

ZMP 2024 Nr. 7

Art. 257f OR; Art. 271 OR; Art. 69 ZPO; Art. 135 ZPO. Ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzungen oder zur Wiederherstellung des Hausfriedens. Abweisung eines Verschiebungsgesuchs trotz an sich zureichender medizinischer Gründe wegen Dringlichkeit des Prozesses.

Die ordentliche Kündigung des Vermieters als Reaktion auf Pflichtverletzungen oder zur Wiederherstellung des Hausfriedens setzt zwar keine Abmahnung und auch keine umfassende Untersuchung durch die Vermieterin voraus. Diese muss aber sicherstellen, dass die Kündigung in loyaler Weise, insbesondere nicht lediglich wegen einer Bagatelle erfolgt. Sie hat daher die Beteiligten vor der Kündigung zu kontaktieren und den Dingen nachzugehen, soweit es das beschränkte Instrumentarium zulässt, das ihr zur Verfügung steht. Stellt sich heraus, dass die gekündigte Mietpartei zumindest einen nicht unerheblichen Anteil an den Störungen hat, ist eine ordentliche Kündigung gültig (E. 4).

Ist es im Kündigungsschutzverfahren sowohl in der Schlichtungsphase als auch vor Gericht bereits mehrmals zu Verschiebungen von Verhandlungen gekommen und ist der Kündigungstermin bereits verstrichen, kann ein weiteres Verschiebungsgesuch wegen Dringlichkeit des Falles abgewiesen werden. Soweit die betroffene Partei einen Rechtsvertreter bestellt hat, entspricht es der Regelung von Art. 69 ZPO, dass in Anwesenheit desselben gültig verhandelt werden kann, auch wenn die betroffene Partei auf ihrer Teilnahme bestanden hat, dazu aber aus medizinischen Gründen nicht innert nützlicher Frist in der Lage ist (E. 3.2).

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ230028-L vom 11. März 2024 (Weiterzug offen; Gerichtsbesetzung: Weber, Jacob Siradakis, Hauri; Gerichtsschreiber Kohler):

«(...)

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 20. Januar 2011 mietete die Klägerin ab 1. April 2011 auf unbestimmte Dauer eine 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss in der Liegenschaft

an der N.-strasse y in Zürich. Der Bruttomietzins beträgt heute Fr. 1'392.–. Die Parteien vereinbarten im Mietvertrag eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, mit Terminen per Ende März, Juni und September. Mit amtlichem Formular vom 2. Dezember 2013 kündigte die BSZ Immobilien AG im Namen des ursprünglichen Vermieters †C. den vorliegenden Mietvertrag auf den 31. März 2014 mit der Begründung «subjektive Unverträglichkeit zwischen den Mietern, Wiederherstellung des Hausfriedens und Unzumutbarkeit für die Fortführung des Mietverhältnisses». Anlässlich der darauffolgenden Schlichtungsverhandlung bei der Schlichtungsbehörde Zürich am 19. März 2015 einigten sich die Parteien auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen, verbunden mit einer Abmahnung seitens der Klägerin an die Beklagte.

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 erfolgte eine Abmahnung der Vertreterin der Klägerin an die Beklagte mit dem Inhalt, dass letztere die Privatsphäre diverser Nachbarn nicht respektiere und es zu diversen Vorkommnissen in der betreffenden Liegenschaft gekommen sei. Darauf reagierte die Beklagte mit Schreiben vom 21. Dezember 2021 und stellte die vorgebrachten Vorwürfe in Abrede, fragte nach der Quelle derselben und erbat um Akteneinsicht. Mit Schreiben vom 15. März 2022 erfolgte eine zweite Abmahnung durch die Vertreterin der Klägerin, worin diese der Beklagten erneut vorwarf, die Privatsphäre diverser Nachbarn nicht zu respektieren. Es sei wiederum zu konkreten Beanstandungen gekommen. Daraufhin stellte der Vertreter der Beklagten mit Schreiben vom 14. April 2022 erneut ein Begehren um Einsicht in die Dossiers der Vertreterin der Klägerin.

Am 18. April 2022 verstarb der ursprüngliche Vermieter der gemieteten Wohnung an der N.-strasse y, †C. Nach dessen Tod ging die Liegenschaft in das Eigentum der D.-Stiftung sowie der E.-Stiftung über; als Willensvollstreckerin war die F. AG eingesetzt. Mit Kaufvertrag vom 2. Februar 2023 erwarb die heutige Klägerin die Liegenschaft.

Mit amtlichem Formular vom 3. Mai 2022 kündigte die heutige Verwalterin der Klägerin im Namen von †C. den vorliegenden Mietvertrag auf den 30. September 2022. Eine Begründung der Kündigung erfolgte am 23. Mai 2022 auf Verlangen der Beklagten mit dem Inhalt «Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt-

und Rücksichtnahme (Art. 257f OR), Wiederherstellung des Hausfriedens und subjektive Unverträglichkeit zwischen Mietern». Am 16. Juni 2022 sprach der Rechtsvertreter der Klägerin im Namen der Erbengemeinschaft von †C mittels amtlichem Formular erneut die Kündigung per 30. September 2022 aus, wobei als Begründung «ordentliche Kündigung» angegeben wurde.

1.2. Prozessgeschichte

Mit Eingabe vom 18. Mai 2022 (Datum Poststempel) focht die Beklagte bei der Schlichtungsbehörde Zürich die Kündigung vom 3. Mai 2022 an und beantragte deren Ungültigerklärung, eventualiter die längstmögliche Erstreckung des Mietverhältnisses (SB-Nr. MO220609-L). Mit Schreiben vom 24. Juni 2022 fasste die Beklagte die allfälligen Rechtsnachfolger bzw. Erben von †C. als Beklagte ins Recht, offenbar nachdem sie aufgrund der mittlerweile ergangenen zweiten Kündigung vom Todesfall erfahren hatte. Mit Schreiben vom 27. Juni 2022 orientierte der heutige Vertreter der Klägerin über den Tod des ehemaligen Vermieters und zeigte die F. AG als Willensvollstreckerin an. Am 11. Juli 2022 (Datum Poststempel) focht die Klägerin auch die Kündigung vom 16. Juni 2022 an (SB-Nr. MO220869-L). Nach mehrfacher Verschiebung des Verhandlungstermins aufgrund diverser Gesuche der Beklagten unter Berufung auf gesundheitliche Gründe konnte die Schlichtungsverhandlung schliesslich am 19. Dezember 2022 durchgeführt werden. Da die Parteien keine Einigung finden konnten, unterbreitete ihnen die Schlichtungsbehörde bezüglich beider Kündigungen jeweils einen Urteilsvorschlag. Der Beschluss MO220609-L wurde von der Klägerin, jener in Sachen MO220869-L von der Beklagten innert Frist abgelehnt. Sodann erklärte der damalige Vertreter der Beklagten mit Schreiben vom 31. Januar 2023, sein Mandat niederzulegen. Mit Beschluss vom 7. Februar 2023 wurde gestützt auf Art. 210 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 211 Abs. 2 lit. a ZPO der jeweils ablehnenden Partei die Klagebewilligung erteilt. Mit Eingabe vom 15. März 2023 (Datum Poststempel) reichte die Klägerin die vorliegende Klage mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren sowie die ihr am 13. Februar 2023 zugestellte Klagebewilligung ein. Auch die Beklagte reichte am 20. März 2023 (Datum Poststempel) ihre Klage sowie die ihr am 20. Februar 2023 zugestellte Klagebewilligung ein. Mit Zirkulationsbeschluss vom 30. März 2023 wurden beide Verfahren vereinigt, die Partei-

rollen zugewiesen und die Klägerin gestützt auf Art. 83 Abs. 1 ZPO [anstelle der D.- und E.-Stiftung] ins Rubrum aufgenommen. Beiden Parteien wurde eine Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von je Fr. 2'100.– angesetzt. Beide Beträge wurden innert Frist geleistet. Mit Verfügung vom 18. April 2023 wurde der Beklagten eine Frist von 20 Tagen zur schriftlichen Stellungnahme gesetzt. Mit Eingabe vom 30. Mai 2023 (Datum Poststempel) reichte die Beklagte innert erstreckter Frist die schriftliche Stellungnahme ein. In der Folge wurden die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 26. Oktober 2023 vorgeladen. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2023 ersuchte die Beklagte aus gesundheitlichen Gründen um Verschiebung der Hauptverhandlung, was mit Schreiben vom 23. Oktober 2023 bewilligt wurde. Der neue Termin wurde auf den 11. Januar 2024 festgesetzt. Am 10. Januar 2024 stellte die Beklagte erneut ein Gesuch um Verschiebung der Hauptverhandlung, welchem gleichentags zwar nicht stattgegeben wurde; dabei wurde der Beklagten jedoch das persönliche Erscheinen erlassen.

Zur Hauptverhandlung vom 11. Januar 2024 erschien auf Seiten der Beklagten deren Vertreter. Im Anschluss daran führten die Parteien aussergerichtliche Vergleichsgespräche. Mit Schreiben vom 5. Februar 2024 teilte die Klägerin mit, dass kein Vergleich zustande gekommen sei. Der Prozess ist spruchreif.

2. *Parteivorbringen*

2.1. Standpunkt der Klägerin

Die Klägerin macht geltend, dass ihre ordentliche Kündigung vom 3. Mai 2022 gültig und nicht missbräuchlich sei, da ein legitimer Kündigungsgrund vorliege. Die durch die Klägerin angebrachte Begründung vom 23. Mai 2022 sei klar und zutreffend. Sie habe trotz bereits anerkannter Möglichkeit einer ausserordentlichen Kündigung gemäss der Vereinbarung vom 19. März 2015 eine ordentliche Kündigung ausgesprochen. In der Vereinbarung vom Jahr 2015 habe die Beklagte vorbehaltlos anerkannt, dass eine ausserordentliche Kündigung an die Beklagte ausgesprochen werden könne, wenn es erneut zu Unverträglichkeiten komme.

Der in der ordentlichen Kündigung vom 3. Mai 2022 als Vermieter aufgeführte †C. sei im Zeitpunkt der Kündigung zwar bereits verstorben gewesen; die

Kündigung sei jedoch von der rechtsgültig bevollmächtigten Verwaltung G. AG namens und im Auftrag der aktuellen Vermieterschaft ausgesprochen worden und die Kündigung damit gültig. Die Willensvollstreckerin habe zudem dem heutigen Rechtsvertreter der Klägerin bereits am 15./20. Juni 2022 eine umfassende Vollmacht erteilt und bestätigt, dass die Verwaltungstätigkeit vor sowie nach dem Tod von †C. von der G. AG ohne Unterbruch ausgeführt worden sei. Zudem sei im Verwaltungsvertrag festgehalten, dass der Verwaltung hinsichtlich von Kündigungen umfassende Entscheidungsbefugnis zustehe. Um nichts zu versäumen, habe man die Kündigung am 16. Juni 2022 wiederholt.

Bereits seit dem Jahr 2021 sei es nach den Vorfällen von vor 2015 wieder zu zahlreichen Beschwerden von Mietmieterinnen und Nachbarn gekommen, welche ohne weiteres zur ordentlichen Kündigung berechtigt hätten. In den entsprechenden Mitteilungen sei u.a. festgehalten, dass die Beklagte ständig unbegründet die Polizei aufbiete, die Privatsphäre störe, mit einer Grubenhelmlampe im Garten herumirre, in die Fenster von Nachbarn/Mietmieterinnen leuchte und diese mit obszönen Gesten beleidige. Am 27. Februar 2022 habe die Beklagte derart Lärm gemacht, dass die oberhalb des Mietobjekts wohnende Familie Z. die Polizei aufgebeten habe. Weiter sei am 29. April 2022 um 03.00 Uhr von der Mietmieterin Z. eine «Nachtruhestörung durch lautes Klopfen, Rollläden auf- und zumachen und Schreien von unseren Nachnamen» protokolliert worden. Entgegen den Ausführungen der Beklagten seien die Ruhestörungen stets von der Beklagten und nicht von der Familie Z. ausgegangen. Entgegen den Ausführungen der Gegenpartei treffe es nicht zu, dass R.Z. bei nächtelangen Arbeiten am Computer gut hörbar seinen Bürostuhl herumrolle. Daneben habe sich die ehemalige Nachbarin Y. anlässlich der Wohnungsabnahme vom 12. April 2022 über die Beklagte beschwert und angegeben, wegen derselben ausgezogen zu sein. Die ständigen Nachtruhestörungen der Beklagten hätten schlussendlich dazu geführt, dass auch die Familie Z. per Ende Oktober 2023 gekündigt habe. Die Behauptung, dass die Beklagte am 18. März 2022 einen Versöhnungsversuch unternommen habe, sei unzutreffend. Vielmehr sei erst nach der Kündigung vom 3. Mai 2022 eine Entschuldigung erfolgt. Die Beklagte sei weder für die Vermieterschaft noch für die Nachbarschaft weiter tragbar. Dass andere Mieter der Liegenschaft die Beklagte als angenehme und zuvorkommende Mieterin beurteilt hätten, sei vor-

liegend nicht von Bedeutung, würden die in den Schreiben erwähnten Personen doch nicht in der Wohnung oberhalb der Beklagten wohnen. Es sei offensichtlich, dass es sich vorliegend um reine Gefälligkeitsschreiben handle, welche nach ausgesprochener Kündigung und einzig für das vorliegende Verfahren eingeholt worden seien. Entgegen der Darstellung der Beklagten handle es sich folglich bei der Beklagten keineswegs um eine tadellose Mieterin, was letztere zumindest beim Vergleich im Jahre 2015 unterschriftlich anerkannt habe.

Auch nach ausgesprochener Kündigung sei keine Besserung eingetreten. So hätten insbesondere die Lärm- und Nachtruhestörungen ab dem 26. November 2022 wieder begonnen. Bereits zuvor habe die Beklagte mit Schreiben vom 15. Juli 2022 abgemahnt werden müssen, da sie am 7. Juli 2022 einer Nachbarin den Finger gezeigt und diese mit Worten wie «Fick dich doch» eingedeckt habe. Die Klägerin habe die Beklagte sodann auch aufgrund eines Vorfalls kontaktiert, welcher sich am 21. September 2022 zwischen der Beklagten, der Mieterin X. und deren Bekannten aus dem Nachbarhaus T. ereignet habe. Die Beklagte habe behauptet, T. betrete das Grundstück der Mietliegenschaft regelmässig durch den Garten und ermögliche so ihren Katzen, dort ihr Geschäft zu verrichten. Letzteres treffe nicht zu. Hingegen habe Beklagte angehalten werden müssen, sich nicht als Eigentümerin aufzuspielen und die Rechte von Mitmietern und Nachbarn zu respektieren.

Das geltend gemachte Kündigungsmotiv sei weder treuwidrig, schikanös noch haltlos, sondern entspreche der Wahrheit. Der Beklagten sei nicht gekündigt worden sei, weil diese Einsicht in das Mietdossier verlangt habe, denn die Abmahnungen seien erfolgt, bevor die Beklagte die Einsicht verlangt habe. Bei der zweiten Kündigung handle es sich nur um eine Wiederholung der ersten, welche sicherlich schon zeitlich nicht als Reaktion auf das Schreiben der Beklagten vom 30. Mai 2022 verstanden werden könne. Aufseiten der Klägerin bestehe ein grosses und dringliches Interesse daran, dass u.a. der Hausfrieden wieder einkehre und auch zukünftige Mieter die Wohnung oberhalb der Beklagten nicht bereits nach kurzer Zeit wieder kündigten.

Die Klägerin beantragt, es sei der Beklagten keine 6 Monate übersteigende Erstreckung des Mietverhältnisses zu gewähren. An sich sei eine Erstreckung

grundsätzlich ausgeschlossen, da auch nach der ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses keine Besserung eingetreten sei und erneute Abmahnungen hätten getätigt werden müssen. Sodann sei eine Mieterstreckung nicht gerechtfertigt, da die Folgen der Kündigung durch eine Erstreckung nicht gemildert werden könnten. Aufseiten der Beklagten lägen keine Härtegründe vor und die geltend gemachten gesundheitlichen Leiden würden eher für einen Umzug sprechen, nämlich an einen Ort, an dem die Beklagte die scheinbar notwendige Betreuung erhalten würde. Entgegen der Darstellung der Beklagten sei diese nicht auf eine Wohnung in der Nähe einer Gesundheitseinrichtung angewiesen, sondern könne eine solche von überall in der Stadt mit dem Tram oder Bus erreichen. Ohnehin sei der aktuelle Mietzins für die Beklagte zu hoch, so dass diese möglichst rasch eine günstigere Wohnung suchen müsse. Eine angeblich geplante Einbürgerung spreche nicht gegen einen Umzug, zumal in der Stadt Zürich auch für Fr. 1'500.– oder Fr. 1'000.– Wohnungen zu finden seien. Eine Erstreckung sei auch ausgeschlossen, da die Beklagte keine Suchbemühungen getroffen habe. Präsentiert habe sie jedenfalls lediglich Kopien von Onlineanfragen zwischen dem 22. Juni und dem 9. Juli 2022. Es treffe nicht zu, dass die Beklagte zu schwach sei, um sich der Wohnungssuche zu widmen, habe sie doch sogar Objekte abzulehnen vermocht. Seit Aussprechung der Kündigung vor 1 $\frac{3}{4}$ Jahren hätte die Beklagte längst eine Wohnung gefunden, wenn sie sich ernsthaft darum bemüht hätte.

2.2. Standpunkt der Beklagten

Die Beklagte macht geltend, nach dem Tod des ursprünglichen Vermieters habe in dessen Namen nicht gültig eine Kündigung ausgesprochen werden können. Der Verwaltungsvertrag habe über den Tod des Auftraggebers hinaus keine Gültigkeit gehabt, und die Erben hätten zumindest explizit keinen solchen erteilt oder übernommen. Deshalb sei die im Namen des verstorbenen ursprünglichen Vermieters ausgesprochene Kündigung vom 3. Mai 2022 nichtig. Andernfalls hätte es auch keine Veranlassung gegeben, während laufender Kündigungsfrist am 16. Juni 2022 erneut eine ordentliche Kündigung auszusprechen.

Sollte das angerufene Gericht wider Erwarten der Ansicht sein, dass die Kündigung nicht nichtig sei, sei sie jedenfalls missbräuchlich, da die Kündi-

gungsbegründung weder klar noch zutreffend sei. Die gelieferte Begründung habe sich bloss auf einzelne Stichwörter beschränkt und keine konkreten Vorkommnisse genannt. In beiden Schreiben der Klägerin an die Beklagte vom 7. Dezember 2021 und 15. März 2022 seien gänzlich unbelegte Behauptungen aufgestellt und es sei trotz Nachfrage nicht offengelegt worden, von welchen Nachbarn die Vorwürfe vorgebracht worden seien und wann diese stattgefunden hätten. Statt der verlangten Datenherausgabe sei die Kündigung erfolgt. Der Kündigungsgrund sei vorgeschoben, denn die Kündigung sei erfolgt, weil die Beklagte Einsicht in ihr Mietdossier verlangt und damit nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend gemacht habe.

Aus der von der Beklagten im Jahr 2015 unterzeichneten Vereinbarung könne nichts abgeleitet werden, denn in eine zukünftige ausserordentliche Kündigung könne nicht im Voraus eingewilligt und auf deren Anfechtung ebenso wenig verzichtet werden. Erst recht könne daraus nicht abgeleitet werden, dass die Beklagte anerkenne, mehrfach gegen die Hausordnung verstossen zu haben.

Betreffend Familie Z. sei es entgegen den Ausführungen der Gegenpartei so gewesen, dass kurz nach Einzug des Ehepaars die ersten Lärmimmissionen von diesen ausgegangen seien. So habe sich die Beklagte regelmässig das Gestreite und das Geschrei des Ehepaars anhören müssen. Zudem leide R.Z. an lautem Schnarchen, habe deshalb regelmässig im gleich über dem Schlafzimmer der Klägerin liegenden Bürozimmer übernachtet, wo er nächtelang am Computer verbracht, Musik zusammengestellt und dabei durch das dauernde Rollen des Bürostuhls stark störende Geräusche in der unterhalb liegenden Wohnung der Beklagten verursacht habe. Die Beklagte habe dann jeweils darauf hingewiesen, dass ihr Nachtruhe zu gewähren sei. Bezeichnend sei, dass auch die Klägerin geltend mache, dass die Beklagte den Namen Z. gerufen habe. Ohne die Störungen hätte sie dazu aber keinen Grund gehabt. Dass die Familie Z. wegen der Beklagten ausgezogen sei, werde bestritten. Selbst wenn es zuträfe, könnte daraus einzig abgeleitet werden, dass die Wiederherstellung des Mietfriedens nicht mehr so dringlich erscheine.

T. wohne im Nachbarhaus und halte sich regelmässig in der Mietliegenschaft bei ihrer Freundin X. auf. Um sich Zugang zur Liegenschaft zu verschaf-

fen, schiebe sie jeweils den Grenzzaun zur Seite, wodurch auch ihre Katzen Zutritt zur Wiese vor der Wohnung der Beklagten hätten und dort ihr Geschäft verrichten könnten. In einem Gespräch habe die Beklagte darauf hingewiesen, dass der Grenzzaun nicht zur Seite geschoben werden sollte. Dies habe zu diversen Zwischenfällen geführt, bei welchen X. und T. die Beklagte beobachtet, ihr nachgestellt und nicht druckreife Dinge nachgerufen hätten. Die Beklagte habe sich deswegen nicht mehr aus der Wohnung getraut. Es treffe nicht zu, dass die Beklagte sich ruppig ausgedrückt und die anderen Mieter zu massregeln versucht habe. Die Beklagte habe sich jeweils lediglich zu wehren versucht. Ein Grenzzaun sei dazu da, die Grenzen festzulegen und Tiere fernzuhalten. Darauf hinzuweisen, könne nicht als Massregelung verstanden werden und stelle kein zu tadelndes Verhalten dar. Es treffe nicht zu, dass die Beklagte einer Nachbarin den Finger gezeigt und sie mit den Worten «Fick dich doch» bedacht habe.

Es falle auf, dass die Beschwerden des Ehepaars Z. und von X. am selben Tag versendet worden seien. Der Grund dafür sei, dass die Klägerin die übrigen Mieter aufgefordert habe, Verfehlungen der Beklagten zu melden, offensichtlich einzig und allein im Hinblick darauf, ihr kündigen zu können.

In zahlreichen schriftlichen Bestätigungen anderer Mietmieter werde die Beklagte als sehr angenehme, zuvorkommende und freundliche Mitmieterin geschildert, welche zu keinerlei Beanstandungen Anlass gebe und auch keine Störungen verursache. Mit Ausnahme von X. und der Familie Z. habe sie mit allen Mitmietern ein sehr gutes Verhältnis gepflegt. Weiter werde bestritten, dass nach erfolgter Kündigung keine Besserung eingetreten sei, da weitere Reklamationen weder bekannt noch aktenkundig seien. Das angeblich über die Kündigung hinaus geführte Lärmprotokoll werde inhaltlich bestritten; Immissionen seien von der Familie Z. ausgegangen. Dass in der Zwischenzeit mehrere Mieter wegen der Beklagten ausgezogen seien, werde ebenfalls bestritten.

Zur eventuell beantragten Erstreckung mache die Klägerin zwar geltend, ein dringliches Interesse daran zu haben, über die Räumlichkeiten möglichst rasch zu verfügen, verpasse es jedoch, die Art dieses Interesses näher zu spezifizieren. Schon dass die Klägerin anstelle einer ausserordentlichen Kündigung eine ordentliche gewählt habe, deute darauf hin, dass gerade keine dringlichen

Gründe vorlägen. Die Beklagte leide an diversen gravierenden gesundheitlichen Einschränkungen, darunter an Knie- und Rückenproblemen, Schäden an der Halswirbelsäule, chronischen Entzündungen, neurologischen Problemen sowie an Einschränkungen der Atmung, Sehkraft sowie der Organfunktionen. Wegen ihrer gesundheitlichen Probleme könne sich die Beklagte kaum bewegen und sei wegen ihrer intensiven medizinischen Betreuung darauf angewiesen sei, in nächster Nähe ihres Ärzte- und Therapie-Netzwerks zu leben. Eine Ersatzwohnung müsse sich zwingend im Erdgeschoss befinden oder mit einem Lift erreichbar sein.

Weiter könne die Beklagte aufgrund ihrer gesundheitlichen Leiden aktuell keiner Arbeit nachgehen und erziele folglich auch kein Erwerbseinkommen. Sie lebe derzeit von monatlichen Einnahmen in der Höhe von Fr. 2'856.– und damit am Existenzminimum, was dazu geführt habe, dass sie verschiedene Schulden angehäuft habe. Sie sei auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen, die in der Stadt Zürich derzeit schwer aufzufinden sei. Ein Wegzug von der Stadt Zürich würde sich negativ auf ihre Einbürgerungspläne auswirken, da nach einem Umzug relevante Fristen von vorne beginnen und die Abläufe um mehrere Jahre zurückgeworfen würden.

Gesundheitlich sei die Beklagte auch nicht problemlos in der Lage, Wohnungen zu besichtigen, sich zu bewerben, einen Umzug vorzubereiten und oder an einen anderen Ort zu ziehen. Entgegen den Ausführungen der Gegenpartei habe die Beklagte trotz ihrer schlechten Verfassung, bei jeder Möglichkeit Suchbemühungen getätigt. Leider seien diese jedoch bislang erfolglos geblieben, da die gefundenen Objekte nicht im Erdgeschoss gelegen seien, keinen Lift aufgewiesen hätten, zu teuer, zu klein, zu weit entfernt, befristet gewesen oder nur zur Untermiete angeboten worden seien.

3. *Prozessuales*

3.1. Das Mietgericht des Bezirks Zürich ist als Kollegialgericht zur Behandlung der vorliegenden Streitsache örtlich und sachlich zuständig, handelt es sich doch um eine Klage aus einem Mietverhältnis, dem ein im Bezirk gelegenes Mietobjekt zugrunde liegt und beträgt der Streitwert – wie im Zirkulationsbeschluss vom

30. März 2023 dargelegt – mehr als 30'000.– (Art. 33 ZPO; § 21 GOG i.V.m. § 26 GOG). Die vorliegende Auseinandersetzung betrifft den Kündigungsschutz und damit eine Mietstreitigkeit nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO und ist im vereinfachten Verfahren zu behandeln (BGE 142 III 278; BGE 142 III 402 E. 2 = Pra 2017 Nr. 71; BGE 142 III 515; BGE 142 III 690 = Pra 2017 Nr. 95; BGer 4A_300/2016 vom 5.10.2016 E. 2.3; BGer 4A_359/2017 vom 16.5.2018 E. 4.4).

3.2. Wie erwähnt stellte die Beklagte am Tag vor der Hauptverhandlung über ihren Rechtsvertreter ein Verschiebungsgesuch, welches abgewiesen wurde, wobei der Beklagten das persönliche Erscheinen erlassen wurde. Parallel dazu hatte sich die Beklagte auch telefonisch beim Gericht gemeldet und auf ihrer Teilnahme an einer (später anzusetzenden) Verhandlung bestanden. Ihr wurde erklärt, der Stand des Verfahrens erlaube keine weitere Verschiebung, und eine Rücksprache mit ihrem Rechtsvertreter empfohlen. Bei der Hauptverhandlung war einzig der Rechtsvertreter der Beklagten anwesend.

Auch wenn das Vorgehen des Gerichts weder an der Hauptverhandlung noch später von der Beklagten beanstandet wurde, rechtfertigen sich einige Hinweise zu den Gründen.

Verhandlungsunfähigkeit aus gesundheitlichen Gründen stellt für gewöhnlich einen zureichenden Grund für eine Verschiebung im Sinne von Art. 135 ZPO dar. Auch wenn die Beklagte offenbar in der Lage war, sich am Tag vor der Verhandlung mit dem Gericht telefonisch in Verbindung zu setzen, soll die ihr ärztlich bescheinigte Verhandlungsunfähigkeit hier nicht infrage gestellt werden. Die Teilnahme an einer Verhandlung ist das gute Recht einer Partei, das wenn immer möglich zu wahren ist. Im Rahmen der ersten Parteivorträge sind allerdings die zentralen Aspekte der Teilnahmerechte nicht von so grosser Bedeutung wie etwa bei einer späteren Beweisabnahme, wo es einer Partei insbesondere ermöglicht werden muss, einvernommenen Personen Fragen zu stellen. Soweit sich Fragen im Sinne von Art. 56 oder 247 Abs. 1 ZPO stellen, können solche auch via eine Vertretung geklärt werden, soweit dazu die nötigen Unterbrechungen der Verhandlung für telefonische Rückfragen erfolgen. So oder anders ist der Anspruch einer Partei auf Anwesenheit bei der Hauptverhandlung nicht voraussetzungslos: Art. 135 ZPO ist als *kann*-Vorschrift formuliert, so dass eine Verschiebung auch

dann nicht in jedem Fall zu bewilligen ist, wenn an sich zureichende Gründe vorliegen. Dies gilt in besonderem Masse in Kündigungsschutzverfahren, bei welchen möglicherweise eine materiell nicht gerechtfertigte Erstreckung des Mietverhältnisses allein deshalb droht, weil die Mieterin während der Dauer des Verfahrens grundsätzlich nicht ausgewiesen werden kann. Art. 69 Abs. 1 ZPO erlaubt es im Übrigen, einer Partei eine Vertretung zu bestellen, die offensichtlich nicht in der Lage ist, den Prozess selbst zu führen. Die Gründe für eine solche Situation können vielfältig sein und beschränken sich nicht auf die intellektuellen Fähigkeiten oder die psychische Verfassung einer Partei (KUKO ZPO-DOMEJ, Art. 69 N 2). Postulationsunfähigkeit ist auch zu bejahen, soweit eine Partei aus somatischen Gründen nicht in der Lage ist, an einer innert nützlicher Frist ansetzbaren Verhandlung teilzunehmen.

Eine solche Situation lag hier vor: Zur Zeit der Hauptverhandlung vom 11. Januar 2024 lag der Termin der angefochtenen Kündigungen schon mehr als 15 Monate zurück. Im Gerichts- wie im Schlichtungsverfahren war es bereits mehrmals mit Rücksicht auf die gesundheitlichen Gründe bei der Beklagten zu Verschiebungen gekommen. Den Teilnahmewunsch der Beklagten über alle anderen Einflussfaktoren zu stellen, hätte bedeutet, die Sache nicht in absehbarer Zeit entscheiden zu können. Da die Beklagte anwaltlich vertreten war und noch immer ist, erübrigte sich einer Fristansetzung im Sinne von Art. 69 Abs. 1 ZPO. Damit leidet die Hauptverhandlung vom 11. Januar 2024 auch nicht an einem prozessualen Mangel.

3.3. Das Gericht stellt bei mietrechtlichen Kündigungsschutzverfahren den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO). Es beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche vorzutragen und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen der Parteien darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2; BSK ZPO-MAZAN, 2. Aufl., Art. 247 N 4). Dabei ist für das Ausmass der richterlichen Hilfe u.a. ausschlaggebend, wie kompliziert die Materie ist, wie weit die intellektuellen Fähigkeiten der betroffenen Partei reichen, ob diese an-

waltlich vertreten oder rechtskundig ist und ob ein Machtgefälle zwischen den Parteien besteht (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; MAZAN, a.a.O., Art. 247 N 16 ff.; KUKO ZPO-FRAEFEL, 2. Aufl., Art. 247 N 10; BRUNNER/STEININGER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl., Art. 247 N 12).

4. *Gültigkeit der Kündigung*

4.1 Nichtigkeitsgründe?

Gemäss Art. 266l Abs. 2 OR muss der Vermieter die Kündigung unter Verwendung eines vom Kanton genehmigten Formulars aussprechen, das den Mieter darüber informiert, wie er vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Verlängerung des Mietverhältnisses beantragen will. Eine Kündigung ohne Formular führt im Sinne von Art. 266o OR zur Nichtigkeit der Kündigung. Diese und kann zu jedem Zeitpunkt während des Verfahrens geltend gemacht werden und ist vom Gericht von Amtes wegen zu berücksichtigen (BGE 140 III 244 E. 4.1; BGE 115 361 E. 4c).

Gemäss Art. 9 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (SR 221.213.11; VMWG) muss das vom Kanton genehmigte Formular folgende Angaben enthalten: die Bezeichnung des Mietgegenstands, auf den sich die Kündigung bezieht (lit. a), den Zeitpunkt, auf den die Kündigung wirksam wird (lit. b), den Hinweis, dass der Vermieter die Kündigung auf Verlangen des Mieters begründen muss (lit. c), die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung der Kündigung und der Erstreckung des Mietverhältnisses (lit. d) sowie das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit (lit. e). Der Vermieter kann sich bei der Kündigung zwar vertreten lassen. Diesfalls muss für die gekündigte Partei 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 (BGer 4A_256/2020 v. 3. November 2020, E. 3.1.2). 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 (vgl. BGer

4A_12/2010, E. 3.4.2). Dagegen betont das Bundesgericht, dass die Person, welche die Kündigung ausspreche, zur Ausübung dieses Gestaltungsrechts legitimiert sein müsse (vgl. zit. Urteil 4A_12/2010 E. 3.4.1). Gemäss Art. 35 OR erlischt die durch Rechtsgeschäft erteilte Ermächtigung, sofern nicht das Gegenteil bestimmt ist oder aus der Natur des Geschäftes hervorgeht, u.a. mit dem Tod des Vollmachtgebers (BSK OR-WATTER, 7. Aufl., Art. 35 N 2).

Die Beklagte beruft sich auf eine Nichtigkeit der Kündigung vom 3. Mai 2022, da diese im Namen des in jenem Zeitpunkt bereits verstorbenen Vermieters †C. und ohne eine zureichende Vollmacht ausgesprochen worden sei. Wie es sich damit genau verhält, kann offenbleiben: Nachdem die Willensvollstreckerin im Nachlass des ursprünglichen Vermieters bemerkt hatte, dass die Liegenschaftsverwaltung eine möglicherweise nicht gültige Kündigung ausgesprochen hatte, veranlasste sie auf den gleichen Termin die zweite Kündigung vom 16. Juni 2022, die sie als Willensvollstreckerin der Erbengemeinschaft aussprach. Zumindest gegen diese Kündigung bestehen unbestrittenermassen keine Bedenken hinsichtlich Form und Legitimation.

4.2 Anfechtbarkeit

4.2.1 Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Dies ist der Fall, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem erheblichen Missverhältnis zueinander stehen. Zu beachten sind zunächst die aus dem allgemeinen Gebot zum Handeln nach Treu und Glauben entwickelten Kriterien. Es ist zu fragen, ob auch ein vernünftiger und korrekter Vertragspartner in der gleichen Situation zur Kündigung gegriffen hätte (Art. 2 Abs. 1 ZGB). Der Katalog anfechtbarer Kündigungen in Art. 271a OR bestätigt, dass das Gesetz weit eher von positiven Loyalitätskriterien und vom Sozialschutzgedanken ausgeht denn vom negativ geprägten Missbrauchs begriff (BGE 131 III 33 E. 3.2). Massgeblich sind selbstverständlich auch die Kriterien, die in Zusammenhang mit dem Verbot (offensichtlichen) Rechtsmissbrauchs nach Art. 2 Abs. 2 ZGB entwickelt worden sind, wobei Offensichtlichkeit in Art. 271 OR gerade nicht vorausgesetzt wird. Anfechtbar sind daher neben nutzlosen oder gar schi-

kanösen Kündigungen auch solche, die wegen Bagatellen ausgesprochen werden, oder die Ausdruck widersprüchlichen Verhaltens oder schonungsloser Rechtsausübung sind. Nicht jedes Interessenmissverhältnis genügt allerdings für eine Ungültigerklärung einer Kündigung. Nach der Konzeption des Gesetzes ist es nicht zu beanstanden, wenn die kündigende Partei ihr eigenes Interesse über diejenigen der gekündigten Partei stellt, solange dieses Interesse nur auch tatsächlich vorhanden ist (CHK-HULLIGER/HEINRICH, Art. 271-271a OR N 3 f.; Mietrecht für die Praxis/THANEI, 9. Aufl., Zürich 2016, S. 782). Das Gesetz kennt auch keinen Katalog gültiger Kündigungsgründe. Wann ein Interessenungleichgewicht zur Aufhebung der Kündigung führt, ist im Einzelfall zu entscheiden, aber jedenfalls nicht leichthin anzunehmen (bejaht z.B. in den Urteilen des Bundesgerichts 4A_300/2010 v. 2.9.2010 sowie 4A_297/2010 v. 6.10.2010, wo sich die Mieter in einer äusserst schwierigen Situation befanden, vor welcher die geltend gemachten Kündigungsgründe verblassten). Die Interessenabwägung beim Kündigungsschutz im engeren Sinn hat eine andere Qualität als jene bei der Erstreckung: Dort führt eine durch die Kündigung ausgelöste Härte des Mieters zu einer Erstreckung des Mietverhältnisses, soweit das Interesse des Vermieters an der Auflösung diese nicht überwiegt. Beim Kündigungsschutz im engeren Sinn genügt dagegen nur ein erhebliches Interessengefälle zum Nachteil des Mieters für eine Aufhebung der Kündigung (vgl. BGE 125 III 231 E. 4b; BGE 135 III 112 E. 4; BGE 140 III 496 E. 4.1; BGer 4A_703/2016 vom 24.5.2017 E. 4.1 und 4.2 [nur im Internet publ. Teil von BGE 143 III 344]; BGer 4A_131/2008 vom 25.6.2008; BGer 4A_518/2010 vom 6.12.2010 E. 2.4.2).

Massgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Kündigung, wobei spätere Ereignisse u.U. Rückschlüsse auf die Umstände bis zur Kündigung zulassen. Laut Bundesgericht obliegt es grundsätzlich dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die tatsächlichen Voraussetzungen für einen Verstoss gegen Treu und Glauben gegeben sind, mithin darzutun, dass die Kündigung etwa aus einem verpönten oder nicht schützenswerten Grund erfolgte; der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen und die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR; BGE 138 III 59 E. 2.1). Die kündigende Partei ist an die von ihr gegebene Begründung der Kündigung grundsätzlich gebunden (Urteil des Bundesgerichts 4A_342/2007 vom 2. November

2007 E. 2.2.1), und muss den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft machen (Urteil des Bundesgerichts 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 2.4.1= MRA 2/11, S. 59 ff.). Eine trotz entsprechendem Begehren unvollständig gebliebene oder falsche Begründung stützt sich nach der neueren in der amtlichen Sammlung des Bundesgerichts publizierten Rechtsprechung im Allgemeinen nicht auf ein schutzwürdiges Interesse und kann zur Ungültigerklärung führen (BGE 140 III 496 E. 4.1). Zwar ist die Begründung der Kündigung also nicht Gültigkeitserfordernis. Sie kann insbesondere noch während des Verfahrens geliefert, ergänzt oder präzisiert werden. Auf der faktischen Ebene hat die Begründungspflicht jedoch oft eine zentrale Bedeutung: Wird im Laufe des Verfahrens ein ganz anderer Grund genannt als noch in der Kündigung selbst, oder bleibt der angegebene Grund vage und pauschal, obwohl der kündigenden Partei nähere Angaben bei Ernsthaftigkeit des genannten Motivs möglich sein müssten, so kann dies ein Indiz dafür bilden, dass die Kündigung ohne schützenswertes Interesse erfolgt ist (BGE 143 III 344 E. 5.3.3-4; ebenso das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG170019-O v. 9.3.2018, E. 4.2 und 7.2).

Als legitimen Kündigungsgrund anerkennen Lehre und Rechtsprechung auch die Absicht, einen gestörten Hausfrieden wiederherzustellen. Bei Streitigkeiten unter den Mietern oder zwischen Mieter und Vermieter, die ein gewisses Ausmass angenommen haben, scheint eine Kündigung oft unumgänglich, um die Querelen zu beenden (SVIT-Komm.-FUTTERLIEB, [4. Aufl.], Art. 271 OR N 34; CHK-HULLIGER/HEINRICH, Art. 271-271a OR N 3; CALAMO, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, Diss. Bern 1994, S. 296, FN 465; ZK-HIGI, Art. 271 OR N 60; GIRÓN, Die missbräuchliche Kündigung von Wohn- und Geschäftsraummiete, Jusletter 25.8.2014, S. 19; THANEI, Ausgewählte Entscheide zum Kündigungsschutz, Fachheft Mietrecht, Zürich 1996, S. 28; ähnlich auch TSCHUDI M., MRA 1/2013, 19 ff.; vgl. als Beispiele für gültige Kündigungen BGer 4C.106/2002 vom 18.6.2002 sowie BGer 4A_735/2011 vom 16.1.12 E. 2.3-4). Zu präzisieren ist allerdings, dass es nicht genügen kann, bei einem Konflikt eine beteiligte Person herauszugreifen. Dies folgt schon daraus, dass Bagatellen nicht zu Kündigungen führen dürfen. Daher muss die gekündigte Partei am Konflikt einen relevanten Anteil haben. Vom Vermieter kann aber nicht erwartet werden, dass er den Ursachen und Anteilen an den Konflikten bis ins letzte Detail auf den

Grund geht, zumal ihm kein Ermittlungsapparat zur Verfügung steht und er selbst auf Polizeirapporte nicht ohne weiteres zugreifen kann. Aus dem Urteil des Bundesgerichts 4A_735/2011 v. 16. Januar 2012 lassen sich die Leitlinien ablesen: Kündigungsgrund waren unbestrittene Unverträglichkeiten zwischen mehreren Mietparteien im Hause. Vor dem Einzug der Beschwerdeführer hatten die Hausbewohner zwölf Jahre lang in Frieden miteinander gelebt. Ein Zeuge hatte bestätigt, dass sich mehrere Hausbewohner über die Beschwerdeführer beklagt hatten. Gestützt auf diese Informationen durften die Vermieter die Kündigung aussprechen – zumindest war die entsprechende Würdigung des Sachverhalts durch die Vorinstanz nicht willkürlich (a.a.O., E. 2.3-4). Ungültig ist die Kündigung hingegen, wenn die Missstimmung zur Hauptsache auf das vertragswidrige Verhalten der kündigenden Partei zurückzuführen ist (BGer 4A_269/2015 vom 2.11.2015 E. 3.2.2), denn diesfalls muss die Kündigung als blosser Vorwand und damit als treuwidrig eingestuft werden. Selbst wenn die Unverträglichkeit auch zu einem nicht unerheblichen Teil auf das Verhalten der gekündigten Partei zurückzuführen ist, kann ein Verstoss gegen Treu und Glauben als Ausfluss des Verbots widersprüchlichen Verhaltens dennoch vorliegen, wenn der Gegenseite entgegen begründetem Vertrauen gekündigt wird (vgl. ZK-HIGI, Art. 271 OR N 60, 69 und 71 ff.).

Art. 271a OR konkretisiert und erweitert die Grundnorm von Art. 271 OR. Eine Konkretisierung findet sich in Art. 271a Abs. 1 lit. a-c und f OR, wo bestimmte Kündigungsmotive als treuwidrig definiert werden (sachlicher Kündigungsschutz). Einer davon ist eine sog. Vergeltungs- oder Rache Kündigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR, die ausgesprochen wird, um den Mieter dafür zu bestrafen, dass er Ansprüche aus Vertrag oder Gesetz geltend macht. Die Bestimmung soll dafür sorgen, dass die Mieterschaft ihre Rechte wahrnehmen kann, ohne eine Kündigung befürchten zu müssen (Mietrecht für die Praxis/THANEI, 10. Aufl., Zürich 2022, S. 901 ff.). Der Ausdruck «Ansprüche» ist weit zu verstehen und umfasst alle Arten von Forderungen (positive wie negative, d.h. solche zu einem Tun, Unterlassen oder Dulden), soweit sie sich auf Gesetz oder Vertrag stützen (SVIT-Komm.-FUTTERLIEB, Art. 271a N 9). Sie müssen allerdings ein gewisses Gewicht haben; es darf sich nicht um Bagatellen handeln (ZK-HIGI, Art. 271a OR N 41; Mietrecht für die Praxis/THANEI, a.a.O., S. 901 ff.). Blosser Reklama-

mationen genügen nicht. Verlangt wird ferner ein Kausalzusammenhang zwischen der ausgesprochenen Kündigung des Vermieters und der Geltendmachung der Ansprüche aus dem Mietverhältnis. Ob ein solcher Zusammenhang besteht, hängt aufgrund der Umstände der Kündigung ab. Gewichtiges Indiz ist etwa ein naher zeitlicher Zusammenhang (BGE 111 II 384 E. 2, BGE 113 II 460, BGE 115 II 484). Ein direkter Bezug besteht auch zum geltend gemachten Kündigungsgrund: Erweist sich der behauptete Grund als nicht überzeugend oder fehlt gar jede Begründung, so legt dies ein Rachemotiv in Zusammenhang mit einem vorausgegangenem Streit nahe (BGE 111 II 384 E. 2b und 2d). Die Würdigung der entsprechenden Umstände ist Tat-, nicht Rechtsfrage (BGE 115 II 484).

4.2.2 Anwendung auf den vorliegenden Fall

Die Klägerin begründete ihre Kündigung auf Verlangen der Beklagten mit der Verletzung von Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflichten durch die Beklagte gem. Art. 257 OR, der Wiederherstellung des Hausfriedens und der subjektiven Unterverträglichkeit zwischen den Mietern. Dem entgegnete die Beklagte, dass sich die Klägerin in ihrer Begründung bloss auf einzelne Stichwörter beschränke und diese daher weder klar noch zutreffend sei.

Der Gültigkeit der Kündigung steht nicht entgegen, dass die Begründung der Kündigung zunächst in Stichworten mitgeteilt wurde, denn die genauen Motive können auch noch während des laufenden Gerichtsverfahren dargelegt werden, und das ist hier geschehen.

Es ist sodann unbestritten, dass es im Haus bereits in der Vergangenheit zu diversen Unverträglichkeiten gekommen ist, bei welchen schon damals die Beklagte das Epizentrum bildete. Dabei wurde derselben bereits im Jahr 2013 gekündigt, woraufhin die Parteien in einem Vergleich aus dem Jahr 2015 gegen eine Abmahnung die Fortsetzung des Mietverhältnisses vereinbarten. Die Beklagte macht zwar mit Recht geltend, dass aus dem Vergleich der genaue Hintergrund nicht ersichtlich ist. Schon vor dem Hintergrund des Zwecks einer solchen Vereinbarung kann aber der Abmahnung ohne gegenteilige Hinweise nicht jede Bedeutung abgesprochen werden, denn ein Vergleich dient dazu, ein unübersichtlich gewordenes Rechtsverhältnis zu bereinigen. Wäre die Beklagte der Auffas-

sung gewesen, an den damaligen Vorwürfen sei nichts Wahres gewesen, hätte sie den Vergleich jedenfalls so nicht zu unterzeichnen brauchen.

Der Kündigung vom 16. Juni 2022 gingen (wie schon derjenigen vom 3. Mai 2022, deren formell korrekte Wiederholung die zweite Kündigung bildet) sodann mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 sowie mit zweitem Schreiben vom 15. März 2022 Abmahnungen voraus, mit welchen die Beklagte auf diverse Beschwerden der Nachbarn hingewiesen wurde. Das geltend gemachte Interesse der Klägerin daran, dass der Hausfrieden wiederkehre und zukünftige Mieter in der Wohnung oberhalb der Beklagten, nicht bereits nach kurzer Zeit wieder ausziehen, ist durchaus verständlich und legitim. Zumindest in zwei zentralen Punkten trafen die Beschwerden im Übrigen unbestrittenermassen zu. So wies die Beklagte selber darauf hin, dass es bezeichnend sei, dass sie sich bei der Familie Z. durch Klopfen und lautes Rufen bemerkbar gemacht habe, denn schliesslich sei es R.Z. gewesen, der ihr dazu durch sein nächtliches Herumrollen mit dem Bürostuhl Anlass gegeben habe. Zwar ist es legitim, einen störenden Nachbarn auf sein Verhalten hinzuweisen. Dazu aber selber Lärm zu veranstalten, welchem in einem schlecht isolierten Gebäude auch Unbeteiligte ausgesetzt sind, ist dagegen nicht nachvollziehbar. Statt sich in angemessener Form an die Familie Z. oder allenfalls auch an die Verwaltung zu wenden (nichts davon ist auf schriftlichem oder elektronischem Weg geschehen), legte die Beklagte mit ihrem Verhalten eine bemerkenswerte Rücksichtslosigkeit an den Tag. Gleich verhält es sich bezüglich der Auseinandersetzung mit X. und deren Freundin T.: Auf welchem Weg T. vom Nachbarhaus zu ihrer Freundin gelangt, geht die Beklagte schlicht nichts an. Dass Katzen von T. wegen des Wegschiebens eines hüfthohen Gartenzauns (vgl. dazu das Bild in ..) in den Garten der Liegenschaft gelangen könnten, um dort ihr Geschäft zu verrichten, ist nachgerade absurd. Ein gewöhnlicher Gartenzaun ist für eine gesunde Katze so oder anders kein Hindernis. Die Auseinandersetzung zeigt daher eine gewisse Tendenz der Beklagten, anderen Hausbewohnern unsinnige Vorschriften zu machen. Dass dies geeignet ist, den Hausfrieden zu beeinträchtigen, bedarf keiner Erwähnung. Dies zeigt zugleich, dass die Klägerin sich nicht einfach der Probleme entledigen wollte, indem sie der Beklagten ohne Rücksicht auf die Hintergründe kündigte. Vielmehr ging sie den Vorwürfen nach, soweit ihr dies mit den ihr zur Verfügung stehenden

Mitteln zumutbar war. Dies muss zwar nicht bedeuten, dass nicht auch andere Hausbewohner ihre Anteile an den Konflikten hatten. Das aber spielt bei der Frage, ob eine ordentliche Kündigung wegen des Verhaltens der Klägerin mit Treu und Glauben vereinbar ist, jedenfalls solange keine Rolle, als die Klägerin wie gezeigt einen erheblichen Anteil an den Problemen hatte.

Dem Argument der Beklagten, wonach es sich bei der Begründung der Klägerin um einen vorgeschobenen Kündigungsgrund handle, da die Kündigung in Wahrheit eine Reaktion auf ihr Ansinnen dargestellt habe, Einsicht in ihr Mietdossier zu bekommen, kann schon aus diesen Gründen nicht gefolgt werden. Zwar stehen die ausgesprochene Kündigung und das Einsichtsbegehren der Beklagten in einem gewissen zeitlichen Zusammenhang. Die Beklagte räumt aber selber ein, dass sie die Einsicht im Anschluss an die erfolgten Abmahnungen der Klägerin verlangt hat, um herauszufinden, wer gegenüber derselben Pflichtverletzungen der Beklagten behauptet hatte. Schon dies zeigt, dass es bei der Kündigung offensichtlich um diese Pflichtverletzungen ging und nicht um das Einsichtsbegehren der Beklagten.

Zusammenfassend erweist sich die Kündigung vom 16. Juni 2022 als mit Treu und Glauben vereinbar und damit als gültig.

5. *Erstreckung des Mietverhältnisses*

5.1 Teilweise Gegenstandslosigkeit

Im Zusammenhang mit der beantragten Erstreckung des Mietverhältnisses anerkennt die Beklagte, anders als noch im Schlichtungsverfahren, eine einmalige und definitive Erstreckung bis zum 31. März 2023 ausdrücklich, während die Beklagte nicht mehr eine Maximalerstreckung, sondern nur noch eine solche von drei Jahren verlangt.

Die Dispositionsmaxime bewirkt die Gegenstandslosigkeit im entsprechenden Umfang, da das Gericht einer Partei auch bei Geltung der sozialen Untersuchungsmaxime nicht mehr und nichts anderes zusprechen darf, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkennt (Art. 58 Abs. 1 ZPO). Auf eine

formelle Abschreibung des Verfahrens im Umfang, in welchem die Parteien einander Zugeständnisse gemacht haben, kann daher verzichtet werden.

Entsprechend gilt es im Folgenden nur noch zu prüfen, ob auf eine Erstreckung über den 31. März 2023 hinaus zu erkennen ist.

5.2 Erstreckungsvoraussetzungen

Nach Art. 272 Abs. 1 und Art. 272b Abs. 1 OR kann ein Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnräume um höchstens vier Jahre 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 (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 74 f.). Die Behauptungs- und Beweislast für die Voraussetzungen des geltend gemachten Erstreckungsanspruchs, insbesondere die Härtegründe, darunter namentlich auch für die diese stützenden ausreichenden Suchbemühungen, liegen nach Art. 8 ZGB beim Mieter (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 248 ff.; SVIT-Komm.-HULLIGER, 4. Aufl., Art. 272 OR N 21 sowie N 37 ff.). Der Vermieter muss die Erstreckungsausschlussgründe sowie generell die geltend gemachten Vermieterinteressen beweisen (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 252 ff.; SVIT-Komm.-HULLIGER, a.a.O., Art. 272a OR N 5).

Als Härte fallen Umstände in Betracht, die es dem Mieter oder seiner Familie verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen. Härtebegründende persönliche Verhältnisse sind all jene Umstände, die den Mieter in der Suche nach einem angemessenen Ersatz direkt oder indirekt behindern (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 149). Auch eine vorübergehende Ungewissheit in den persönlichen Verhältnissen oder ein objektiv ungünstiger Kündigungstermin kann eine Rolle spielen (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 151 und 155 f.).

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieter bestimmen in erster Linie das Marktsegment, in dem nach einem (angemessenen) Ersatzobjekt zu suchen ist (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 165). Bei der Wohnraummiete hat sich in der Praxis die Faustregel entwickelt, dass im Regelfall nicht mehr als ein Viertel bis ein Drittel des monatlichen Nettoeinkommens für den Mietzins aufgewendet werden soll (BGer 4A_421/2017 vom 27. September 2017 E. 5.5.3). Bei den wirtschaftli-

chen Verhältnissen ist in erster Linie das Einkommen zu berücksichtigen. Ohne besondere Umstände wie einem sehr hohen Vermögen oder der Abfederung einer Übergangssituation kann vom Mieter nicht erwartet werden, dass er sein Vermögen anzehrt. Massgeblich sind bei Einkommen und Vermögen die tatsächlichen Verhältnisse und nicht künftige Entwicklungen, es sei denn, sie zeichnen sich mit Gewissheit ab (SVIT-Komm.-HULLIGER, a.a.O., Art. 272 OR N 28).

Bei langen Mietverhältnissen (zehn Jahre und mehr) liegt eine Härte im drohenden Verlust der Orts- bzw. Quartierbezogenheit, sofern eine solche in den vergangenen Jahren für den Mieter entstanden ist (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 145; BGer 4A_177/2008 vom 14. März 2008 E. 3.1).

Die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sind ein wesentliches Kriterium bei der Beurteilung einer Härte (Mietrecht für die Praxis/ SPIRIG, 9. Aufl., S. 835 f.). Anders als bei einer Zweiterstreckung sind für eine erstmalige Erstreckung zwar keine besonders intensiven Suchbemühungen erforderlich (vgl. Art. 272 Abs. 3 OR). Mit erfolglosen Suchbemühungen lässt sich aber aufzeigen, ob und inwiefern sich die Marktverhältnisse auf die Situation der betroffenen Partei ausgewirkt haben (vgl. BGer 4A_459/2020 vom 15. Dezember 2020 E. 4.1; BGer 4A_421/2017 vom 27. September 2017 E. 5.6.3; ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 214; SVIT-Komm.-HULLIGER, a.a.O., Art. 272 OR N 38; MPra-SPIRIG, a.a.O., S. 837; BSK OR I-WEBER, 7. Aufl., Art. 272 N 13 m.w.H.). Die Erstreckung als Sozialrecht soll nur eingreifen, wenn der Mieter nicht selber in der Lage ist, sich innert der zur Verfügung stehenden Zeit Ersatz zu beschaffen. Anerkannt ist dabei, dass sich der Mieter für eine Ersterstreckung grundsätzlich nach einem gleichwertigen Objekt umsehen darf (BGE 116 II 446 E. 3a; BGE 110 II 249 E. 4; ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 99 und N 101). Umgekehrt ist eine Erstreckung in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter der Mietpartei einen gleichwertigen Ersatz anbietet (Art. 272a Abs. 2 OR). Was ein angemessenes Ersatzobjekt ist, hängt aber auch von den konkreten Bedürfnissen des Mieters ab (ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 99 und N 101; vgl. BGer 4A_421/2017 vom 27. September 2017). Ob die Suchbemühungen als ernsthaft einzustufen sind, bestimmt sich nach objektiven Kriterien (SVIT-Komm.-HULLIGER, a.a.O., Art. 272 OR N 38; ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 OR N 101 und N 207 ff.). Keine oder un-

genügende Suchbemühungen können je nach den Umständen zu einer Reduktion der Erstreckungsdauer oder zu deren Ausschluss führen (BGer 4A_522/2009 vom 13. Januar 2010 E. 3.3; BGE 125 III 226 E. 4c).

Im Rahmen der Höchstdauer kann das Gericht eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Ob eine Erstreckung zu gewähren ist und falls ja, für wie lange sowie, ob erstmalig oder definitiv, entscheidet sich aufgrund einer Abwägung der Interessen der Parteien im Einzelfall. Das Gericht entscheidet über das Begehren nach Ermessen (Art. 4 ZGB), d.h. unter Berücksichtigung aller Umstände (Art. 272 Abs. 2 OR; BGE 136 III 190 E. 6; BGE 135 III 121 E. 2; BGE 125 III 226 E. 4b).

Die üblicherweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten stellen für gewöhnlich keine Umstände im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR dar, weil sie durch eine Erstreckung nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können. Eine Mieterstreckung rechtfertigt sich nur, wenn damit eine Milderung der Folgen der Kündigung zu erwarten ist. Die Erstreckung hat nicht den Zweck, den Mieter möglichst lange von günstigen Konditionen profitieren zu lassen, sondern bezweckt in der Regel, dem Mieter mehr Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt zu verschaffen (BGE 142 III 336 E. 5.3.1; BGE 116 II 446 E. 3b; BGE 105 II 197 E. 3b). Der Erstreckungsanspruch beurteilt sich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids (BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 272 N 3c).

Ausgeschlossen ist eine Erstreckung in den Fällen gemäss Art. 272a OR, also hauptsächlich bei Kündigungen, die wegen eines ausserordentlichen Kündigungsgrundes wie Zahlungsrückstand, schwere Pflichtverletzung oder Konkurs des Mieters ausgesprochen werden. Ihren Charakter als Erstreckungsausschlussgrund behalten sie nach einer langjährigen Rechtsprechung grundsätzlich auch dann, wenn der Vermieter statt einer möglichen ausserordentlichen Kündigung eine ordentliche ausspricht (BGE 117 II 415). Immerhin bildet der Umstand, dass nur eine ordentliche Kündigung ausgesprochen wird, im Falle von Pflichtverletzungen zumindest ein Indiz dafür, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses selbst aus Sicht des Vermieters nicht (gänzlich) unzumutbar im Sinne von Art. 257f Abs. 3 und Art. 272a Abs. 1 lit. b OR ist.

5.3 Anwendung im vorliegenden Fall

Schon mit Blick auf die Anträge der Vermieterin ist klar, dass mindestens auf eine Erstreckung von sechs Monaten zu erkennen ist. Damit erübrigt sich die Prüfung von Ausschlussgründen.

Was die Härtesituation der Mieterin angeht, sind insbesondere ihre prekären finanziellen Verhältnisse unbestritten. Die Vermieterin konzidiert, dass schon der aktuelle Mietzins von Fr. 1'392.– an sich viel zu hoch sei. Beim unbestrittenen Einkommen von Fr. 2'856.– aus einer Erwerbsersatz-Rente sowie Ergänzungsleistungen lässt sich bereits nach der für knappe Verhältnisse kaum passenden Drittelsregel nicht einmal ein Mietzins von Fr. 1'000.– pro Monat finanzieren, so dass die Mieterin es unabhängig von der Qualität ihrer Suchbemühungen nicht leicht hat, sich eine Ersatzwohnung zu beschaffen. Das Mietverhältnis besteht sodann seit über 10 Jahren, so dass von einer gewissen Verwurzelung im Quartier gesprochen werden kann. Auch die gesundheitlichen Probleme der Mieterin dürften sich auf die Suchbemühungen auswirken, da wegen der Bewegungseinschränkungen ein Ersatzobjekt entweder im Erdgeschoss liegen oder doch über einen Lift verfügen müsste. Weniger relevant sind die gesundheitlichen Aspekte für die Suchbemühungen, auch wenn es Phase geben kann, während derer die Mieterin parallel zur wiederholt aufgetretenen Verhandlungsunfähigkeit auch kaum in der Lage ist, sich für Objekte zu bewerben. Nicht gehört werden kann der Einwand der Mieterin, sie sei zum Zügeln aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage. Bei einer gültigen Kündigung ist der Umzug unausweichlich, denn eine Erstreckung ist stets zu befristen. Allein die technischen Probleme beim Umzug können eine Erstreckung daher nicht rechtfertigen. Die Beklagte wird gezwungen sein, dafür die verfügbaren Hilfen in Anspruch zu nehmen. Da Arzt- und Therapienetzwerke auch von einer Ersatzwohnung aus problemlos mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und im Übrigen nicht nur in der Nähe des jetzigen Wohnortes zu finden sind, kann die Nähe zu einer bestimmten Einrichtung für eine Erstreckung ebenfalls keine Rolle spielen. Gleiches gilt für eine geplante Einbürgerung. Geeignete Belege liegen nicht vor und wurden auch nicht offeriert. Abgesehen wird von der Beklagten nicht erwartet, das Gebiet der Stadt Zürich zu verlassen.

Die Klägerin kritisiert mit Recht die Suchbemühungen der Beklagten. Auch wenn schon erwähnt wurde, dass die Beklagte es auch mit intensiven Bemühungen nicht leicht haben dürfte, ein geeignetes Ersatzobjekt zu finden, erweisen sich die Behauptungen zu ihren Bemühungen als pauschal und unspezifisch, namentlich was die eingereichte Liste angeht. Einfach die PDF-Dokumente ausgeschriebener Wohnungen in einem Dokument aufzulisten (...), genügt den Anforderungen offensichtlich nicht, so wenig wie die teils pauschale Kritik an teils nicht näher bezeichneten Objekten. Es scheint auch, dass es für die Zeit seit Juli 2022 gar keine spezifizierten Bemühungen mehr gibt.

Was die Interessen der Vermieterin angeht, dürfte sich die Situation seit dem Auszug des Ehepaars Z. zwar etwas entspannt haben. Wie gerade die Auseinandersetzungen mit den Z.s sowie mit T. und X. aber zeigen, besteht wegen der Art, wie die Beklagte mit Konflikten umgeht, ohne weiteres die Gefahr neuer Reibereien. Im Umgang mit gesundheitlich beeinträchtigten Menschen darf zwar auch von der Nachbarschaft eine gewisse Nachsicht erwartet werden. Schon mit ihren erstellten Handlungsweisen brachte die Beklagte den Hausfrieden aber in einer Weise in eine Schieflage, die nicht zu tolerieren ist. Es ist auch nicht Aufgabe der Vermieterin, für eine allenfalls erforderliche intensivere Betreuung der Mieterin zu sorgen.

Insgesamt ist die an sich durchaus erhebliche Härte auch auf ungenügende Suchbemühungen der Beklagten zurückzuführen und wird durch das ebenfalls gewichtige Vermieterinteresse an der Wiederherstellung des Hausfriedens zumindest teilweise aufgewogen. Eine Erstreckung von einem Jahr bis 30. September 2023 erweist sich daher als den gesamten Umständen angemessen.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Bei Gerichtsgebühr und Parteientschädigung sind die üblichen Ansätze zum Tragen zu bringen, die sich nach dem Streitwert richten, abzüglich je eines Drittels gestützt auf § 7 GebV und § 4 Abs. 2 AnwGebV. Dies führt zu einer vollen Gerichtsgebühr von Fr. 4'200.– und zu einer vollen Parteientschädigung von Fr. 5'640.–.

Die Beklagte unterliegt bezüglich des Kündigungsschutzbegehrens im engeren Sinne vollumfänglich und bezüglich der Erstreckung gemessen an den Anträgen (6 Monate bzw. 3 Jahre) zu 80%. Es rechtfertigt sich daher, ihr 90% der Kosten aufzuerlegen und sie zu einer reduzierten Parteientschädigung an die Klägerin von 80% des ordentlichen Ansatzes zu verpflichten.

(...))»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2024, 34. Jahrgang.

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