die Rede sein.

4.6 Zusammengefasst ist festzustellen, dass es bis ins Jahr 2021 zu häufigen Mieterbeschwerden und Polizeieinsätzen sowie Abmahnungen kam. Dabei ist durchaus denkbar, dass die damals laufende dreijährige Kündigungssperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR (ausgelöst durch den gerichtlichen Vergleich vom 2. September 2020; ...) massgeblich dazu beitrug, dass die Berufungsbeklagten damals von einer Kündigung des Mietverhältnisses absahen, zumal die vorliegend zu beurteilenden Kündigungen kurz nach Ablauf dieser Sperrfrist erfolgten. Eine ausserordentliche Kündigung, wie sie in den Abmahnungen von 2019 angedroht worden war, wäre grundsätzlich trotz Kündigungssperrfrist möglich gewesen. Gestützt auf die Unterlagen vermögen die Berufungsbeklagten nicht glaubhaft zu

machen, dass sich die Lärmsituation in den nachfolgenden Jahren, insbesondere nach den im Jahr 2021 umgesetzten Schallschutzmassnahmen, nicht gebessert hat. Zudem behaupten und belegen die Berufungsbeklagten gerade für das letzte Jahr vor den Kündigungen keine konkreten Ereignisse, deretwegen sie die Kündigungen ausgesprochen haben. Weil die Berufungsbeklagten die in den Kündigungen genannten Umstände während mehreren Jahren duldeten und die Kündigung schliesslich in einem Zeitpunkt aussprachen, als keinerlei Lärmbeschwerden mehr behauptet oder belegt sind, erscheint der Kündigungsgrund («Wiederholte Lärmklagen von Mitmietern sowie Polizeieinsätze aufgrund zu lauter Musik, Nichteinhalten der Ruhezeiten etc.» und «Wiederherstellen geordneter Verhältnisse in der Mitliedenschaft» ...) als vorgeschoben.

Die Kündigungen sind deshalb als treuwidrig zu qualifizieren.

4.7. Lediglich der Vollständigkeit halber ist zu einer möglichen Pflichtverletzung der Berufungsklägerin wegen Lärmimmissionen anzumerken, dass auf Grund der dargestellten veränderten Verhältnisse seit den im Jahr 2021 umgesetzten Schallschutzmassnahmen hauptsächlich die Situation in den folgenden zwei Jahren bis zu den Kündigungen zu betrachten wäre. Für diese Zeit stützen sich die Berufungsbeklagten wie gezeigt mittels zweier Polizeirapporte und einer E-Mail einzig auf zwei konkrete Vorfälle am 23. August 2022 und 1. Dezember 2022 wegen Nichteinhalten der Nacht- und Ruhezeiten durch Musiklärm. Dabei ist fraglich, ob diese beiden Ereignisse überhaupt das notwendige Mass für ein pflichtwidriges Verhalten erreichten, zumal im Rahmen der Toleranzmarge auf Grund des vereinbarten Gebrauchszwecks mit den vorhandenen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen (...) die mietrechtlichen Anforderungen grundsätzlich höher zu stellen sind (vgl. mp 2026, S. 51 f.). Da die Musik gemäss Feststellungen in den Polizeirapporten in der Bar maximal auf Zimmerlautstärke eingestellt, in der Wohnung oberhalb der G.-Bar indes hörbar war, bestehen Anzeichen dafür, dass die Störungen eher auf strukturelle Mängel des Gebäudes als auf das Verschulden der Berufungsklägerin zurückzuführen sein könnten. Überdies wäre kritisch zu beurteilen, dass die Berufungsbeklagten die Vermietung der lärmexponierten Wohnung direkt

über der G.-Bar an die interessierte Berufungsklägerin ohne Begründung verweigert haben und die Lärmbeschwerden seit 2021 (insbesondere auch diejenigen nach der Kündigung; ...) allesamt vom Mieter ebendieser Wohnung stammen.

4.8. Demnach sind in Gutheissung der Berufung die Kündigungen des Mietverhältnisses und des Abstellplatzes Nr. 3 vom 18. Dezember 2023 per 30. September 2024 für ungültig zu erklären und aufzuheben.

Vor diesem Hintergrund kann einerseits offen bleiben, ob sich die Kündigungen auch unter weiteren Aspekten als rechtsmissbräuchlich erweisen würden, und es erübrigt sich insbesondere eine Auseinandersetzung mit der antizipierten Beweiswürdigung und den daraus folgenden Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz im Zusammenhang mit der von der Berufungsklägerin behaupteten mündlichen Vertragsverlängerung kurz vor den Kündigungen. Andererseits wird mit dem vorliegenden Entscheid auch ein Entscheid über die Erstreckung hinfällig.

5.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens zu entscheiden (Art. 318 Abs. 3 ZPO). Die Prozesskosten setzen sich aus den Gerichtskosten (Entscheidgebühr) und der Parteientschädigung zusammen (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Mit der Gutheissung der Berufung werden die Berufungsbeklagten für beide Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO), unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag (Art. 106 Abs. 3 aZPO).

5.2. Die Höhe der erstinstanzlichen Entscheidgebühr (Fr. 7'400.-) sowie die Höhe der für das erstinstanzliche Verfahren zugesprochenen vollen Parteientschädigung (Fr. 10'440.- inkl. 8.1 % MwSt.) wurden nicht beanstandet, weshalb sie zu belassen sind. Die erstinstanzliche Entscheidgebühr ist aus dem von der Berufungsklägerin im erstinstanzlichen Verfahren geleisteten Kostenvorschuss (Fr. 7'420.-) zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 aZPO). Die Berufungsbeklagten sind zu verpflichten, der Berufungsklägerin die Entscheidgebühr für das erstinstanzliche Verfahren in der Höhe von Fr. 7'400.- zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 aZPO). Darüber hinaus haben sie der Berufungsklägerin für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 10'440.- (inkl. MwSt.) zu bezahlen, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag (Art. 106 Abs. 3 aZPO).

5.3. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 163'400.– und in Anwendung von § 12 Abs. 1-2 sowie § 2 Abs. 1 lit. a und lit. c-d, § 4 Abs. 1-3 und § 7 lit. a GebV OG auf Fr. 6'800.– festzusetzen und von den Berufungsbeklagten zu beziehen, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Der von der Berufungsklägerin geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 6'800.– (vgl. act. 13) ist ihr zurückzuerstatten (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

5.4. Der Berufungsklägerin ist für das zweitinstanzliche Verfahren ausgangsgemäss eine Parteientschädigung zuzusprechen, unter solidarischer Haftung der Berufungsbeklagten für den gesamten Betrag (Art. 106 Abs. 3 aZPO). Die Parteientschädigung ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 163'400.– und in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. a und lit. c-e, § 4 Abs. 1-3, § 11 Abs. 1 und § 13 Abs. 1-2 AnwGebV OG auf Fr. 7'800.– (zuzüglich 8.1 % MwSt) festzusetzen.

(...)»

* * * * *

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2026, 36. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident