

# ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ250044-L vom 27. Oktober 2025

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2025-10-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_bezirksgericht\\_zuerich\\_MJ250044-L](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MJ250044-L)

FR: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ250044-L du 27 octobre 2025

IT: ZH\_BEZIRKSGERICHT\_ZUERICH MJ250044-L del 27 ottobre 2025

## Erwägungen

### E. 1

November 2024. Die Wohnung des Klägers befindet sich im 1. Obergeschoss und liegt zwischen den Wohnungen des Mieters A. resp. der Mieterin B., an die sie jeweils angrenzt. Letztgenannte beendete das Mietverhältnis mit der Beklagten mit Kündigung vom 26. Februar 2025. Jeweils direkt über dem Kläger befinden sich die Wohnungen der Mieterinnen C. (2. Obergeschoss) und D. (3. Obergeschoss). Im Erdgeschoss der Liegenschaft befinden sich Gewerberäumlichkeiten.

#### E. 1.1

Gemäss Art. 257f Abs. 3 OR kann der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf ein Monatsende kündigen, wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (BGer 4A\_140/2019 vom 26. September 2019 E. 4.1 = mp 2020 S. 45 f.; Mietrecht für die Praxis/BRÄNDLI, 10. Aufl., S. 816 ff.; ZK-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl., Art. 257f OR N 50 ff.). Die Sorgfaltspflicht gemäss Art. 257f Abs. 1 OR gebietet ganz allgemein, die Mietsache vertragsgemäss und schonend zu gebrauchen, damit diese im Interesse des Vermieters nicht unnötig an Substanz einbüsst und der Hausfrieden nicht gestört wird (CHK-HULLIGER, 4. Aufl., Art. 257f OR N 4; SVIT-Komm.-REUDT, 5. Aufl., Art. 257f OR N 20). Die Pflicht zur Rücksichtnahme auf Hausbewohner und Nachbarn gehört ebenfalls zu den Sorgfaltspflichten des Mieters (SVIT-Komm.-REUDT, a.a.O., Art. 257f OR N 29). Störendes oder gar strafrechtlich relevantes Verhalten muss der Vermieter nicht dulden (SVIT-Komm.-REUDT, a.a.O., Art. 257f OR N 31; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 34). Insbesondere hat der Mieter übermässige Einwirkungen auf seine Mitmieter und auf die Nachbarschaft zu unterlassen, die auch nach den Normen des Nachbarrechts (Art. 684 ZGB) verpönt sind (MPra-BRÄNDLI, 10. Auflage, S. 817; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 34). Im Vordergrund stehen Immissionen durch Lärm, Licht, Staub, Rauch sowie üble Gerüche usw. Das Bundesgericht beurteilt übermässige Lärmimmissionen als «typische Gründe» für eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses (BGE 136 III 65, E. 2.5; BGer 4A\_173/2017 vom 11.10.2017, E. 3.1.2; BGer

- 12 - 4A\_87/2012 vom 10.04.2012, E. 4.1; SVIT-Komm.-REUDT, a.a.O., Art. 257f OR N 31).

#### E. 1.2

Eine Kündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR setzt weiter eine schriftliche Mahnung voraus (CHK-HULLIGER a.a.O., Art. 257f OR N 8; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f

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

### **E. 1.3**

Darüber hinaus setzt die ausserordentliche Kündigung eine schwere Vertragsverletzung i. S. des Vorliegens eines wichtigen Grundes voraus (SVIT-Komm.-REUDT a.a.O., N 38; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 58 ff.). Dafür muss die erneute oder andauernde Pflichtverletzung eine gewisse objektive Schwere aufweisen, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist (BGE 136 III 65 E. 2.5; BGer 4A\_647/2017 vom 7. März 2018 E. 3; ZK-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f OR N 58; MPra-BRÄNDLI, a.a.O., S. 820). Auch hier ist ein objektiver Massstab anzulegen. Der Entscheid erfolgt unter Würdigung der gesamten Umstände (Art. 4 ZGB; BGE 136 III 65 E. 2.5; BGer 4A\_647/2017 vom 7. März 2018 E. 3; MPra-BRÄNDLI, a.a.O., S. 820; SVIT-Komm.-REUDT, a.a.O., Art. 257f OR N 41). Der Vermieter ist für das Vorliegen der Voraussetzungen gemäss Art. 257f Abs. 3 OR beweisbelastet (Art. 8 ZGB; BGer 4C.273/2005 vom 22. November 2005 E. 2).

- 13 - 2. Missbräuchlichkeit der Kündigung

### **E. 2**

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

Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche vorzutragen

- 4 - und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen der Parteien darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgebracht bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2 = Pra 2013 Nr. 105; BGE 125 III 231 E. 4a; BSK ZPO-MAZAN, 4. Aufl., Art. 247 N 4 und 16 ff.). Dabei ist für das Ausmass der richterlichen Hilfe u.a. ausschlaggebend, wie kompliziert die Materie ist, wie weit die intellektuellen Fähigkeiten der betroffenen Partei reichen, ob diese anwaltlich vertreten oder rechtskundig ist und ob ein Machtgefälle zwischen den Parteien besteht (BGE 141 III 569 E. 2.3.1). Neue Tatsachen und Beweismittel berücksichtigt das Gericht bis zur Urteilsberatung (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Grundsätzlich haben die Parteien Anspruch auf Abnahme der korrekt angebotenen Beweise, soweit diese für den Entscheid erheblich sind (Art. 150 Abs. 1 und 152 Abs. 1 ZPO). Allerdings schliesst dies eine antizipierte Beweiswürdigung nicht aus, insbesondere wenn das Gericht aufgrund der

übereinstimmenden Darstellung der Parteien oder in Würdigung der abgenommenen Beweismittel zur Überzeugung gelangt, dass zusätzliche Beweiserhebungen an der Gesamtwürdigung nichts zu ändern vermöchten (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 140 I 285 E. 6.3.1; BGE 138 III 374 E. 4.3.2).

### **E. 2.1**

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

- 16 - Schilderung von Nebensächlichem, Ungewöhnlichem, Planwidrigem und Unverstandenen gelegt wird, auf die emotionale Einbettung der Aussage, die Vermeidung bestimmter Themen, die Übereinstimmung mit weiteren Aussagen oder Sachbeweisen, die Integration in das Geschehen vor und nach dem Kernablauf und auf die Schilderung der eigenen Rolle und derjenigen von Drittpersonen. Ergibt sich eine hinreichende Anzahl von Realkennzeichen, wird die Nullhypothese verworfen und die Aussage als wahr betrachtet. Bei der inhaltlichen Analyse kommt es nicht auf völlige Konsistenz einer Aussage an, denn eine wahrheitsgemässe Schilderung wird viel häufiger durch die Begrenztheit des Gedächtnisses verhindert als durch bewusstes Lügen. Eine lebensnahe Schilderung etwa mit zahlreichen Details oder planwidrigen Geschehensverläufen verliert ihre Überzeugungskraft nicht schon dadurch, dass sie nicht in allen Teilen mit objektiven Beweismitteln oder den Aussagen weiterer Beteiligten übereinstimmt. Die spontane Ergänzung oder gar Korrektur eines Berichts im Verlaufe des Erzählens ist ein Hinweis auf eine realitätsbezogene Schilderung, denn beim Versuch, sich an das Erlebte zu erinnern, kommt oft die Erinnerung selbst zurück. Gefahren bestehen dabei in der Tendenz des menschlichen Gedächtnisses, Lücken durch plausible Erklärungen zu schliessen. Spekulative Aussagen sind jedenfalls ebenso mit Vorsicht zu behandeln wie solche mit Widersprüchen im Kerngehalt. Gleiches gilt für glatte, eintönige und einheitliche Aussagen verschiedener Personen, die ein Zeichen für Absprachen sein können (BENDER/HÄCKER/SCHWARZ, Tatsachenfeststellungen vor Gericht, 6. Aufl., München 2025, S. 60 und 74 ff.; ZWEIDLER, Die Würdigung von Aussagen, ZBJV 132 [1996] 118 f.).

## **E. 2.2**

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

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

## **E. 2.3**

Zum Beweis für die schriftlichen Aussagen der Hausbewohner in Bezug auf die im Raum stehenden Ruhestörungen offeriert die Beklagte bei ihr im Zeitraum vom 4. November 2024 bis zum 22. Januar 2025 eingegangene Beschwerdemails von Nachbarn des Klägers. So vermeldete der Nachbar des Klägers, A., der Beklagten mit E-Mail vom 4. November 2024 erstmals nächtliche, laute und bis ins Treppenhaus dringende Schreie zwischen 03.30 Uhr und 04.00 Uhr, deren Urheber der Kläger gewesen sei. Mit E-Mail vom 12. November 2024 bat A. die Beklagte darum, den Kläger um Rücksicht zu ersuchen, da er ständig von Aktivitäten nebenan aus dem Schlaf gerissen werde. Dabei habe er selbst um 03.00 Uhr zunächst poltern und schreien müssen, bevor es ruhig geworden sei. Auf sein am Mittag erfolgtes Klingeln habe der Kläger nicht reagiert. Ausserdem hätten die Nachbarn nebenan dasselbe Lärmproblem wahrgenommen. Mit E-Mail vom 21. November 2024 teilte A. der Beklagten mit, dass sich die Lärmsituation in den späten Nachtstunden nach einem Gespräch mit dem Kläger zwar deutlich verbessert habe, dieser aber nach wie vor zwischen 04.00 Uhr und 05.00 Uhr für alle Mietparteien deutlich hörbare Schreie ausstossen würde, welche ihn aus dem Schlaf reissen würden. Gleichtags meldete sich, ebenfalls per E-Mail, die Nachbarin D. bei der Beklagten und vermeldete, der Kläger gebe die ganze Nacht zwischen ca. 02.00 Uhr und 05.00 Uhr «sehr schmerzhaft, wilde und extrem laute Schreie» von sich. Mit E-Mail vom 27. November 2024 teilte A. der Beklagten sodann mit, dass sich die Situation für den Moment etwas beruhigt habe. Am 2. Dezember 2024 trat die Mieterin B. per E-Mail an die Beklagte heran und vermeldete, dass der Kläger seit seinem Einzug beinahe jede Nacht zwischen 03.00 Uhr und 05.00 Uhr nächtliche Ruhestörungen verursache, indem er extrem laut schreie, was nicht nur sie, sondern auch ihre kleine Tochter aus dem Schlaf reisse und dazu führe, dass sie sich in ihrer Wohnung nicht mehr sicher fühlen würden. Ferner zeige der Umstand, dass bereits zwei weitere Nachbarn bei der

- 18 - Mietpartei B. wegen desselben Problems geklopft hätten, dass das Problem nicht nur sie betreffe. Mit E-Mail vom 3. Dezember 2025 meldete A. der Beklagten, es sei nun nach einer kurzen Besserung erneut eine umtriebige Geräuschkulisse bis morgens um 03.00 Uhr zu hören, welche ihn regelmässig aus dem Schlaf reisse. Dazu kämen täglich wieder Schreigeräusche, welche teilweise auch schon vor 23.00 Uhr zu vernehmen seien und sich schlimmstenfalls mitten in der Nacht wiederholen würden. Am 4. Dezember 2024 wandte sich B. per E-Mail an die Beklagte und teilte ihr mit, [beinahe] jede Nacht (...) geweckt zu werden. Mittlerweile seien es auch nicht mehr nur Schreie. «Das Prozedere» habe am 3. Dezember 2024 beispielsweise bereits um 19.30 Uhr begonnen und sich dann um 21.30 Uhr während der Nacht noch zweimal wiederholt. Mit E-Mail vom 20. Dezember 2024 meldete sich sodann die Mieterin C. bei der Beklagten und teilte ihr mit, dass sie den Zustand mit dem unter ihr wohnhaften Kläger als nicht erträglich und unzumutbar erachte. Sie könne

nicht mehr schlafen und bekomme Panikattacken. Am 6. Januar 2025 wandte sich A. per E-Mail an die Beklagte und teilte ihr mit, der Kläger sei nach einer positiven Phase von zwei bis drei Wochen in der Nacht wieder «unruhiger» geworden, mit «gelegentlichen Schreianfällen». Der Höhepunkt sei gewesen, als ein Nachbar von der gegenüberliegenden Strassenseite ins Treppenhaus eingedrungen sei, um besorgt nach dem Ursprung der Geräusche zu suchen. Mit E-Mail vom 11. Januar 2025 eröffnete A. der Beklagten sodann, der Kläger befinde sich während seiner Anfälle offenbar in einem Wachzustand. Im Zuge eines solchen habe er sich am 11. Januar 2025 schreiend, höchst verwirrt und aufgelöst ins Treppenhaus begeben und dort versucht, die Türe von aussen ohne Schlüssel abzuschliessen. Am 13. Januar 2025 meldete sich die Nachbarin B. erneut per E-Mail bei der Beklagten und schilderte, es sei mittlerweile schlimmer geworden. Der Kläger schreie

- 19 - jetzt auch den Tag durch, was ihre Tochter verängstigt habe. Auch in der Nacht werde B. regelmässig von lauten und unglaublich penetranten Schreien geweckt. Mit E-Mails vom 16. Januar 2025 liess A. der Beklagten zwei Audiodateien zukommen. Mit in der darauffolgenden Nacht erfolgter E-Mail an die Beklagte äusserte er, die Situation (...) sei für ihn mittlerweile nicht mehr tragbar und er ziehe in Erwägung, beim Mieterverband und der Polizei um Unterstützung zu ersuchen. Seit November werde sein Schlaf mittlerweile regelmässig über mehrere Stunden unterbrochen und auch in der Nacht vom 17. Januar 2025 liege er wach und sei völlig erschöpft. Die ständige Belastung beeinträchtige sowohl seine körperliche als auch psychische Gesundheit. Die Nachbarin D. gelangte mit E-Mail vom 17. Januar 2025 an die Beklagte und teilte ihr mit, von der Wohnung des Klägers gingen jeden Abend bzw. jede Nacht schreckliche, wilde und sehr laute Töne aus. Die Schreie des Klägers würden zwei bis vier Stunden andauern und sie könne wegen ihm schon seit mehreren Wochen nicht schlafen, arbeiten und leben. Mit eingeschriebenem Brief vom 18. Januar 2025 begehrte A. schliesslich eine Mietzinsreduktion bei der Beklagten infolge der anhaltenden Lärmbelästigung durch den Kläger. Am 21. Januar 2025 schilderte er per E-Mail, in den letzten Tagen seien die Lärmemissionen wieder besonders ausgeprägt gewesen. Schreianfälle fänden sowohl am Abend als auch in der Nacht statt und es sei die Polizei hinzugezogen worden. Mit E-Mail vom 22. Januar 2025 sandte er der Beklagten ein Lärmprotokoll, regte die Kontaktierung der Erwachsenenschutzbehörde an und erkundigte sich nach den Voraussetzungen für eine Vergütung von Hotelübernachtungen. Am 22. Januar 2025 schrieb D. der Beklagten, viele Nachbarn seien infolge der Schreie des Klägers die ganze Nacht im Treppenhaus gewesen und hätten probiert, den Kläger zu kontaktieren, um ihn rauszuholen bzw. zu wecken. Leider sei sowohl das heftige Klopfen an die Türe des Klägers als auch das Rufen der Polizei erfolglos gewesen und der Kläger habe bis um 08.00 Uhr geschrien.

- 20 - Die Beklagte offeriert zudem (...) fünf Audioaufnahmen, welche die nächtlichen Ruhestörungen durch den Kläger belegen sollen und vom Mieter A. aufgenommen worden seien (die Dateien befinden sich auch im elektronischen Geschäftsordner des Gerichts). Zwei Aufnahmen stammten vom 21. November 2024 und seien zwischen 04.00 Uhr und 05.00 Uhr aufgezeichnet worden. Eine Aufnahme stamme vom 3. Dezember 2024, wobei unklar sei, zu welcher Tages- oder Nachtzeit diese entstanden sei. Die beiden Aufnahmen vom 16. Januar 2025 seien um 00.50 Uhr resp. um 02.00 Uhr angefertigt worden. Auf allen eingereichten Tonaufzeichnungen sind Schreie einer männlichen Person zu hören, wobei auf der mutmasslich vom 16. Januar 2025 um 02.00 Uhr stammenden Aufnahme zusätzlich klassische Musik zu hören ist.

#### **E. 2.4**

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

#### **E. 2.5**

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

- 21 - nicht gegen die Glaubhaftigkeit der Aussagen, zumal sie sich auf dieselbe Nacht und ein gleichartiges Lärmgeschehen beziehen. Die an die Beklagte herangetragen Schilderungen der Nachbarn erscheinen weder übertrieben noch verharmlosend oder von besonderer Sympathie bzw. Antipathie geprägt. So schrieb der Mieter A. beispielsweise am 12. November 2024, er wolle «nicht den Teufel an die Wand malen». Mit E-Mail vom 21. November 2024 vermeldete er gar eine Verbesserung der Situation in den späten Nachtstunden und gab an, dass sich der Kläger schriftlich sehr freundlich geäussert habe. Auch mit E-Mail vom 27. November 2024 beschrieb A. eine zwischenzeitliche Beruhigung der Situation. Für die Glaubhaftigkeit des Standpunkts der Beklagten in Bezug auf die Schreie spricht weiter, dass die Stadtpolizei Zürich im Zeitraum vom 3. Dezember 2024 bis zum 22. Januar 2025 insgesamt fünf Mal um Intervention in der Liegenschaft Seestrasse 175 ersucht wurde. Den Einsatzjournalen der Stadtpolizei Zürich ist zu entnehmen, dass entsprechende Meldungen am 3. Dezember 2024 (B.), am 20. Januar 2025 (E.), am 21. Januar 2025 (A.) und am 22. Januar 2025 von einer unbekannt, sich bei B. befindlichen Person erfolgten. Notorisch ist, dass die Polizei in der Regel nicht vorschnell kontaktiert wird. Dass innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums vier Personen die mit einem Polizeinotruf verbundene psychologische Hemmschwelle wegen der geschilderten Schreie des Klägers ablegten, spricht für die objektive Intensität der Geräuschentwicklung und stellt ein gewichtiges Indiz für die beim Kläger liegende Urheberschaft dar. Die Vorbringen des Klägers in Zusammenhang mit den Audioaufnahmen vermögen demgegenüber nicht zu überzeugen. Zum einen rügte er (...) eine Verletzung seiner Persönlichkeit und verlangte die Vernichtung [der Aufnahmen], da diese ohne seine Zustimmung erfolgt seien, was impliziert, dass die Laute tatsächlich von ihm stammen. Zum anderen bestritt er, mit den auf den Aufnahmen hörbaren Schreien etwas zu tun zu haben, und behauptete, diese seien künstlich erzeugt oder manipuliert. Dieser unauflösbare Widerspruch steht im Kontext

seiner in weiten Teilen ausweichenden und inkonsistenten Antworten bezüglich der Tonaufnahmen. Statt auf die entsprechende Nachfrage hin klar zu bestreiten, auf den Aufnahmen zu hören zu sein, gab er lediglich an, ihm seien keine Schreie bewusst

- 22 - bzw. er habe nichts davon gewusst. Auch hinsichtlich der Frage nach Sinnestäuschungen wich der Kläger aus und vermied offensichtlich das Thema der Schreie und der möglichen Ursachen. Stattdessen echauffierte er sich daran, man habe ihm in übertriebener Weise vorgeworfen, die Wohnung «auseinandergenommen» zu haben. Dass er selber den Lärm verursacht hat, konnte er nach einer ersten ausweichenden Antwort auf Nachfrage nicht ausschliessen («Es hört sich ähnlich an», ...), und er räumte auch ein, dass an seine Türe gepoltert worden sei, auch wenn er sich angeblich nicht erklären konnte weshalb. Er gab auch zu, dass die Polizei nach den eingegangenen Meldungen bei ihm klopfte, und dass er den Ordnungskräften die Tür nicht öffnete, und zwar ohne dafür eine plausible Erklärung geben zu können. Er selber war es auch, der ein «gesundheitliches Problem» bei ihm in den Raum stellte, das «zu diesen Beeinträchtigungen führte». Im Gegensatz zur Darstellung der Beklagten enthalten die Aussagen und Vorbringen des Klägers damit zahlreiche Fantasiesignale in Form von Ungereimtheiten und Widersprüchen und von Ablenkungsmanövern. Damit ist als erstellt zu erachten, dass der Kläger zumindest im Zeitraum vom 4. November 2024 bis zum 22. Januar 2025 die Nachtruhe seiner Nachbarmietparteien A., B., D. und C., namentlich durch lautes Schreien, erheblich störte und damit seine Pflicht zur Rücksichtnahme im Sinne von Art. 257f Abs. 2 OR verletzte. Dies obwohl ihn die Beklagte mit Schreiben vom 27. November 2024, E-Mail vom 28. November 2024 und 20. Dezember 2024 sowie Schreiben vom 8. Januar 2025 schriftlich gemahnt hatte. 3. Es versteht sich von selbst, dass die erstellten Ruhestörungen durch den Kläger insbesondere zur Nachtzeit die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Beklagte als unzumutbar erscheinen lässt. Bei einer Untätigkeit würde sie den Hausfrieden in der Mietliegenschaft gefährden und hätte mit der Geltendmachung von Mängelrechten durch die Nachbarn zu rechnen, ganz abgesehen vom erheblichen administrativen Aufwand, den ihr die Reklamationen verursachten. Derartige, über längere Zeit anhaltende Störungen der Nachtruhe, die einen erholsamen Schlaf verunmöglichen, überschreiten das Mass des sozial Üblichen deutlich und stellen eine schwerwiegende Beeinträchtigung des vertragsgemässen Gebrauchs

- 23 - dar. Unabhängig davon, ob dem Verhalten des Klägers eine medizinische Ursache zugrunde liegt, kann von der Nachbarschaft – ebenso wenig wie von der Beklagten – erwartet werden, dass diese eine derart intensive und anhaltende Lärmbelästigung dauerhaft hinnehmen. Die Kündigung vom 28. Januar 2025 per 31. März 2025 erweist sich nach dem Ausgeführten als wirksam. Ein Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben ist entgegen den pauschalen Behauptungen des Klägers nicht zu erkennen. 4. Bei dieser Ausgangslage kommt auch keine Erstreckung des Mietverhältnisses in Betracht (Art. 272a Abs. 1 lit. b OR). Die Klage ist vollumfänglich abzuweisen. VI. Vollstreckung Die Beklagte beantragte widerklageweise, dem Kläger sei zu befehlen, [das Mietobjekt] unverzüglich, vollständig geräumt, gereinigt und in ordnungsgemässen Zustand zu verlassen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle. Nach dem Gesagten ist diesem Antrag stattzugeben. VII. Kosten- und Entschädigungsfolgen Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind der unterliegenden Partei aufzuerlegen (Art. 106 ZPO). Unterliegt die unentgeltlich prozessführende Partei, gehen die Gerichtskosten zulasten des Kantons (Art. 122 Abs. 1 lit. b ZPO) und die unentgeltlich prozessführende

Partei hat der Gegenpartei die Parteientschädigung zu zahlen (Art. 122 Abs. 1 lit. d ZPO). Eine Partei, der die unentgeltliche Rechtspflege gewährt wurde, ist zur Nachzahlung verpflichtet, sobald sie dazu in der Lage ist (Art. 123 Abs. 1 ZPO). Dem Verfahrensausgang entsprechend hat der Kläger die Kosten vollumfänglich zu tragen und der Beklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die Gerichtskosten sind – infolge der dem Kläger mit Verfügung vom 28. Juli 2025 gewährten unentgeltlichen Rechtspflege – einstweilen auf die Gerichtskasse zu nehmen. Nach der Praxis besteht der Streitwert aus dem Mietzins während der Sperrfrist

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

### **E. 3**

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

- 5 -

### **E. 4**

November 2024 habe sich erstmals die Mietpartei A. unter anderem wegen lauter, zwischen 03.30 Uhr und 04.00 Uhr ausgestossener Schreie des Klägers beschwert. Innerhalb der darauffolgenden 2.5 Monate seien insgesamt 20 schriftliche Beschwerden wegen desselben Verhaltens des Klägers erfolgt, welche sich im Dezember 2024 gehäuft hätten. Beschwerdegegenstand seien dabei stets

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

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

#### **E. 4.1**

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

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

#### **E. 4.2**

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

#### **E. 4.3**

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

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

#### **E. 4.4**

Auf den bei den Akten liegenden Tonaufnahmen sind u.a. Schreie zu hören. Ein Gesprächsinhalt oder gesprochene Worte sind den Tonaufzeichnungen nicht zu entnehmen. Selbst wenn es sich – wie noch zu prüfen ist – um Aufnahmen von Lauten des Klägers handelt, liegt weder eine Aufzeichnung unter der Nutzung eines Bildaufnahmegeräts im Sinne von Art. 179quater Abs. 1 StGB noch diejenige eines Gesprächs im Sinne von Art. 179bis Abs. 1 StGB vor. Der strafrechtlich geschützte Persönlichkeitsbereich des Klägers ist demnach nicht tangiert. Zudem ist unbestritten, dass die Audiodateien nicht in der Wohnung des Klägers, sondern im Treppenhaus sowie in der Wohnung des Mieters A. aufgenommen wurden, von wo aus die Schreie hörbar waren. Etwaige Persönlichkeitsbeeinträchtigungen des Klägers wären damit, wenn überhaupt, nur geringfügiger Natur, und sie verblässen vor dem offensichtlichen Interesse der Beklagten an der Dokumentation schwerwiegender Störungen der Pflicht zur Rücksichtnahme durch den Mieter mittels Aufnahmen in allgemeinen Räumen und Nachbarwohnungen, in denen sich die Störungen ausgewirkt haben. Dem Interesse an der materiellen Wahrheitsfindung kommt damit jedenfalls überwiegendes Gewicht zu, so dass an sich offenbleiben könnte, ob die Aufnahmen überhaupt eine widerrechtliche Persönlichkeitsverletzung bilden. Gerade wegen der vertraglichen Verpflichtung der Vermieterin zur Vermeidung von Störungen anderer Hausbewohner sind Aufzeichnungen ausserhalb des eigentlichen Mietobjekts

jedenfalls so lange nicht als widerrechtlich zu erachten, als dabei die Verhältnismässigkeit gewahrt bleibt (BGE 142 III 263; vgl. zur prozessualen Einordnung datenschutzrechtlicher Fragen im Kontext einer Miete ZMP 2019 Nr. 15). Die Audioaufnahmen sind somit gemäss Art. 152 Abs. 2 ZPO zu berücksichtigen. III. Parteistandpunkte 1. Der Kläger macht im Wesentlichen geltend, die Kündigung vom 28. Januar 2025 sei missbräuchlich erfolgt, weil er die ihm von der Beklagten vorgeworfene

- 8 - Störung der Nachtruhe durch Stöhnen oder Schreien nicht verursacht habe. Vielmehr habe sich sein Nachbarmieter A. schon kurz nach dem Einzug des Klägers im Rahmen eines Gesprächs bei diesem über nächtliche Ruhestörungen beschwert, namentlich über das nächtliche Herumschieben von Umzugskartons. Der Kläger führt aus, die Liegenschaft mit dem Mietobjekt befinde sich in einem Quartier mit Restaurant- und Barbetrieb. Mit Geräuschemissionen wie Gelächter, Gejohle oder Geschreie sei da jederzeit zu rechnen. Auch hätten im Zeitraum der vorgenannten Beschwerde Sanierungsarbeiten an den Tramgleisen stattgefunden, in deren Zuge mit Presslufthämmern Beton entfernt worden sei. Diese seien am Abend nach Betriebsschluss bis in die Nacht hinein durchgeführt worden. Vor dem Hintergrund der dadurch verursachten Geräuschkulisse sei es ihm schleierhaft, wie jemand das nahezu geräuschlose Herumschieben von Umzugskartons wahrnehmen könne. A. habe dem Kläger anlässlich des vorerwähnten Gesprächs ferner mitgeteilt, er empfinde die Situation als so gravierend, dass er die Hausverwaltung bereits eingeschaltet habe. In der Folge habe der Kläger sich zwar kooperativ gezeigt und sich gefügt. Gleichwohl sei es zu weiteren Beschwerden über Nachtruhestörungen betreffend Lamellenjalousie sowie heruntergefallene Klobrille gekommen, welche per Zettelchen oder Chat-Nachrichten an ihn herangetragen worden seien. Der Mieter A. habe sich beim Einzug des Klägers über jede Kleinigkeit beschwert und sei sehr darauf bedacht, den Kläger zu tadeln und zurechtzuweisen. Der Kläger bestreitet ferner, dass die Mietpartei A. sich lediglich in Bezug auf von ihm wahrgenommene Schreie bei der Hausverwaltung beschwert habe. Dieser habe in seiner E-Mail an die Hausverwaltung vom 4. November 2024 vielmehr eine «erhöhte Nachtaktivität» beanstandet. Dabei habe er sich bereits an Kleinigkeiten gestört wie am Betätigen eines Wasserhahns oder dem Verschieben eines Kartons. Damit habe A. versucht, sich eine Eckwohnung zu ergattern. Mit E-Mail vom 22. Januar 2025 habe A. der Beklagten ein Lärmprotokoll zukommen lassen, aus welchem hervorgehe, dass er gleichentags von 04.30 Uhr bis 07.00 Uhr Lärm wahrgenommen habe. Demgegenüber habe die im 3. Obergeschoss wohnhafte Mietpartei D. angegeben, am 22. Januar 2025 von 02.00 Uhr

- 9 - bis 08.00 Uhr in ihrer Nachtruhe gestört worden zu sein. Nach Ansicht des Klägers liegt in diesen Aussagen eine Ungereimtheit, da D. damit aus dem 3. Obergeschoss mehr Lärm vernommen haben wolle, als die Polizei oder A., der direkte Nachbar des Klägers. Hinzu komme, dass D. mit E-Mail vom 17. Januar 2025 schildert habe, sie höre jede Nacht, wie ein Nachbar heftig an die Türe [des Klägers] klopfe, diskutiere oder die Polizei kontaktiere. Dies lasse vermuten, dass die Mietpartei D. eben nicht primär durch Schreie, sondern durch die vorerwähnten «Umtriebe» des Schlafes beraubt worden sei. Der Kläger führte zu den ihm vorgeworfenen nächtlichen Schreien und Stöhnen aus, dass er daran «kein Interesse» gehabt habe und zu diesen Uhrzeiten für gewöhnlich schlafe. Eher habe er ein gesundheitliches Problem vermutet, welches zu diesen Beeinträchtigungen geführt habe bzw. wisse er nicht, ob jemals Schreie stattgefunden hätten. Es könne schliesslich irgendjemand Urheber der Ruhestörungen gewesen sein, zumal die Polizei nie irgend

einen Lärm habe feststellen können, was im Widerspruch dazu stehe, dass er die ganze Nacht geschrien haben soll. Ferner sei es gar nicht möglich, eine ganze Nacht zu schreien ohne am Morgen heiser zu sein. Ihm seien im Zuge des Einzugs von den anderen Mietparteien stets viele Kleinigkeiten vorgeworfen worden. Diese hätten eine «Psychoanalyse» betrieben und sich wahrscheinlich etwas zusammengereimt. Die Mietpartei C. habe ihn gar wahrheitswidrig eines aggressiven Verhaltens bezichtigt. Der Kläger sei hingegen stets bemüht gewesen, die Kommunikationskanäle offen zu halten und habe sich freundlich nach dem Wohlbefinden und der nächtlichen Ruhe erkundigt. Diese Anfragen seien allerdings oftmals ins Leere gelaufen. 2. Die Beklagte liess ausführen, dass es kurz nach dem Einzug des Klägers in die Liegenschaft (...) zu diversen Reklamationen seitens der Nachbarmieten wegen nächtlicher Ruhestörungen durch den Kläger gekommen sei. Mit E-Mail vom

## **E. 8**

Januar 2025 nicht geändert und er weiterhin nachts wie auch tagsüber wiederholt, lange und intensiv geschrien habe, was die Nachbarn in Angst versetzt sowie

- 11 - auch wiederholt aus dem Schlaf gerissen habe, (...) habe sich die Beklagte mit Formular vom 28. Januar 2025 zur Kündigung des Mietverhältnisses entschieden. 3. Auf diese und weitere Ausführungen der Parteien wird nachfolgend nur soweit eingegangen, als dies für den Entscheid von Belang ist. Findet sich zu einer Behauptung kein Kommentar, so hat das Gericht diese als irrelevant eingestuft. IV. Materielles 1. Wirksamkeit der Kündigung

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.