ZMP 2026 Nr. 8

Art. 271 f. OR; Art. 257f Abs. 1 und 2 OR; Art. 272 ff. OR; Art. 152 Abs. 2 ZPO; Art. 179bis ff. StGB; Art. 28 ZGB; Art. 147 Abs. 2 und Art. 245 Abs. 1 ZPO; Art. 157 ZPO. Kündigung wegen Streitigkeiten im Haus. Mieterstreckung. Verwertbarkeit von Ton- und Bildaufnahmen. Würdigung von Beweismitteln. Säumnis bei der Fortsetzung der Hauptverhandlung.

Die Wiederherstellung des Hausfriedens stellt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung für den Vermieter einen legitimen Grund zur ordentlichen Kündigung eines Mietverhältnisses dar. Nach der Praxis des Mietgerichts Zürich muss er allerdings vor der Kündigung den Dingen zumindest so weit auf den Grund gehen um ausschliessen zu können, dass die ins Auge gefasste Nachbarin nicht nur einen marginalen Anteil am Unfrieden im Haus hat. Zeigen die verfügbaren Beweise umgekehrt, dass die gekündigte Nachbarin wiederholt im Zentrum von Auseinandersetzungen stand, so erweist sich die Kündigung offensichtlich als gültig. Eine Erstreckung kommt unter solchen Vorzeichen – wenn überhaupt – nur mit grosser Zurückhaltung infrage.

Ton- und Bildaufnahmen, die in den allgemeinen Räumen der Mietliegenschaft oder in den Nachbarwohnungen erstellt wurden, um die Konflikte zu beweisen, sind grundsätzlich auch dann verwertbar, wenn die betroffene Person möglicherweise nicht realisiert hat, dass eine Aufnahme erstellt wurde.

Nach Art. 245 Abs. 1 ZPO können die Säumnisfolgen beim unentschuldigten Fernbleiben einer Partei von einer Hauptverhandlung im vereinfachten Verfahren nach einer nicht schriftlich begründeten Klage erst im Anschluss an einen Wiederholungstermin eintreten. Hat jedoch bereits ein Teil der Hauptverhandlung stattgefunden, so gelten für die Fortsetzung die allgemeinen Säumnisfolgen nach Art. 147 Abs. 2 ZPO.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ250038-L vom 23. April 2026 (nicht rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber; Gerichtsschreiber Kohler):

«(…)

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

1.1. Die Klägerin mietete per 1. Februar 2016 die 2-Zimmerwohung in der Liegenschaft N.-strasse y in Zürich. Das Mietverhältnis war unbefristet ausgestaltet und per Ende März, Juni und September unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist kündbar.

1.2. Im Laufe des Mietverhältnisses kam es zwischen der Klägerin und den übrigen Nachbarn in der Liegenschaft zu diversen Auseinandersetzungen. Bei der Beklagten gingen deshalb mehrere Beschwerden ein, worauf sie die Klägerin jeweils zur Wahrung des Hausfriedens aufforderte.

1.3. Mit amtlichem Formular vom 15. Januar 2025 kündigte die Beklagte sodann das Mietverhältnis auf den 30. Juni 2025. Die Beklagte begründete am 16. Januar 2025 die Kündigung nachträglich auf Anfrage der Klägerin mit *«wiederholten Vertragsverletzungen und Verstössen gegen die Hausordnung»*. Die Kündigung wurde durch A. unterzeichnet und begründet. Er ist im Handelsregister als Mitglied des Verwaltungsrats und Quästor (= Kassier) der Beklagten, mit Kollektivunterschrift zu zweien, eingetragen.

2. Prozessgeschichte

2.1. Mit Eingabe vom 12. Februar 2025 (Poststempel) machte die Klägerin das vorliegende Verfahren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich anhängig. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 20. März 2025 konnte zwischen den Parteien ein Vergleich mit Widerrufsvorbehalt erzielt werden, welcher indessen von der Beklagten fristgerecht widerrufen wurde. Darauf wurde der Klägerin mit Beschluss vom 1. April 2025 die Klagebewilligung erteilt.

2.2. Mit Eingabe vom 16. Mai 2025 (Poststempel) reichte die Klägerin fristgerecht eine unbegründete Klage samt Beilagen sowie die ihr am 3. April 2025 zugestellte Klagebewilligung vom 1. April 2025 ein. Mit Verfügung vom 22. Mai 2025 wurde der Beklagten die Klage samt Beilagen zugestellt und die Prozessleitung an den Mietgerichtspräsidenten delegiert. Zudem wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 1'575.– angesetzt, welchen die Klägerin innert Frist am 6. Juni 2025 leistete. Mit Schreiben vom 24. Juni 2025 wurden die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 13. November 2025 vorgeladen. Anlässlich der Hauptverhandlung erstatteten diese die ersten Parteivorträge. In der Folge wurde mit Schreiben vom 23. Januar 2026 zur Fortsetzung der Hauptverhandlung auf den 23. April 2026 vorgeladen. Mit Eingabe vom 7. April 2026 (überbracht) reichte die Klägerin ein Verschiebungsgesuch ein. Zudem gab sie bekannt, dass sie nicht mehr durch RAin lic. iur. X. vertreten werde und nannte eine Zustelladresse betreffend ihr Verschiebungsgesuch. Mit Präsidialverfügung vom 13. April 2026 wurde das Verschiebungsgesuch der Klägerin abgewiesen. Anlässlich der Fortsetzung zur Hauptverhandlung erschien die Klägerin unentschuldigt nicht und die Beklagte hielt ihren weiteren Parteivortrag. Das Urteil vom 23. April 2026 wurde ohne schriftliche Begründung eröffnet und das Dispositiv den Parteien zugestellt. Mit Schreiben vom 13. Mai 2026 verlangte die Klägerin fristgerecht eine schriftliche Begründung.

II. Prozessuales

1. Zuständigkeit

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

2. Verfahrensart

2.1. 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 dabei den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Es beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche substantiiert vorzutragen und die dazugehörigen Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird. Es ist jedoch nicht die Aufgabe des Gerichts, den Sachverhalt und die Beweismittel an Stelle der Parteien zu erforschen. Die gerichtliche Untersuchungspflicht ersetzt die Mitwirkungspflicht der Parteien nicht (BGE 141 III 569 E. 3.2.1 ff.; BSK ZPO-MAZAN, Art. 247 N 4 und 11; KUKO ZPO-FRAEFEL, Art. 247 N 6 f. und 8).

2.2. Die soziale Untersuchungsmaxime dient in erster Linie zum Ausgleich eines Machtgefälles zwischen den Parteien oder bei ungleichem Knowhow (Laie gegen anwaltlich vertretene Partei). Liegt jedoch eine anwaltliche Vertretung vor, hat sich das Gericht wie in einem ordentlichen Prozess zurückhalten (ausführlich hierzu: BGE 152 III 38 E. 3.4 f.; vgl. insb. BBl 2006 7221 ff., S. 7348), und es ist nicht seine Aufgabe, im Falle der ungenügenden Behauptung und Substantiierung aus den Akten selbst den Prozessstoff zusammenzutragen.

2.3. Die soziale Untersuchungsmaxime hat auch ein erweitertes Novenrecht zur Folge. Neue Tatsachen können bis zum Beginn der Urteilsberatung vorgetragen werden (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Dies gilt erst dann nicht mehr, wenn das Gericht die Phase der Urteilsberatung einleitet, indem es das Verfahren für spruchreif erklärt («garder la cause à juger», vgl. BGE 144 III 394 E. 4.3; 143 III 272 E. 2.3.2; 142 III 413 E. 2.2.5; 138 III 788 E. 5).

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

3. Säumnisfolgen

3.1. Eine Partei ist säumig, wenn sie eine Prozesshandlung nicht fristgerecht vornimmt oder zu einem Termin nicht erscheint (Art. 147 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren wird ohne die versäumte Handlung weitergeführt, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt (Art. 147 Abs. 2 ZPO). Auf die Säumnisfolgen hat das Gericht die Parteien hinzuweisen (Art. 147 Abs. 3 ZPO).

3.2. Enthält die Klage keine Begründung, so stellt das Gericht sie der beklagten Partei zu und lädt die Parteien zugleich zur Verhandlung vor. Bei Säumnis einer Partei an der Verhandlung lädt das Gericht unverzüglich noch ein einziges Mal zur Verhandlung vor und weist die Parteien dabei auf die Folgen einer allfälligen weiteren Säumnis ihrerseits hin. Die Verhandlung findet innert 30 Tagen seit der ersten Verhandlung statt (Art. 245 Abs. 1 ZPO). Liegt sodann an der neu festgesetzten Verhandlung erneut Säumnis einer Partei vor, ist nach Art. 234 ZPO zu verfahren (STAEHLIN/BOPP in: Stahelin/Grolimund (Hrsg.), Zivilprozessrecht, Zürich/Genf 2024, § 21 N 21; BSK ZPO-MAZAN, Art. 245 N 15). Enthält die Klage hingegen eine Begründung, so gilt bei Säumnis einer Partei Art. 234 ZPO sinngemäss (Art. 245 Abs. 2 ZPO).

3.3. Vorliegend enthielt die Klage keine Begründung und es wurde eine mündliche Hauptverhandlung mit je einem ersten Parteivortrag durchgeführt, ohne Replik/Duplik. Die Klägerin blieb sodann der Fortsetzung der Hauptverhandlung fern, an welcher die Beklagte ihren weiteren Parteivortrag erstattete (s. E. I.2.1 f.). Hierzu enthält Art. 245 ZPO keine Regelung, weshalb die allgemeine Säumnisregelung nach Art. 147 ZPO und sinngemäss die Säumnisfolgen nach Art. 234 ZPO i.V.m. Art. 219 ZPO anzuwenden sind.

3.4. Die Klägerin wurde mit Präsidialverfügung vom 13. April 2026 auf die Säumnisfolgen hingewiesen, erschien jedoch unentschuldigt nicht zur Fortsetzung der Hauptverhandlung. Sie hat als säumig zu gelten. Damit gilt die Darstellung der Beklagten in der Klageantwort als unbestritten, soweit eine Bestreitung der betroffenen Punkte nicht schon aus der Klagebegründung hervorgeht. Die Sache ist spruchreif.

4. Verwertbarkeit der Videoaufnahmen

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 zu treffen (BGE 140 III 6 E. 3.1; Urteil des Bundesgerichts 5A_313/2013 vom 11. Oktober 2013 E. 3.1). Art. 152 Abs. 2 ZPO ist dabei von Amtes wegen zu beachten (Urteil des Bundesgerichts 5A_126/2023 vom 13. Juni 2023 E. 5.1). Das Schutzinteresse hängt insbesondere vom beeinträchtigten Rechtsgut, dessen Rang und der Intensität der Beeinträchtigung ab (BSK ZPO-GUYAN, Art. 152 N 13 f.; vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich LA180019-O vom 15. März 2019 E. III.3c).

4.2. Nach Art. 179ter Abs. 1 StGB wird auf Antrag bestraft, wer als Gesprächsteilnehmer ein nichtöffentliches Gespräch, ohne die Einwilligung der andern daran Beteiligten, auf einen Tonträger aufnimmt. Geschützt ist das «nichtöffentliche» Gespräch (BSK StGB-RAMEL/VOGELSANG, Art. 179ter N 4 m.w.H.). Ob ein Gespräch als nichtöffentlich zu qualifizieren ist, ist aufgrund der gesamten Umstände zu prüfen. Massgebend ist, welchen Charakter das Gespräch aus der Sicht von Dritten vernünftigerweise hatte. Das Gespräch ist nichtöffentlich, wenn seine Teilnehmer sich in der legitimen Erwartung unterhalten, dass ihre Äusserungen nicht jedermann zugänglich sind (BGE 146 IV 126 E. 3.6 = Pra 2020 Nr. 13). Auf Antrag ebenfalls strafbar macht sich nach Art. 179^{quater} Abs. 1 StGB, wer eine Tatsache aus dem Geheimbereich eines anderen oder eine nicht jedermann ohne weiteres zugängliche Tatsache aus dem Privatbereich eines anderen ohne dessen Einwilligung mit einem Aufnahmegerät beobachtet oder auf einen Bildträger aufnimmt. Nach der Rechtsprechung ist durch Art. 179^{quater} StGB auch der unmittelbar an ein Wohnhaus angrenzende Bereich geschützt. Jedoch gilt beispielsweise der Vorplatz und das Treppenpodest eines Mehrfamilienhauses im Innenverhältnis zwischen den Hausbewohnern nicht als geschützter Privatbereich, wie dies in der eigenen Wohnung oder eben im nahen Eingangsbereich eines Einfamilienhauses der Fall wäre (Urteile des Bundesgerichts 6B_1171/2022 vom 19. Oktober 2023 E. 2.1).

4.2.1. 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. In Rechtsprechung und Lehre ist ein aus dem Persönlichkeitsschutz nach Art. 28 ZGB abgeleitetes Recht an der eigenen Stimme anerkannt, welches mitunter die heimliche Aufnahme privater Gespräche, erfasst (vgl. BGE 110 II 411 E. 3.b; BSK ZGB-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 Privatbereich umfasst diejenigen Lebensäusserungen, die der Einzelne gemeinhin mit nah verbundenen Personen, aber nur mit diesen, teilen will, z.B. das Wohnen, das Arbeiten, das gemeinschaftliche Besprechen von Tagesereignissen, wobei der Kreis der Personen je nach der Art der Lebensbetätigung wechseln kann. Dem Gemeinbereich gehören schliesslich die Lebensbetätigungen an, durch die sich der Mensch wie jedermann in der Öffentlichkeit benimmt, durch Auftreten an allgemein zugänglichen Orten und Veranstaltungen oder durch sein öffentliches Auftreten als Künstler oder Redner (BGE 118 IV 41 E. 4; BSK ZGB-MEILI, Art. 28 N 23).

4.3. Die Klägerin legte anlässlich der Hauptverhandlung vom 13. November 2025 einen USB-Stick mit mehreren Videoaufnahmen hinsichtlich eines Vorfalls in der Waschküche ins Recht, mit welchen sie das Verhalten eines Nachbarn im Erdgeschoss belegen will. Die Aufnahmen erfolgten durch die Klägerin. Die Videoaufnahmen zeigen einen lautstarken Streit zwischen der Klägerin, dem Nachbar im Erdgeschoss sowie dessen Freundin in der Waschküche des Mietobjekts. Das Verhalten des Nachbarn und seiner Freundin sowie der ruckelige teils auch teilweise verdeckte Bildausschnitt legen die Vermutung nahe, dass ihnen die Aufzeichnung durch die Klägerin nicht bewusst war. Sie sind jedoch ohnehin verwertbar:

4.3.1. Bei der Waschküche handelt sich um einen Teil des Mietobjekts, der von sämtlichen Nachbarn gleichermassen genutzt werden kann. Im Innenverhältnis zu den jeweilig anderen Nachbarn geniessen sie nicht denselben Schutz ihrer Privatsphäre, wie dies in ihrer Wohnung der Fall wäre. Ebenso waren sowohl der

Nachbar, seine Freundin als auch die Klägerin Teilnehmer des aufgezeichneten Streits. Offensichtlich war dieser ohne Mühe bereits in der Distanz hörbar und es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beteiligten die begründete Erwartung gehabt haben könnten, die Auseinandersetzung werde von keiner Drittperson – wie einem anderen Nachbar oder Besucher – wahrgenommen (vgl. Beschlüsse des Obergerichts des Kantons Zürich UE220292-O vom 22. Februar 2023; UE150240-O vom 25. Februar 2016). Damit sind ihre strafrechtlichen Persönlichkeitsbereiche nicht tangiert und es fehlt an objektiven Tatbestandselementen von Art. 179ter StGB und Art. 179^{quater} StGB.

4.3.2. Eine Beeinträchtigung von Art. 28 ZGB ist damit zwar nicht ausgeschlossen, bleibt vorliegend jedoch unbeachtlich. Der mögliche Eingriff weist, bereits wegen der fehlenden strafrechtlichen Relevanz, nur ein geringeres Gewicht auf. Die Aufnahmen betreffen zwar die Privatsphäre der Beteiligten. Eine klare Trennung zwischen Privat- und Gemeinbereich besteht allerdings nicht. Die Grenzen verlaufen vielmehr fliessend. Offensichtlich ist, dass der Nachbar und dessen Freundin die Klägerin nicht zu ihrem vertrauten Kreis bzw. ihrem Privatbereich zählten. Das Gespräch fand zudem in einer Umgebung statt, welche nicht der Öffentlichkeit aber einem breiteren Publikum zugänglich war. Darin werden gewöhnlich keine oder nur selten Handlungen des Privatbereichs ausgeübt; es handelt sich somit nicht um den eigentlichen Kern des Privatbereichs. Ausserdem konnte keine der Beteiligten davon ausgehen, dass sie über den Kreis der Zuhörer bestimmen konnten, wie sie dies ansonsten bspw. in ihrer Wohnung können. Der Privatbereich ist deshalb nur am äussersten Rande betroffen. Die kurze Dauer und Singularität des Eingriffs weisen ebenso auf eine Persönlichkeitsbeeinträchtigung von geringfügiger Natur hin. Gewichtig sind hingegen die Interessen sowohl der Beklagten als auch der Klägerin an der Wahrheitsfindung. Vor diesen privaten als auch öffentlichen Interessen verblasst jegliche Persönlichkeitsbeeinträchtigung des Nachbarn sowie seiner Freundin.

III. Parteistandpunkte

1. Standpunkt der Klägerin

1.1. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 13. November 2025 reichte die damalige Rechtsvertretung der Klägerin ihre Plädoyernotizen ein. Sie verlas diese jedoch nur teilweise (Prot. S. 6). Der Vollständigkeit halber wird nachfolgend soweit tunlich auch auf den Rest eingegangen.

1.2. Die Klägerin liess im Wesentlichen vorbringen, dass die Kündigung vom 15. Januar 2025 per 30. Juni 2025 nichtig und missbräuchlich sei. Dabei rügte sie zunächst die mangelhafte Unterzeichnung des Kündigungsformulars (act. 14 Rz. 5). Darauf liess die Klägerin eine ausführliche Darstellung ihres Zusammenlebens mit den übrigen Nachbarn folgen und erläuterte die Auseinandersetzungen mit den anderen Nachbarn und die weiteren Missstände in der Liegenschaft (act. 14 Rz. 6 ff. und 10 ff.). Dazu hielt sie zunächst fest, dass sich das Mietverhältnis seit Beginn unproblematisch gestaltet habe und die Klägerin mit den übrigen Nachbarn ein gutes Verhältnis pflege.

1.2.1. Im Widerspruch dazu beschrieb die Klägerin darauf detailliert einen Konflikt mit einem Nachbarn im Erdgeschoss. Sie wies auf zwei konkrete Vorfälle hin, wobei sich der eine in der Waschküche ereignet habe. Dabei habe sich der Nachbar gegenüber der Klägerin nicht nur auf Beschimpfungen beschränkt, er habe ihr auch unzutreffende Aussagen unterstellt. Bei einem weiteren Vorfall sei der Nachbar auch handgreiflich geworden. Zudem würde es vor seiner Wohnung öfter nach Marihuana riechen und auf dem Klingelschild seien jeweils Namen von Personen aufgeführt, welche nicht oder nicht mehr im Mietobjekt wohnten. Die Klägerin äusserte schliesslich die Vermutung, dass der Nachbar sie nicht leiden könne und aufgrund einer abgelehnten Anfrage für einen Kellertausch gekränkt sei. Zudem sei er unbeherrscht, unberechenbar sowie für die Klägerin und gar die Gesellschaft gefährlich.

1.2.2. Weiter umschrieb die Klägerin umfangreich ihr Verhältnis zu einem weiteren Nachbarn. Dieser leide unter gesundheitlichen Problemen, trinke viel Alkohol und zeige ein extrem wechselndes Verhalten gegenüber der Klägerin. So habe er ihr

bereits einen Heiratsantrag gemacht, aber auch schon mit Hass oder Aggression auf die Klägerin reagiert. Er sei teils überempfindlich und habe sich über angeblichen Lärm der Klägerin beschwert. Jedoch sei die Klägerin vielmehr selbst durch den Lärm dieses Nachbarn gestört worden. Seine Beschwerden gegenüber der Beklagten würden schliesslich nicht den Tatsachen entsprechen und auf falschen Behauptungen anderer Nachbarn beruhen.

1.2.3. Die Klägerin machte anschliessend Ausführungen zu weiteren angeblichen Missständen oder Fehlverhalten anderer Nachbarn. Diese würden Gegenstände in den allgemeinen Räumen, mitunter im Treppenhaus, lagern. Die Klägerin habe dabei auch schon Zettel hinterlassen, um zur Räumung aufzufordern, oder ein Foto davon gemacht. Es habe die Klägerin nicht gestört und auch keine weiteren Konsequenzen gehabt. Die Nachbarin im 2. Stock sei gekränkt, weil die Klägerin vor Jahren den Kontakt zu ihr abgebrochen habe. Wieder eine andere Nachbarin im 3. Stock habe sich zudem einmal vor Jahren über die Klägerin im Zusammenhang mit der Waschordnung beschwert.

1.2.4. Die Klägerin vertritt hinsichtlich ihres eigenen Verhaltens den Standpunkt, dass sie eine verträgliche Nachbarin sei. Sie habe keine Pflichtverletzungen zu verantworten und habe auf Hinweis der Beklagten jeweils ihr eigenes Fehlverhalten korrigiert. Das Fehlverhalten der übrigen Mieter und die Auseinandersetzungen, welche sie geduldet und der Beklagten nicht gemeldet habe, seien ihr nicht anzulasten.

1.3. Für sie seien die Gründe der Kündigung oder der Beschwerden nicht ersichtlich oder nachvollziehbar. Sie gingen aufgrund der vagen und pauschalen Formulierung der Beklagten auch nicht aus der Abmahnung aus dem Jahr 2024 oder der Kündigungsbegründung hervor. Die Klägerin hielt wiederholt fest, dass die Beschwerden nicht der Wahrheit entsprächen und lediglich auf persönlichen Abneigungen basierten. Die Beklagte sei zudem mit den anderen Nachbarn verbunden und voreingenommen. Sie habe sich für die Kündigungen auf falsche Anschuldigungen und Beschwerden gestützt und ohne weitere Abklärungen bzw. Abmahnungen gekündigt. Die Beklagte habe sich zudem auf die Klägerin eingeschossen und störe sich an deren religiösen Überzeugungen. Ihr Schreiben vom

Juni 2024 zeige sodann deutlich, dass die Klägerin aus dem Mietobjekt gemobbt werden sollte. Mobbing sei der wahre Kündigungsgrund.

1.4. Nach der Kündigung hätten Aussprachen mit den übrigen Nachbarn stattgefunden. Fast alle Nachbarn würden einen weiteren Verbleib der Klägerin im Mietobjekt begrüssen und ihre Beschwerden an die Beklagte bereuen. Dies hätten sie der Beklagten mitgeteilt.

1.5. Hinsichtlich der Erstreckung macht die Klägerin geltend, dass zahlreiche Härtegründe vorlägen und sich eine Erstreckung um vier Jahre rechtfertige. So verfüge die Klägerin lediglich über bescheidene finanzielle Mittel und sei derzeit ohne Anstellung, was ihre Suche erheblich einschränke. Sie habe nach der Kündigung zwar mit der Wohnungssuche begonnen, jedoch keine passende Wohnung gefunden. Sie habe zunächst grössere Wohnungen in der Nähe gesucht. Dies, weil sie zunächst auf eine Adoption gehofft und deshalb mehr Platz eingerechnet habe. Sie habe jedoch ihre Suche schliesslich auf kleinere Wohnungen in einem grösseren Suchradius angepasst. Anschliessend habe sie sich wiederum vermehrt der Stellensuche zugewandt, um ihre Chancen bei der Wohnungssuche zu verbessern. Allerdings erhalte die Klägerin aufgrund der vorliegenden Kündigung, ihrer finanziellen Verhältnisse, ihrem afrikanisch klingenden Namen sowie ihrer Hautfarbe lediglich Absagen. Zudem sei sie aufgrund der längeren Mietdauer ortsgebunden. Ein ernsthaftes Ersatzangebot durch die Beklagte habe es nicht gegeben. Die Beklagten verfüge dagegen lediglich über untergeordnete Interessen an einer baldigen Beendigung der Miete.

1.6. Anlässlich der Fortsetzung der Hautverhandlung war die Beklagte säumig und unterliess gänzlich, sich weiterführend zum relevanten Gegenstand des vorliegenden Verfahrens zu äussern (s. oben E. II.3.3 f.).

2. Standpunkt der Beklagten

2.1. Die Beklagte bringt zusammengefasst vor, dass aufgrund der wiederholten Vertragsverletzungen seit Beginn des Mietverhältnisses durch die Klägerin gekündigt worden sei. Sie sei jeweils an jedem Streit im Haus beteiligt bzw. involviert gewesen oder habe Unstimmigkeiten erzeugt. Es habe diverse Beschwerden der

Nachbarn gegeben, wobei die Klägerin mehrfach abgemahnt worden sei. Die übrigen Probleme der Nachbarn seien nicht relevant; jede Person habe ihre Ecken und Kanten. Jedoch funktioniere das Zusammenleben zwischen den übrigen Nachbarn. Es könne jedoch nicht allen anderen Mietern gekündigt werden, nur weil das Zusammenleben allein mit der Klägerin nicht passe. Ziel der Beklagten sei die Wiederherstellung des Hausfriedens gewesen. Dieser sei nur mit einem Auszug der Klägerin zu erreichen. Schliesslich sei es ein kleiner Teil der Mieter, welcher den grössten Teil des Verwaltungsaufwands verursache, und die Situation untragbar mache.

2.2. Zur Erstreckung führt die Beklagte aus, dass keine Suchbemühungen vorgelegt worden seien. Die Suchbemühungen der Klägerin seien lediglich innert weniger Tage erfolgt und widersprüchlich. Die Beklagte habe der Klägerin hingegen ein Ersatzobjekt angeboten. Es habe sich um die gleiche Wohnung, eine 2-Zimmerwohnung in einer Liegenschaft gleich neben derjenigen mit dem Mietobjekt, gehandelt. Das Angebot sei von der Klägerin jedoch abgelehnt worden, weil die Wohnung zu klein gewesen sei. Die Klägerin habe aufgrund einer Adoption eine grössere Wohnung gewünscht, was die Beklagte wiederum abgelehnt habe.

3. Auf die Ausführungen der Parteien wird im Folgenden nur soweit eingegangen, als diese für den Entscheid von Belang sind. Dies gilt namentlich für Argumente, die in der vorstehenden Zusammenfassung nicht enthalten sind.

IV. Materielles

1. Nichtigkeit der Kündigung

Zum Rechtlichen

1.1. (…)

1.2. Der Vermieter kann sich bei der Kündigung zwar vertreten lassen. Diesfalls muss für den Mieter jedoch klar ersichtlich sein, dass der Kündigende als ermächtigter Vertreter des Vermieters handelt. Weiss der Mieter, dass die Liegenschaft von einer Verwaltung betreut wird, oder muss ihm dies aufgrund der Umstände bekannt sein, muss nicht auf das Vertretungsverhältnis hingewiesen werden (Urteil

des Bundesgerichts 4A_256/2020 vom 3. November 2020 E. 3.1.4). Dass der Vermieter namentlich bezeichnet wird, ist nicht generell erforderlich. Die Kündigung ist etwa gültig, wenn der Mieter den Vermieter nicht kennt, etwa weil dieser nach Abschluss des Mietvertrags wechselte. Die Person, welche die Kündigung ausspricht, muss jedoch zur Ausübung dieses Gestaltungsrechts legitimiert sein (Urteil des Bundesgerichts 4A_12/2010 vom 25. Februar 2010 E. 3.4.1 f.).

1.3. Die Verwaltung hat gemäss Art. 902 OR die Geschäfte der Genossenschaft zu leiten. Die Statuten können sodann nach Art. 898 Abs. 1 OR die Verwaltung ermächtigen, die Geschäftsführung und die Vertretung an eine oder mehrere Personen, Geschäftsführer oder Direktoren zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen. Nach Art. 899 Abs. 1 OR sind die zur Vertretung berechtigten Personen ermächtigt, im Namen der Genossenschaft alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann. Die befugte Person hat schliesslich gemäss Art. 900 OR in der Weise zu zeichnen, dass sie der Firma der Genossenschaft ihre Unterschrift beifügt. Damit ist für den Dritten erkennbar, dass das Vertretungsorgan nicht für sich persönlich, sondern für die Genossenschaft handelt (BSK OR II-WATTER, Art. 719 N 1 und Art. 900 N 1).

Würdigung im vorliegenden Fall

1.4. Die Klägerin bringt hierzu vor, dass eine erhebliche Unsicherheit betreffend Kündigung bestehe. A. verfüge lediglich über die Kollektivunterschrift zu zweien und auf dem Formular fehle eine weitere Unterschrift. Dies werfe die Frage auf, ob die Kündigung dem Willen der Beklagten entspreche oder es sich um einen Alleingang des Unterzeichneten gehandelt habe. Dies sei der Klägerin nicht zuzumuten und führe zur Nichtigkeit der Kündigung. Die Beklagte bringt ihrerseits vor, dass A. als Geschäftsführer zur Unterzeichnung der Kündigung berechtigt sei. Er übe gestützt auf einen Beschluss des Vorstands der Beklagten einen Auftrag aus, welcher die Angelegenheiten der Mieter betreffe, und könne sämtliche Mietverträge oder Schreiben an die Mieter alleine unterzeichnen.

1.5. Vorliegend übernimmt Art. 27 Abs. 1 der Statuten der Beklagten die gesetzliche Regelung gemäss Art. 898 OR. Weiter sieht Art. 27 Abs. 2 der Statuten der

Beklagten vor, dass der Vorstand ein Organisationsreglement erlässt und darin mitunter die Aufgaben des Vorstands und der Geschäftsstelle regelt (https://zh.chregister.ch/cr-portal/auszug/auszug.xhtml?uid=xy, dort beim Eintrag Nr. 10 auf das Ordnersymbol klicken und sich per Mail die Unterlagen inkl. Statuten senden lassen, 2. Juni 2026).

1.6. Die Beklagte reichte einen Auszug aus ihrem Organisationsreglement ein. Darin ist in Art. 13 lit. b unter dem Titel *«Abschluss und Auflösung von Mietverträgen»* festgehalten, dass Mietverträge und Kündigungen durch den Kassier mit Einzelunterschrift unterzeichnet werden können. Folglich war A. als Kassier zur alleinigen Zeichnung des Formulars vom 15. Januar 2025 legitimiert. Mit Bezeichnung der Beklagten als Absenderin im Formular vom 15. Januar 2025 oder Verwendung ihrer Signatur inkl. Logo im Rahmen der Begründung war zudem klar, dass A. ausschliesslich für die Beklagte handelte. Weiter ist ersichtlich, dass A. gegenüber den Mietern bereits vor der Kündigung als Vertreter der Beklagten auftrat.

1.7. Die pauschal behauptete Unsicherheit findet ebenso wenig im Verhalten der Klägerin unmittelbar nach der Kündigung eine Stütze. Vielmehr verlangte sie eine Begründung der Kündigung und richtete das entsprechende E-Mail an A. Sie bezeichnete auch von Beginn an die Vermieterschaft als beklagte Partei.

2. Gültigkeit der Kündigung

Zum Rechtlichen

2.1. 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).

2.1.1. Die 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. Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse

ausgesprochen wurde und damit nutzlos oder gar aus reiner Schikane erfolgte oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem erheblichen Missverhältnis zueinander stehen (BGE 148 III 215 E. 3.1.2; 142 III 91 E. 3.2.1). Zur weiteren Konkretisierung von Art. 271 Abs. 1 OR können ausgehend von Art. 271a OR und den im Zusammenhang mit dem Gebot zum Handeln nach Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) und dem Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 2 Abs. 2 ZGB) entwickelten Kriterien verschiedene Fallgruppen treuwidriger Kündigungen gebildet werden.

2.1.2. Treuwidrig sind Kündigungen, die Ausdruck widersprüchlichen Verhaltens sind oder eine schonungslose Rechtsausübung darstellen (BGE 148 III 215 E. 3.1.2; 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_437/2018 vom 5. Februar 2019 E. 4.1.2; 4A_297/2010 vom 6. Oktober 2010 E. 2.2; vgl. CPra Bail-CONOD, Art. 271 OR N 25; ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 271 OR N 68 ff. und 82 ff.; MPra-THANEI, S. 888 f.). Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Kündigung entgegen den Zusagen an die Gegenpartei erfolgt, oder wenn ein seit längerem geduldeter (selbst vertragswidriger) Gebrauch zum Kündigungsgrund erhoben wird (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 271 OR N 69 ff.; ZMP 2019 Nr. 7 E. 4.2.1). Ebenfalls von einer treuwidrigen Kündigung ist auszugehen, wenn ihr lediglich ein Fehlverhalten mit untergeordnetem (Bagatell-)Charakter zugrunde liegt (SVIT-MEYER, Art. 271 OR N 47 und 50). Schliesslich liegt Treuwidrigkeit vor, wenn der vom Vermieter angegebene Kündigungsgrund nicht der Wahrheit entspricht und sich als bloss vorgeschoben erweist (BGE 143 III 344 E. 5.3.1).

2.1.3. Für die Beurteilung der Kündigung massgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Aussprechung (BGE 148 III 215 E. 3.1.4; 142 III 91 E. 3.2.1). 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). Es obliegt grundsätzlich dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die tatsächlichen Voraussetzungen für einen Verstoss gegen Treu und Glauben gegeben sind (BGE 148 III 215 E. 3.1.5; 145 III 143 E. 3.1.; Art. 8 ZGB). Diesbezüglich trifft den Kündigungsempfänger auch die volle Sub-

stantiierungslast (SVIT-MEYER, Art. 271 OR N 57). Die kündigende Partei hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen: Sie hat die Kündigung auf Ersuchen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und den Kündigungsgrund mindestens glaubhaft zu machen (Urteil des Bundesgerichts 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 2.4.1). Die Begründung der Kündigung ist kein Gültigkeitserfordernis (BGE 148 III 215 E. 3.1.3; 143 III 344 E. 5.3). Sie kann insbesondere noch während des Verfahrens geliefert, ergänzt oder präzisiert werden. Die kündigende Partei ist jedoch an ihre abgegebene Begründung gebunden (Urteile des Bundesgerichts 4A_342/2007 vom 2. November 2007 E. 2.2.1; 4A_200/2017 vom 29. August 2017 E. 4.2).

Zum Hausfrieden

2.2. Nach Art. 257f Abs. 1 und 2 OR muss der Mieter die Sache sorgfältig gebrauchen und auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen. Der Mieter ist deshalb zur Wahrung des Hausfriedens verpflichtet. Eine fortlaufende Störung und damit eine anhaltende Pflichtverletzung muss der Vermieter nicht dulden (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, Art. 257f N 34 und 40; CHK-HULLIGER, Art. 257f N 4 f. und 12; SVIT-REUDT, Art. 257f OR N 33 ff. und 76; MPra-PÜNTENER, S. 36 ff.; vgl. ZMP 2025 Nr. 20).

2.2.1. Die Absicht des Vermieters, den Hausfrieden im Mietobjekt wiederherzustellen, *kann* ein legitimes Kündigungsmotiv darstellen (ZK OR-HIGI/ BÜHLMANN, Art. 271 N 60; SVIT-MEYER, Art. 271 OR N 34 f.; CHK-HULLIGER, Art. 271 OR N 3; MPra-THANEI, S. 900; ZMP 2025 Nr. 8 E. II.4.5; 2024 Nr. 7 E. 4; 2019 Nr. 7 E. 4.1.3). Jedoch ist auch eine solche Kündigung im Einzelfall am Grundsatz von Treu und Glauben zu messen.

2.2.2. Der Vermieter hat demnach die Ursache des Konflikts abzuklären, soweit ihm das zumutbar ist (ZMP 2024 Nr. 7; 2019 Nr. 7). Bei seinen Abklärungen kann er sich auf die ihm zugetragenen und zumindest glaubhaften Hinweise oder Beschwerden anderer Hausbewohner stützen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_735/2011 vom 16. Januar 2012 E. 2.3-4; ZMP 2024 Nr. 7 E. IV.4.2.2). Ein marginales Fehlverhalten einer Partei hat lediglich Bagatellcharakter und darf nicht zur Kündigung führen (s. E. IV.2.2.1; vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_475/2024 vom

2. Mai 2025 E. 4.3). Vernünftigerweise kann sich der Vermieter von einer solchen Kündigung von vornherein keine Wiederherstellung des Hausfriedens erhoffen (s. E. IV.2.2).

2.2.3. Von einem relevanten Anteil am Unfrieden im Haus kann der Vermieter ohne weiteres ausgehen, wenn seine Abklärungen oder seine Informationen ergeben, dass eine Partei wiederholt im Zentrum der Unverträglichkeiten stand oder gar dessen Ausgangspunkt bildete (vgl. ZMP 2024 Nr. 7).

Zum vorliegenden Sachverhalt

2.3. Die Auseinandersetzungen, die Beschwerden der übrigen Mieter sowie die Beteiligung der Klägerin sind grundsätzlich unbestritten. Die Klägerin erklärte hierzu lediglich, dass das behauptete Fehlverhalten nicht der Wahrheit entspreche oder sie keine Pflichtverletzung zu verantworten habe (s. E. III.1.3. ff.).

Konflikte vor dem Jahr 2024

2.3.1. Bereits in den Jahren 2016, 2021 und 2022 gingen Beschwerden durch die übrigen Mieter bei der Beklagten ein, worauf diese die Klägerin jeweils schriftlich zu Rücksichtnahme und Räumung der allgemeinen Räume sowie eines fremden Estrichabteils aufforderte. Ebenso erfolgten Beschwerden im Jahr 2023. So vermerkte eine Nachbarin, dass das Verhalten der Klägerin der Beklagten bereits bekannt bzw. schon im Jahr 2023 gemeldet worden sei. Dies blieb durch die Klägerin unbestritten. Die Klägerin führt selbst aus, dass eine Nachbarin aufgrund eines Kontaktabbruchs gekränkt sei und eine andere Nachbarin sich betreffend der Waschküchenordnung beschwert habe (s. E. III.1.3.3).

Das Verhältnis der Klägerin zu den übrigen Mietern im Haus war bereits vor dem Jahr 2024 belastet und von Auseinandersetzungen geprägt. Die Konflikte der Klägerin mit den übrigen Mietern eskalierten darauf im Jahr 2024.

Konflikt mit dem Nachbarn im 3. Stock

2.3.2. Am 2. April 2024 wandte sich der Nachbar im 3. Stock am 2. April 2024 an die Beklagte. Darin rügte er eine Begegnung mit der Klägerin und stellte das Ver-

halten und die Äusserungen der Klägerin als aggressiv und verletzend dar. Derselbe Nachbar hatte sich bereits über Lärm der Klägerin beschwert und deswegen die Polizei aufgeboten. Den Vorfall bzw. die Auseinandersetzung mit diesem Nachbarn bestreitet die Klägerin nicht. Die Hintergründe der Auseinandersetzung sind unbekannt. Sie sind insofern unerheblich, als die Klägerin selbst ausführt, dass das Verhältnis zuweilen angespannt und wechselhaft sei. Unabhängig von allfälligen Alkoholproblemen des Betroffenen steht jedenfalls fest, dass die Klägerin in der Auseinandersetzung eine aktive Rolle einnahm.

Beschwerde und Abmahnung im Juni 2024

2.3.3. Mit einem weiteren Schreiben wandten sich im Juni 2024 sämtliche Hausbewohner an die Beklagte. Darin hielten sie fest, dass das Verhalten der Klägerin als störend empfunden werde. Darüber wurde die Klägerin mit Schreiben vom 5. Juni 2024 informiert. Die Beklagte mahnte die Klägerin zugleich, ihr Verhalten anzupassen, andernfalls eine Kündigung aufgrund der Nachbarschaftsunverträglichkeit ausgesprochen werde.

2.3.4. Gemäss der Klägerin soll das Schreiben zeigen, dass die Beklagte und die übrigen Nachbarn sie aus dem Mietobjekt hinausmobben wollten und sie gar als Kriminelle dargestellt hätten. Die Vorwürfe seien nur pauschal formuliert und für die Klägerin nicht verständlich gewesen. Nichts davon kann dem Schreiben vom 5. Juni 2024 entnommen werden. Die Beklagte verwies darin auf bereits zuvor erfolgte Abmahnungen. Für die Klägerin war damit sehr wohl erkennbar, worauf sich die Beklagte bezog, und von Mobbing kann keine Rede sein. Die Reaktion der Beklagten, welche auf die Beschwerde sämtlicher Mieter unter Berücksichtigung der Vorgeschichte eine Abmahnung verfasste, ist hingegen nachvollziehbar. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beklagte anderweitig auf eine solche Beschwerde hätte reagieren können. Die Klägerin stellte der Darstellung der anderen Bewohner keine eigene gegenüber und gab der Beklagten so keinen Anlass zu Weiterungen.

Konflikt mit dem Nachbarn im Erdgeschoss

2.3.5. Zwischen der Klägerin und dem Nachbarn im Erdgeschoss kam es zu mehreren Auseinandersetzungen. Vor einigen Jahren sei der Nachbar gegenüber der Klägerin sogar handgreiflich geworden, was die Klägerin sodann der Beklagten

gemeldet habe. Weitere Ausführungen, insbesondere über die Reaktion der Beklagten auf die Meldung, unterlässt die Klägerin. Die Beklagte bestritt die Darstellung der Klägerin grundsätzlich nicht. Sie führte jedoch aus, dass der Nachbar rau im Umgang sei, sie jedoch keine Probleme mit ihm habe. Klar ist damit, dass bereits vor dem Jahr 2024 ein wesentlicher Konflikt zwischen der Klägerin und dem Nachbarn im Erdgeschoss bestand. Ein Beizug der polizeilichen Unterlagen erübrigt sich, da unbestrittenermassen kein Strafverfahren durchgeführt wurde.

2.3.6. Das belastete Verhältnis der Klägerin zum Mieter im Erdgeschoss ist bereits aus ihren Parteibehauptungen ersichtlich. Sie bezeichnete ihn mitunter als gefährlich, unbeherrscht und unberechenbar oder wies darauf hin, dass auch die anderen Nachbarn auf Distanz gehen würden. Der Betroffene habe «einfach etwas gegen die Klägerin» und habe die Ablehnung eines Tauschs des Kellerabteils durch die Klägerin nie verkraften können. Sie schilderte kleinere angebliche Verfehlungen des Nachbarn, ohne zu erklären, welche Relevanz diesen zukommen soll.

2.3.7. Am 24. Oktober 2024 kam es zwischen dem benachbarten Mieter sowie dessen Freundin und der Klägerin zu einer Auseinandersetzung hinsichtlich der Nutzung der Waschmaschine (s. E. II.4.1). Gemäss Darstellung der Klägerin habe der Nachbar dabei ihre Wäsche ohne Rücksprache aus der Waschmaschine entfernt. Das Gespräch mit seiner Freundin sei zunächst gemässigt verlaufen und erst dann ausgeartet, als der Nachbar dazugekommen sei. Dieser habe die Klägerin mit Beleidigungen eingedeckt und ihr vorgeworfen, seine Freundin als «Schlampe» bezeichnet zu haben. Eine derartige Bezeichnung hätte die Klägerin jedoch nicht geäussert, was die Freundin bestätigt habe. Der Klägerin sei hinsichtlich dieses Vorfalls keine Pflichtverletzung vorzuwerfen. Der Beklagten habe sie den Vorfall nicht gemeldet, weil sie diese nicht habe belasten wollen und ihr der Hausfriede wichtig gewesen sei. Sie habe zudem gedacht, dass die Beklagte ihr nicht glauben würde.

Die Beklagte äusserte hierzu ihr Unverständnis. Klar wurde jedoch, dass sie schon vor der Kündigung von der Auseinandersetzung Kenntnis hatte.

2.3.8. Auf den Videoaufnahmen in der Waschküche ist zunächst zu sehen, wie die Klägerin mit der Freundin des Nachbarn diskutiert und die Stimmung bereits angespannt ist. Die Klägerin beschwert sich gegenüber der Freundin über das Verhalten des Nachbarn, bringt Bemerkungen zu seinen vergangenen Partnerinnen an und droht die Polizei zu rufen. Die Freundin des Nachbarn äussert daraufhin ihr Unverständnis und weist auf die Unfreundlichkeit der Klägerin hin. Die Freundin des Nachbarn entschliesst sich darauf, den Nachbarn zur Klärung der Sache beizuziehen. Darauf eskaliert der Streit und endet schliesslich darin, dass sich die Klägerin und der Nachbar gegenseitig anschreien. Der Nachbar scheut dabei vor argen Beleidigungen nicht zurück. Festzuhalten ist allerdings, dass er die Klägerin zunächst nur gereizt und laut anspricht. Er scheint jedoch mehr an seiner Wäsche, welcher er sich immer wieder zuwendet, als an einem Streit mit der Klägerin interessiert. Die Klägerin treibt jedoch offensichtlich mit Absicht ihren Nachbarn mit spöttischen und provokativen Bemerkungen immer weiter auf die Palme und zu weiteren Ausfälligkeiten.

2.3.9. Die Aufzeichnungen stellen zwar nur eine Momentaufnahme in einem anhaltenden und erheblichen Konflikt zwischen der Klägerin und dem Nachbarn im Erdgeschoss dar. Entgegen den klägerischen Behauptungen geht daraus indessen hervor, dass sowohl die Klägerin als auch der Nachbar einen wesentlichen Anteil daran hatten und mit ihrem jeweiligen Verhalten zur Eskalation beitrugen.

Beschwerde im Dezember 2024 und Kündigung

2.4. Am 15. Dezember 2024 wandten sich erneut vier Nachbarn, darunter die Nachbarn aus dem Erdgeschoss und dem 3. Stock, mit einer Beschwerde an die Beklagte. Sie rügten darin die Unstimmigkeiten mit der Klägerin, deren aggressives Verhalten bzw. Auftreten, durch sie verursachten Lärm und zudem den Umstand, dass ihre Möbel in einem fremden Kellerabteil lagern würden.

2.4.1. Die Ausführungen der Klägerin hierzu beschränken sich auf Vermutungen und pauschale Behauptungen. Das Schreiben mag zwar eine einseitige Darstellung enthalten. Jedoch weist es wahrheitsgemäss auf die tatsächlichen und anhaltenden Konflikte der Klägerin mit den übrigen Nachbarn hin (s. E. IV. 2.3.). Weshalb die Vorwürfe absurd und unzutreffend sein sollen, erklärt die Klägerin nicht.

Auf dieses Schreiben folgte am 15. Januar 2025 die Kündigung durch die Beklagte.

Zur Gültigkeit der Kündigung

2.5. Die vorstehenden Erwägungen zeigen, dass die Beklagte seit dem Jahr 2021 stetig mit Auseinandersetzungen oder Spannungen unter den Nachbarn konfrontiert war. Aufgrund der ihr zugetragenen Informationen stand die Klägerin sehr wohl im Zentrum der Konflikte. So führte sie auch aus, dass die Klägerin in jeden Streit involviert gewesen sei, während das Zusammenleben der übrigen Mietparteien funktioniert habe. Anhaltspunkte, wonach die Informationen und Beschwerden nicht glaubhaft gewesen wären oder nicht der Wahrheit entsprochen hätten, sind weder substantiiert behauptet oder anderweitig aus den Unterlagen ersichtlich. Dass das Zusammenleben der übrigen Hausbewohner untereinander gut funktionierte, bestritt die Klägerin nicht.

Im Zeitpunkt der Kündigung verfügte die Beklagte demnach über ein legitimes Kündigungsmotiv. Aufgrund des festgestellten Sachverhalts erübrigt sich eine weitere Behandlung des Standpunkts der Klägerin, soweit sie darin pauschal das Gegenteil behauptet. Die Kündigung ist folglich gültig und die Klage in diesem Punkt abzuweisen.

Unbeachtlich bleibt der kurzzeitige Stimmungsumschwung der übrigen Nachbarn. Massgebend sind einerseits nur die Umstände im Zeitpunkt der Kündigung. Andererseits kam es nach der Kündigung zu weiteren Unverträglichkeiten aufgrund des Verhaltens der Klägerin. Das Festhalten der Beklagten an der Kündigung ist deshalb nicht treuwidrig, sondern entspricht ihrer Absicht dem Kündigungsmotiv – der Wiederherstellung des Hausfriedens – zum Durchbruch zu verhelfen.

3. Erstreckung

Zum Rechtlichen

3.1. Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.

3.2. 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 Verschwägerte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs (lit. d) sowie die Situation auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (lit. e). Unberücksichtigt bleiben die üblicherweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten, weil sie durch eine Erstreckung nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können. Allgemein rechtfertigt sich eine Erstreckung des Mietverhältnisses 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.).

3.3. Voraussetzung für eine Erstreckung ist, dass der Mieter das Zumutbare unternommen hat, um die belastenden Folgen der Kündigung zu mildern. Insbesondere wird von ihm erwartet, dass er nach Erhalt der Kündigung nicht untätig bleibt und sich ernsthaft nach anderen geeigneten Mietobjekten umsieht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_246/2023 vom 17. Juli 2023 E. 4.1.2.). Er darf sich dabei nach einem gleichwertigen Objekt umsehen, wobei die wirtschaftlichen Verhältnisse und angemessenen Raumbedürfnisse massgebend sind (BGE 116 II 446 E. 3a; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 N 207 m.w.H.). Es gibt denn auch kein besseres Beweismittel für eine konkrete Härte als umfassend belegte, ernsthafte und erfolglose Suchbemühungen. Ungenügende Suchbemühungen können zu einer Reduktion der Erstreckungsdauer führen (Urteil des Bundesgerichts 4A_143/2021 vom 31. August 2021 E. 12.1).

3.4. Ausgeschlossen ist eine Erstreckung in den Fällen gemäss Art. 272a OR. Dies ist insbesondere bei Kündigungen, die wegen schweren Pflichtverletzungen des Mieters ausgesprochen werden. Ihren Charakter als Erstreckungsausschluss-

grund behalten sie auch dann, wenn der Vermieter lediglich eine ordentliche Kündigung ausspricht (BGE 117 II 415). Diese kann allerdings als Indiz gewertet werden, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses selbst aus Sicht des Vermieters nicht (gänzlich) unzumutbar ist (Art. 257f Abs. 3 OR; ZMP 2024 Nr. 7).

3.5. Nach Art. 272a Abs. 2 OR ist schliesslich eine Erstreckung in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Nachbar ein gleichwertiges Ersatzobjekt anbietet. Durch das Vorliegen eines Ersatzangebotes wird in der Regel die ansonsten beim Mieter vorhandene Härte ausgeschlossen und eine Erstreckung muss die Ausnahme blieben. Das Ersatzobjekt muss gleichwertig sein und den Bedürfnissen des Mieters gerecht werden (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272a N 66 ff. und 72). Eine Ablehnung des Ersatzangebots führt bei Vorliegen besonderer Gründe ausnahmsweise nicht zu einem Ausschluss der Erstreckung. Solche sind bei einer ernsthaften Erkrankung, Alter oder beeinträchtigtem Gesundheitszustand des Mieters gegeben, wenn sie einen Umzug als unzumutbar erscheinen lassen.

Eine weitere Ausnahme liegt vor, wenn sich eine anderweitige und dauerhafte Ersatzlösung aufdrängt und ein zweimaliger Umzug innert kurzer Zeit vernünftigerweise unzumutbar ist (ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272a N 83 ff.; zum Ganzen ausführlich: ZMP 2022 Nr. 7).

Würdigung im vorliegenden Fall

3.6. Die Darstellung der Klägerin zu ihren finanziellen Verhältnissen blieb unbestritten und ist belegt (s. E. III.1.6). Sie begründen mit der Dauer des Mietverhältnisses sowie dem Gesundheitszustand der Klägerin eine Härte.

3.7. Hingegen sind die Suchbemühungen der Klägerin mangelhaft oder gar nicht vorhanden (s. E. III.1.6 ff.). Die unkommentiert gebliebene Auflistung von Suchbemühungen beschränkt sich auf nur wenige Tage. Fast sämtliche Bewerbungen betreffen sodann Wohnungen, welche ausserhalb des Segments bzw. der wirtschaftlichen Verhältnisse der Klägerin lagen. Die Erklärung der Klägerin, sie habe zunächst eine grössere Wohnung gesucht, weil sie eine Adoption angestrebt habe, ist unsubstantiiert und nicht nachvollziehbar. Die pauschale Behauptung, dass bis zum November 2025 sämtliche Bewerbungen erfolglos geblieben seien,

blieb ebenfalls unsubstantiiert und unbelegt. Gleich verhält es sich mit der Auflistung zur Stellensuche.

3.8. Die Ausführungen der Klägerin zu den Interessen der Beklagten wurden in den vorstehenden Erwägungen bereits behandelt. Soweit sie pauschal dem festgestellten Sachverhalt widersprechen, erübrigt sich eine weitere Behandlung. Die Beklagte bestreitet zwar nicht, dass es bisher zu keinem Auszug von Nachbarn gekommen sei. Daraus kann allerdings nicht auf fehlende Interessen der Beklagten geschlossen werden.

Die Konflikte dauern seit mehreren Jahren an und eskalierten im Jahr 2024. Bereits daraus ergibt sich ein gewichtiges Interesse der Beklagten an der mit Kündigung angezeigten Beendigung des Mietverhältnisses. Vom unveränderten Verhalten der Klägerin sind nicht nur die Hausbewohner betroffen, auch bei der Beklagten entsteht dadurch ein erheblicher Verwaltungsaufwand und lässt deren Mitarbeiter an ihre Grenzen stossen (…: «Wir können einfach nicht mehr», und: «Wir sind es einfach Leid.»).

Die Interessen der Beklagten überwiegen, unter Berücksichtigung der fehlenden Bemühungen und dem fortgesetzten Verhalten der Klägerin, die vorhandene Härte der Klägerin. Eine Erstreckung rechtfertigt sich bereits deshalb nicht.

3.9. Anlässlich der Hauptverhandlung machte die Beklagte geltend, dass ein gleichwertiges Ersatzangebot unterbreitet worden sei. Die Klägerin hielt hierzu pauschal fest, dass es ein ernsthaftes Ersatzangebot nicht gegeben habe. Mit dieser pauschalen Behauptung vermag die Klägerin der Darstellung der Beklagten nicht substantiiert entgegenzutreten. Sie begibt sich zudem in Widerspruch zu ihren eigenen Behauptungen, welche mit jenen der Beklagten übereinstimmen, führte sie doch selbst aus, dass sie wegen einer angestrebten Adoption eine grössere Wohnung gesucht habe, wobei die Beklagte den Zusammenhang mit der Ablehnung des Angebots unbestritten behauptete. Das Ersatzangebot war gleichwertig. Auch deshalb ist eine Erstreckung ausgeschlossen.

V. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzusetzen (Art. 106 ZPO). Die Klägerin unterliegt im vorliegenden Verfahren vollumfänglich und wird für das Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei Gerichtsgebühr und Parteientschädigung sind die üblichen Ansätze zum Tragen zu bringen, die sich nach dem Streitwert richten (vgl. § 2 Abs. 1 lit. a GebV OG; Art. 96 ZPO). Gestützt auf §§ 4 Abs. 1 und 7 lit. a GebV OG ergibt sich unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 39'624.– eine ordentliche Gerichtsgebühr von Fr. 3'150.– (vgl. act. 7). Eine Partei- oder Umtriebsentschädigung ist nicht zuzusprechen: Der Klägerin nicht, weil sie unterliegt. Der Beklagten nicht, weil sie weder anwaltlich vertreten war noch entsprechende Auslagen geltend machte (vgl. § 1 AnwGebV).

(…)»

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