

ZH_OBERGERICHT NG240009 vom 9. April 2025

ZH Obergericht, 2025-04-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG240009

FR: ZH_OBERGERICHT NG240009 du 9 avril 2025

IT: ZH_OBERGERICHT NG240009 del 9 aprile 2025

Erwägungen

E. 1

Die Beklagte und Berufungsklägerin (Mieterin; fortan Berufungsklägerin) und †C. _____ (vormaliger Eigentümer und Vermieter), Letzterer vertreten durch die D. _____ AG (vormalige Verwaltung; mittlerweile infolge Fusion von der Berufungsbeklagten übernommen; vgl. act. 3/3, act. 6/14, act. 6/15/3-4, act. 41 Rz. 2 und act. 43/18-21), schlossen am 20. Januar 2011 einen unbefristeten Mietvertrag (fortan Mietvertrag) über eine 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses an der E. _____-strasse ... in ... Zürich (fortan Mietobjekt) mit Mietbeginn am 1. April 2011 sowie einer Kündigungsfrist von drei Monaten und Kündigungsterminen per Ende März, Juni und September (act. 3/6). Im Rahmen eines früheren Kündigungsschutzverfahrens schlossen die Berufungsklägerin und †C. _____ am 19. März 2015 vor der Schlichtungsbehörde Zürich einen Vergleich, mit welchem der Berufungsklägerin im Sinne einer letzten Chance die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen gewährt und sie im - 4 - Sinne von Art. 257f OR dahingehend abgemahnt wurde, sich rücksichtsvoll gegenüber den Mitmietern zu verhalten. Ausserdem wurde darin vermerkt, dass das Mietverhältnis der Berufungsklägerin bei weiteren Unverträglichkeiten zwischen den Mietern ausserordentlich gekündigt werde (act. 3/7; act. 6/33/1; vgl. auch act. 43/22). Ab Oktober 2021 gingen von Nachbarn und anderen Mietparteien Beschwerden mit Bezug auf die Berufungsklägerin ein (act. 3/8-14; act. 21/6-7; act. 21/10-11; act. 43/25; vgl. act. 1 Rz. II./6 und 8). Mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 und vom 15. März 2022 wurde die Berufungsklägerin von der D. _____ AG entsprechend abgemahnt (act. 3/15; act. 6/33/2; act. 21/6; act. 21/8). Am tt.mm.2022 verstarb †C. _____ bzw. der vormalige Eigentümer und Vermieter des Mietobjektes. Letzteres ging nach dessen Tod in das Eigentum der F. _____-Stiftung und der Stiftung für G. _____ über. Als Willensvollstreckerin wurde die H. _____ AG eingesetzt (act. 3/2; act. 6/12; act. 6/15/1; act. 6/15/4; act. 43/17). Mit amtlichem Formular vom 3. Mai 2022 sprach die D. _____ AG im Namen des verstorbenen †C. _____ die ordentliche Kündigung des Mietvertrags auf den 30. September 2022 aus (act. 3/5; act. 6/33/5; act. 21/1). Auf entsprechende Nachfrage hin nannte die D. _____ AG der Berufungsklägerin mit Schreiben vom 23. Mai 2022 als Begründung für die fragliche Kündigung die Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f OR), die Wiederherstellung des Hausfriedens und die subjektive Unverträglichkeit zwischen Mietern (act. 3/4; act. 6/33/6; act. 21/4). Für den Fall, dass diese Kündigung von einem Gericht für unwirksam erklärt werden sollte, kündigte der Rechtsvertreter der Willensvollstreckerin (vgl. act. 6/15/1, act. 6/13 und act. 43/17) als Vertreterin der Erben des †C. _____ den Mietvertrag mit amtlichem Formular vom 16. Juni 2022 erneut ordentlich und mit derselben Begründung auf den 30. September 2022 (act. 6/33/7; act. 6/33/10; act. 21/3; act. 21/5; act. 43/26; act. 43/31-32).

E. 1.1

Erstinstanzliche Endentscheide sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbehauptungen mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Für die Streitwertberechnung kann auf die entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden, wobei entsprechend den Angaben der Berufungsbeklagten in der Hauptverhandlung vom 11. Januar 2024 von einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'392.– und somit von einem Streitwert von Fr. 54'288.– auszugehen ist. Damit ist das Streitwerterfordernis erfüllt (vgl. act. 51 E. 3.1, act. 8/8 E. 2, act. 9 E. 2 und Prot. VI S. 24).

E. 1.2

Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich, begründet und mit Anträgen versehen einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht über volle Kognition, d.h. es kann sowohl unrichtige Rechtsanwendung als auch unrichtige Feststellung des Sachverhalts beanstandet werden (Art. 310 ZPO); soweit Ermessensausübung in Frage steht, kann auch Unangemessenheit gerügt werden (vgl. BGer 5D_113/2016 vom 26. September 2016, E. 4.2; OGer ZH LY150026 vom 4. März 2016, E. II./3.). Das Berufungsgericht kontrolliert insbesondere auch die Beweiswürdigung des erstinstanzlichen Gerichts frei (KUKO ZPO-BAUMGARTNER, 3. Aufl. 2021, Art. 157 N 16) und prüft, ob dieses die Tatsachen, die es feststellte, auch als erwiesen betrachten konnte (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1). In der schriftlichen Berufungsbegründung ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Fehler leidet. Es sind die vorinstanzlichen Erwägungen zu bezeichnen, die angefochten werden, und die Aktenstücke zu nennen, auf denen die Kritik beruht (BGE 142 III 413 E. 2.2.4; BGE 142 I 93 E. 8.2; BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_97/2014 vom 26. Juni 2014, E. 3.3; ZR 110/2011 Nr. 80). Die Berufungsinstanz hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die

- 7 - Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der Berufungsschrift in rechtsgenügender Weise erhoben werden (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.4). Innerhalb des so definierten Prüfprogramms ist die Berufungsinstanz aber weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatsachenfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen kann (BGer 4A_397/2016 vom 30. November 2016, E. 3.1). Die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) verpflichtet das Gericht nicht dazu, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (BGE 145 III 324 E. 6.1; BGE 142 III 433 E. 4.3.2; BGE 142 II 49 E. 9.2; BGE 136 I 229 E. 5.2; vgl. BK ZPO-HURNI, Bd. I, Bern 2012, Art. 53 N 60 f.).

E. 1.3

Die Berufung der Berufungsklägerin vom 29. April 2024 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (act. 52; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 49), weshalb auf die Berufung einzutreten ist. 2. In ihrem Urteil vom 11. März 2024 führte die Vorinstanz unter anderem aus, dass es im fraglichen Mietobjekt unbestrittenermassen bereits in der Vergangenheit zu diversen Unverträglichkeiten gekommen sei, bei welchen die Berufungsklägerin das Epizentrum gebildet habe und die im Jahr 2013 gar in einer Kündigung resultiert hätten. Der in diesem Zusammenhang gegen eine Abmahnung vergleichsweise vereinbarten Fortsetzung des Mietverhältnisses könne nicht jede Bedeutung abgesprochen werden. Ungeachtet dessen seien den Kündigungen vom 3. Mai 2022 und vom 16. Juni 2022 zwei Abmahnungen vorausgegangen, mit welchen die Berufungsklägerin auf diverse Beschwerden von Nachbarn hingewiesen worden sei. Das Interesse der Berufungsbeklagten an der Wiederherstellung des Hausfriedens und dem längerfristigen Verbleib künftiger Mieter in

- 8 - der Wohnung oberhalb der Berufungsklägerin sei sodann durchaus verständlich und legitim. In zwei Punkten hätten die Beschwerden überdies unbestrittenermassen zugetroffen. So habe sich die Berufungsklägerin bei der Familie I._____ durch Klopfen und lautes Rufen bemerkbar gemacht, um diese auf ihr störendes Verhalten hinzuweisen. Hierfür selber Lärm zu veranstalten, sei jedoch nicht nachvollziehbar und zeige eine bemerkenswerte Rücksichtslosigkeit. Gleich verhalte es sich bezüglich der Auseinandersetzung mit J._____ und deren Freundin K._____. So gehe es die Berufungsklägerin schlicht nichts an, auf welchem Weg Frau K._____ vom Nachbargrundstück zu ihrer Freundin J._____ gelangt. Dass ein hüfthoher Gartenzaun für eine gesunde Katze ein Hindernis darstellen solle, sei zudem geradezu absurd. Diese Auseinandersetzung zeige eine gewisse Tendenz der Berufungsklägerin, anderen Hausbewohnern unsinnige Vorschriften zu machen. Dies sei durchaus geeignet, den Hausfrieden zu beeinträchtigen. Die Berufungsbeklagte habe der Berufungsklägerin jedoch nicht ohne Rücksicht auf die Hintergründe gekündigt, sondern sei den Vorwürfen in ihr zumutbarer Weise nachgegangen. Wie gezeigt, habe die Berufungsklägerin somit erheblichen Anteil an den Problemen gehabt. Allein schon deswegen könne es sich vorliegend nicht um einen vorgeschobenen Kündigungsgrund handeln. Die Kündigung und das Begehren um Einsicht in ihr Mietdossier würden zwar in einem gewissen zeitlichen Zusammenhang stehen. Die Berufungsklägerin räume jedoch selbst ein, dass sie erst im Anschluss an die erfolgten Abmahnungen Einsicht in ihr Mietdossier verlangt hätte. Damit zeige sich, dass die Kündigung auf die fraglichen Pflichtverletzungen und nicht auf das Einsichtsbegehren zurückzuführen sei. Die Kündigung vom 16. Juni 2022 erweise sich folglich als mit Treu und Glauben vereinbar und damit als gültig (act. 51 E. 4.2.2). Betreffend die Erstreckung des Mietverhältnisses stellte die Vorinstanz ferner fest, dass die Berufungsbeklagte eine einmalige und definitive Erstreckung bis zum 31. März 2023 anerkannt habe (act. 51 E. 5.1). Die prekären finanziellen Verhältnisse der Berufungsklägerin würden durchaus auf eine Härtesituation schliessen lassen. Auch würden sich die gesundheitlichen Probleme der Berufungsklägerin auf die Suchbemühungen auswirken, da die Wohnung aufgrund der Bewegungseinschränkungen der Berufungsklägerin im Erdgeschoss liegen oder über einen Lift verfügen müsste. Für die

- 9 - Suchbemühungen an sich seien die gesundheitlichen Aspekte aber weniger relevant. Der Einwand der Mieterin, wonach sie aus gesundheitlichen Gründen keinen Umzug bewältigen könne, könne nicht gehört werden. So sei ein Umzug bei einer gültigen Kündigung unausweichlich, da eine Erstreckung stets zu befristen sei. Die Berufungsklägerin müsse hierfür verfügbare Hilfen in Anspruch nehmen. Da ihre Ärzte und Therapienetzwerke auch von einer Ersatzwohnung problemlos mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar seien und sich bereits jetzt nicht nur in der Nähe ihres Wohnortes befinden würden, könne die Nähe zu bestimmten Einrichtungen für eine Erstreckung sodann auch keine Rolle spielen. Gleiches gelte für eine geplante Einbürgerung, für welche Belege ohnehin weder vorliegen würden noch offeriert worden seien. Die Kritik der Berufungsbeklagten an den Suchbemühungen der Berufungsklägerin sei ferner berechtigt. So würden sich die Behauptungen zu ihren Suchbemühungen als pauschal und unspezifisch erweisen. Weder die Auflistung von PDF-Dokumenten von ausgeschriebenen Wohnungen in einem Dokument noch pauschale Kritik an nicht näher bezeichneten Objekten genüge den Anforderungen. Ausserdem scheine es für die Zeit seit Juli 2022 gar keine spezifischen Suchbemühungen mehr zu geben. Auch wenn sich die Situation durch den Auszug des Ehepaars I. _____ etwas entspannt haben dürfte, bestehe aufgrund der Art, wie die Berufungsklägerin mit Konflikten umgehe, ohne Weiteres die Gefahr neuer Reibereien. Mit den erstellten Handlungsweisen habe die Berufungsklägerin den Hausfrieden in einer nicht tolerierbaren Weise in Schieflage gebracht. Die ersichtliche Härte sei insgesamt sodann auch auf ungenügende Suchbemühungen der Berufungsklägerin zurückzuführen und werde durch das ebenfalls gewichtige Vermieterinteresse an der Wiederherstellung des Hausfriedens zumindest teilweise aufgewogen. Ausgehend davon erweise sich eine Erstreckung von einem Jahr bis 30. September 2023 als den gesamten Umständen angemessen (act. 51 E. 5.3). 3. Die Berufungsklägerin bringt in ihrer Berufung Rügen betreffend die Gültigkeit der fraglichen Kündigung (act. 52 Rz. 8 ff. und Rz. 28 f.; vgl. E. II./4. hiernach) sowie eventualiter betreffend die Dauer der Erstreckung ihres Mietverhältnisses (act. 52 Rz. 30 ff.; vgl. E. II./5. hiernach) vor. Im Folgenden wird auf die Vorbringen der Berufungsklägerin – soweit entscheidrelevant – eingegangen.

- 10 -

E. 2

Mit Eingaben vom 18. Mai 2022 (Geschäfts-Nr.: MO220609-L) und vom 11. Juli 2022 (Geschäfts-Nr.: MO220869-L) focht die Berufungsklägerin bei der Schlichtungsbehörde Zürich vorgenannte Kündigungen je an (act. 6/1; act. 8/4/1). Aufgrund von durch die Berufungsklägerin eingereichten Arzteugnissen musste die Schlichtungsverhandlung zweimal verschoben werden (act. 6/25-29; act. 6/34-38; act. 8/10-14; act. 8/20-24). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom

- 5 - 19. Dezember 2022, an welcher die beiden Verfahren MO220609-L und MO220869-L zusammen verhandelt wurden, konnte keine Einigung erzielt werden (vgl. Prot. SB S. 2 f.). Die von der Schlichtungsbehörde Zürich unterbreiteten Urteilstorschläge vom 19. Dezember 2022 wurden von der damaligen Vermieterschaft mit Schreiben vom 31. Januar 2023 (Geschäfts-Nr.: MO220609-L) bzw. von der Berufungsklägerin mit Schreiben vom 31. Januar 2023 (Geschäfts-Nr.: MO220869-L) abgelehnt, weshalb diesen mit Beschluss vom 7. Februar 2023 je eine Klagebewilligung erteilt wurde (act. 5; act. 6/1; act. 6/42; act. 6/45-47; act. 8/2; act. 8/4/28; act. 8/4/31; act. 8/4/33). Am 2. Februar 2023 wurde das

streitgegenständliche Mietobjekt an die B._____ AG (Klägerin und Berufungsbe- klagte; fortan Berufungsbeklagte) verkauft, wodurch diese zur neuen Eigentüme- rin und Vermieterin des fraglichen Mietobjektes wurde (act. 3/2). Mit Eingabe vom 15. März 2023 machte diese eine Klage mit den eingangs wiedergegebenen Rechtsbegehren beim Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich (fortan Vorinstanz) anhängig (act. 1; Geschäfts-Nr.: MJ230028-L). Mit Eingabe vom 20. März 2023 machte die Berufungsklägerin ihrerseits eine Klage mit den eingangs wiedergege- benen Rechtsbegehren bei der Vorinstanz anhängig (act. 8/1; Geschäfts-Nr.: MJ230029-L). Mit Zirkulationsbeschluss vom 30. März 2023 wurden die beiden vor Vorinstanz hängigen Verfahren betreffend die ordentlichen Kündigungen vom

E. 3

Gegen das Urteil der Vorinstanz vom 11. März 2024 erhob die Berufungs- klägerin am 29. April 2024 Berufung beim hiesigen Gericht mit den eingangs er- wählten Anträgen (act. 52).

E. 4

Aufl. 2024, Art. 157 N 14; DIKE ZPO-VISCHER/LEU, 3. Aufl. 2025, Art. 152 N 8 f. und 26).

E. 4.1

Zu ihren von der Vorinstanz als unbestritten bezeichneten Verfehlungen in der Vergangenheit bringt die Berufungsklägerin vor, dass sich diese und insbe- sondere deren damit suggerierte Häufigkeit weder aus den Ausführungen der Parteien noch den offerierten Beweismitteln ergeben würden und deshalb nicht einfach unbestritten seien (act. 52 Rz. 9). Der Vergleich aus dem Jahr 2015 lie- fere hierzu keine Anhaltspunkte. Indem die Vorinstanz diesem Vergleich eine Be- deutung zumesse, interpretiere sie in unzulässiger Weise etwas in denselben hin- ein, was weder durch die Parteiaussagen noch die offerierten Beweismittel ge- stützt werde. Auf andere Aktenstücke verweise die Vorinstanz sodann nicht. Inso- weit stelle sie den Sachverhalt unrichtig fest. Aus dem damaligen Vergleich könne einzig entnommen werden, dass der frühere Vermieter offensichtlich viel zu rasch und ohne zureichende Gründe eine Kündigung ausgesprochen habe. So hätte dieser bei Vorliegen der behaupteten Verfehlungen wohl an der Kündigung fest- gehalten (act. 52 Rz. 10). Ungeachtet dessen könne aus einem Vergleich von vor mehr als sieben Jahren ohnehin nichts Relevantes für das aktuelle Verfahren ab- geleitet werden. So gehe es vorliegend höchstens um Verfehlungen seit dem Jahr 2021, womit es an einem zeitlichen Konnex zum damaligen Vergleich gänzlich fehle (act. 52 Rz. 11). Die Berufungsklägerin rügt weiter, dass die Vorinstanz be- züglich der beiden Abmahnungen vom 7. Dezember 2021 und vom 15. März 2022 sowie der darin aufgeführten Beschwerden der Nachbarn den Sachverhalt falsch bzw. nur ungenügend festgestellt habe (act. 52 R. 12 ff.). Infolge Bestreitung der fraglichen Anschuldigungen hätte die Vorinstanz nicht einfach auf die Abmahnun- gen und die darin enthaltenen Beschwerden abstellen dürfen. Vielmehr hätte sie die offerierten Beweise abnehmen und würdigen müssen. Ausserdem gehe die Vorinstanz lediglich auf die Beschwerden der Familie I._____ und der Damen J._____ und K._____ ein (act. 52 Rz. 12 f.). Aus den Abmahnungen könne ohne- hin nur gefolgert werden, dass sich die Berufungsbeklagte gerade nicht für eine Kündigung habe entscheiden wollen, sondern der Berufungsklägerin bewusst die Möglichkeit der Bewährung habe geben wollen. Dadurch habe die Berufungsklä- gerin darauf vertrauen können, dass keine Kündigung erfolgen

werde. Die abgemahnten Beschwerden würden insofern von vornherein keine Kündigung recht-

- 11 - fertigen können bzw. eine entsprechende Kündigung wäre treuwidrig und damit missbräuchlich (act. 52 Rz. 14). Durch das Abstellen auf die fraglichen Abmahnungen und die darin erwähnten Beschwerden sei die Vorinstanz zudem zum falschen Schluss gelangt, dass das Interesse der Berufungsbeklagten an der Wiederherstellung des Hausfriedens sowie an einem langfristigen Mietverhältnis für die Wohnung oberhalb der Berufungsklägerin verständlich und legitim sei (act. 52 Rz. 12). Auch mit Bezug auf die Beschwerden der Familie I. _____ sowie von J. _____ und deren Freundin K. _____ rügt die Berufungsklägerin eine falsche Sachverhaltsfeststellung sowie eine ungenügende Begründung durch die Vorinstanz. So habe sie die Beschwerden der Familie I. _____ konstant und substantiiert bestritten, weshalb diese nicht unbestrittenermassen zutreffen würden. Die Vorinstanz wäre diesbezüglich verpflichtet gewesen, die hierzu offerierten Beweise abzunehmen und zu würdigen (act. 52 Rz. 16). Unbestritten sei einzig, dass die Berufungsklägerin einige wenige Male keinen anderen Ausweg mehr gesehen habe, als sich die gebotene Ruhe durch Rufen und Klopfen gegen die Decke zu verschaffen. Auch sei zu bemerken, dass sich die Lärmimmissionen der Familie I. _____, insbesondere jene vom 29. April 2022, inmitten der Nacht ereignet hätten und somit zu einem Zeitpunkt, zu welchem kein gewöhnliches Gespräch erwartet werden könne. Die Vorinstanz lasse die Gesprächs- und Versöhnungsversuche der Berufungsklägerin sodann gänzlich unberücksichtigt. Auch berücksichtige sie nicht, dass sich die Berufungsklägerin Ende Mai 2022 bei der Familie I. _____ entschuldigt habe und es hernach zu keinen Vorfällen mehr gekommen sei (act. 52 Rz. 18). Ausgehend davon sei auch die vorinstanzliche Schlussfolgerung, wonach die Berufungsklägerin mit ihrem Verhalten eine bemerkenswerte Rücksichtslosigkeit an den Tag gelegt habe, nicht nachvollziehbar und falsch (act. 52 Rz. 19). Was die Auseinandersetzung mit J. _____ und deren Freundin K. _____ angeht, beanstandet die Berufungsklägerin die mangelnde Auseinandersetzung der Vorinstanz mit den konkreten gegen die Berufungsklägerin erhobenen Vorwürfen. Damit verletze die Vorinstanz ihre Begründungspflicht und stütze ihre Schlussfolgerung auf einen falschen Sachverhalt (act. 52 Rz. 21). Auf ein Fehlverhalten der Berufungsklägerin gegenüber J. _____ gehe die Vorinstanz zudem nicht ein. Insofern stelle die Vorinstanz den Sachverhalt unvollständig

- 12 - dig bzw. falsch fest und komme ihrer Begründungspflicht nicht nach (act. 52 Rz. 23). Betreffend die verlangte Einsicht in ihr Mietdossier bringt die Berufungsklägerin ferner vor, dass sie diese insbesondere am 14. April 2022 und damit nur zwei Wochen vor der ersten Kündigung vom 3. Mai 2022 verlangt habe. Nur zwei Wochen nachdem sie am 30. Mai 2022 bei der Berufungsbeklagten betreffend die Einsicht nachgefragt habe, sei die zweite Kündigung vom 16. Juni 2022 ausgesprochen worden. Der zeitliche Konnex sei somit in zweifacher Hinsicht offensichtlich. Es könne nicht einfach von einem gewissen zeitlichen Zusammenhang gesprochen werden (act. 52 Rz. 26). Dies zeige, dass die Berufungsbeklagte zwei Mal als Reaktion auf ihr Einsichtsgesuch eine Kündigung ausgesprochen habe, womit eine missbräuchliche Rache Kündigung vorliege. Der von der Vorinstanz behauptete Konnex zwischen den Einsichtsbegehren der Berufungsklägerin und den ihr vorgeworfenen Pflichtverletzungen sei sodann nicht nachvollziehbar und ergebe sich auch nicht aus den Parteiausführungen oder den offerierten Beweismitteln (act. 52 Rz. 27). Die Berufungsklägerin bringt überdies vor, dass die Vorinstanz nicht dargelegt

habe, weshalb sie die von ihr offerierten Zeugen nicht ein- vernommen habe. So habe die Berufungsklägerin die Anschuldigungen der Fami- lie I._____ und der Damen J._____ und K._____ zurückgewiesen und diverse an- dere Mitmieter aufgeführt, die sie als sehr angenehme, zuvorkommende und freundliche Mitmieterin ansehen würden, die zu keinerlei Beanstandungen Anlass gebe und von der zu keinem Zeitpunkt (Ruhe-)Störungen ausgehen würden. Man- gels Spruchreife hätte die Vorinstanz ein Beweisverfahren durchführen müssen. Insoweit stelle die Vorinstanz den Sachverhalt unvollständig bzw. falsch fest und verletze das rechtliche Gehör der Berufungsklägerin. Aus diesem Grund sei die Sache zur Durchführung eines Beweisverfahrens und neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen (act. 52 Rz. 24).

E. 4.2

Bei unbefristeten Mietverhältnissen steht dem Vermieter im Falle von Pflichtverletzungen im Sinne von Art. 257f OR nebst der ausserordentlichen auch die ordentliche Kündigung offen (ZK-HIGI/BÜHLMANN, OR, 5. Aufl. 2019, Vorbe- merkungen und Art. 253-265, Art. 257f N 64 und 86). Eine ordentliche Kündigung setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetz-

- 13 - lichen Fristen und Termine zu beenden. Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräu- men ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst. Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaf- tes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder In- teressen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Es obliegt dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die Kündi- gung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wird (BGE 148 III 215 E. 3.1.2 ff.; BGE 138 III 59 E. 2.1; BGE 135 III 112 E. 4.1; BGer 4A_255/2024 vom 20. August 2024, E. 3.1; BGer 4A_183/2017 vom 24. Januar 2018, E. 2; ZK-HIGI/BÜHLMANN, OR, 5. Aufl. 2022, Art. 269-273c, Art. 271 N 165 und 167, Art. 271a N 66; vgl. Art. 271 Abs. 1 f. OR). Das Gesetz zählt beispielhaft Gründe auf, bei deren Vorlie- gen die Kündigung durch den Vermieter als treuwidrig gilt und folglich anfechtbar ist (vgl. Art. 271a OR). Ein solcher Grund liegt namentlich vor, wenn die Kündi- gung ausgesprochen wurde, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend mache (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR). Hierfür ist es erforderlich, dass die Kündigung des Vermieters aufgrund der Geltendmachung von Ansprüchen erfolgte (adäquater Kausalzusammenhang; ZK-HIGI/BÜHLMANN, OR, a.a.O., Art. 271a N 55). Nebst dem zeitlichen Zusammenhang ist dabei ins- besondere auch die Kündigungsbegründung von Bedeutung. So ist ein adäquater Kausalzusammenhang regelmässig dann zu verneinen, wenn der Vermieter ein gewichtiges Kündigungsmotiv zu belegen vermag, welches eine Kündigung unge- achtet allfällig geltend gemachter Ansprüche rechtfertigt (BGE 148 III 215 E. 3.2.1; BGE 143 III 344 E. 5.3.4; BGer 4A_183/2017 vom 24. Januar 2018, E. 2; OGer ZH NG170019 vom 9. März 2018, E. 7.1; ZK-HIGI/BÜHLMANN, OR, a.a.O., Art. 271a N 60 f.). Das Geltendmachen von Ansprüchen geringfügiger Art spricht ferner eher gegen eine Vergeltungskündigung (ZK-HIGI/BÜHLMANN, OR, a.a.O., Art. 271a N 63).

E. 4.3

Gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO verfügen die Parteien über einen Beweisab- nahmeanspruch, wonach sie für rechtserhebliche Sachvorbringen zum Beweis

- 14 - zugelassen werden, sofern der beantragte Beweis tauglich sowie form- und fristgerecht beantragt worden ist. Dieses Parteirecht steht jedoch im Spannungsfeld zur Möglichkeit der antizipierten Beweiswürdigung. Danach kann das Gericht von einer beantragten Beweiserhebung absehen, ohne dass es den Beweisführungs- anspruch verletzt, wenn es diese von vornherein nicht für geeignet hält, die be- hauptete Tatsache zu beweisen, oder wenn es seine Überzeugung bereits aus anderen Beweisen gewonnen hat und davon ausgeht, dass weitere Abklärungen am massgeblichen Beweisergebnis nichts mehr zu ändern vermögen (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 136 I 229 E. 5.3; BGE 134 I 140 E. 5.3; BSK ZPO-GUYAN,

E. 4.4

Die Darstellung der Berufungsklägerin, dass sich die ihr vorgeworfenen Verfehlungen weder aus den Parteiausführungen noch aus den offerierten Be- weismitteln ergeben würden, steht im Widerspruch zu den Akten. So liegen insbe- sondere diverse Beschwerden von unterschiedlichen Nachbarn, ein Störungspro- tokoll der Familie I.____ sowie ein Hinweis auf einen Polizeieinsatz infolge Nachtruhestörung in den Akten, die den Schluss auf ein entsprechendes Verhal- ten der Berufungsklägerin bzw. entsprechende Pflichtverletzungen zulassen (vgl. act. 3/8-14, act. 21/10-11 und Prot. VI S. 17; siehe auch E. II./4.5 hiernach). Da der Vergleich vom 19. März 2015 für das vorliegende Urteil nicht von Relevanz ist, erübrigen sich Weiterungen zu den entsprechenden Rügen der Berufungsklä- gerin. Es trifft ferner nicht zu, dass die Vorinstanz auf keine anderen Aktenstücke verwiesen habe. So nimmt diese sowohl auf die beiden Abmahnungen vom 7. De- zember 2021 und vom 15. März 2022 wie auch auf die schriftlichen Beschwerden der Nachbarn Bezug (vgl. act. 51 E. 4.2.2). Darüber hinaus verweist sie auf zwei konkrete von der Berufungsklägerin zugestandene Vorfälle mit der Familie I.____ und den Damen J.____ und K.____ (vgl. act. 51 E. 4.2.2, act. 19 Rz. 16, 18 und 20 sowie S. 15 und Prot. VI S. 12, 14 f. und 17; siehe auch E. II./4.1 hiervor und E. II./4.5 hiernach sowie act. 52 Rz. 17 und 22). Die Beru- fungsklägerin räumt bestimmte Verfehlungen somit gar selbst ein. Die entspre- chenden Rügen der Berufungsklägerin vermögen folglich nicht zu überzeugen.

- 15 -

E. 4.5

Die Behauptung der Berufungsklägerin, wonach ein Mieter im Falle einer Abmahnung nicht mit einer Kündigung rechnen müsste, entbehrt sodann jeder Grundlage. So ist es einer Abmahnung inhärent, dass es ohne entsprechende Verbesserung bzw. bei fortdauernden Pflichtverletzungen zu einer Kündigung kommen kann, da andernfalls keine Abmahnung ausgesprochen würde. Des Wei- teren stellte die Vorinstanz zu Recht fest, dass die Berufungsklägerin von der Be- rufungsbeklagten vor den im Mai und Juni 2022 ausgesprochenen Kündigungen unbestrittenermassen mit den zwei Abmahnungen von Dezember 2021 und März 2022 auf diverse Beschwerden von Nachbarn hingewiesen worden sei (vgl. act. 51 E. 4.2.2; act. 3/8-15; act. 19 Rz. 8 f.; act. 21/6; act. 21/8; act. 21/10-11; act. 43/25). Sodann stellte sie fest, dass sich die Berufungsklägerin, wie diese wohlgemerkt auch selbst bestätigte (vgl. act. 19 S. 15, Prot. VI S. 14 und act. 52 Rz. 17), in der Nacht vom 29. April 2022 – und damit nach der zweiten Abmah- nung und vor der Kündigung – bei der Familie I.____ durch Klopfen und lautes Rufen bemerkbar gemacht,

damit entsprechend Lärm veranstaltet und sich rücksichtslos verhalten habe (act. 51 E. 4.2.2). Überdies nimmt die Vorinstanz Bezug auf den von der Berufungsklägerin ebenfalls zugestandenem Vorfall mit J._____ und K._____, welcher die Tendenz der Berufungsklägerin aufzeige, anderen Hausbewohnern Vorschriften zu machen (act. 51 E. 4.2.2; vgl. act. 19 Rz. 18 und 20; siehe auch act. 52 Rz. 22). Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz darin insgesamt eine von der Berufungsklägerin zumindest erheblich mitverschuldete Beeinträchtigung des Hausfriedens erblickte und wenn sie alleine schon deswegen keinen vorgeschobenen Kündigungsgrund erkennen konnte (vgl. act. 51 E. 4.2.2). Der Chronologie der Ereignisse lässt sich ferner entnehmen, dass die Kündigung nach den zwei fraglichen Abmahnungen aufgrund wiederholter bzw. anhaltender Pflichtverletzungen durch die Berufungsklägerin ausgesprochen wurde. Damit vermochte die Berufungsbeklagte ein gewichtiges Kündigungsmotiv nachzuweisen, welches nichts mit der Geltendmachung mietrechtlicher Ansprüche bzw. der von der Berufungsklägerin verlangten Einsicht in ihr Mietdossier zu tun hatte. Damit liegt kein Sachverhalt nach Art. 271a Abs. 1 lit. a OR vor, der auf die Missbräuchlichkeit der vorliegenden Kündigung hindeuten würde (vgl. ZK- HIGI/BÜHLMANN, OR, a.a.O., Art. 271a N 60 ff.; siehe auch BGer 4A_500/2023

- 16 - vom 11. April 2024, E. 6.3 und BGer 4A_497/2011 vom 22. Dezember 2011, E. 2.4). Die vor Vorinstanz gemachten Ausführungen zum behaupteten zeitlichen Konnex zwischen Einsichtsbegehren und Kündigung sind sodann nicht überzeugend. Die Berufungsklägerin tut demnach keine Umstände dar, die das legitime Kündigungsmotiv der Berufungsbeklagten umzustossen vermöchten. Wie von der Vorinstanz richtigerweise festgestellt, hatte die Berufungsklägerin ihre Einsichtsbegehren erst nach Erhalt der ersten und zweiten Abmahnung mit Schreiben vom 21. Dezember 2021 und vom 14. April 2022 gestellt. Sodann erfolgte die zweite Kündigung vom 16. Juni 2022 lediglich vorsorglich, weil die erste Kündigung vom 3. Mai 2022 im Namen des verstorbenen †C._____ ausgesprochen worden war (vgl. act. 3/5, act. 3/15, act. 6/15/1, act. 6/33/2, act. 6/33/5, act. 6/33/7, act. 21/1, act. 21/3, act. 21/6, act. 21/8, act. 41 Rz. 1 f., act. 43/17, act. 43/31 und act. 51 E. 4.2.2; vgl. auch E. I./1. hiervor). Diesbezüglich ist folglich überhaupt kein Zusammenhang zwischen Einsichtsbegehren und Kündigung ersichtlich. Von einer Rache Kündigung kann folglich auch deshalb nicht die Rede sein. Wie die Vorinstanz sodann korrekt ausführte, gilt die Absicht, einen gestörten Hausfrieden wiederherzustellen, durchaus als legitimer Kündigungsgrund bzw. als objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse des Vermieters (vgl. BGer 4A_421/2017 vom 27. September 2017, E. 4.4 und BGer 4A_735/2011 vom 16. Januar 2012, E. 2.4). Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden (vgl. act. 51 E. 4.2.1). In Anbetracht der vorliegenden Umstände – insbesondere der Vorfälle und Abmahnungen, welche der Kündigung vorausgingen, der anhaltenden Pflichtverletzungen auch nach erfolgter Abmahnung bzw. der den Abmahnungen zuwiderlaufenden Verhaltensweisen der Berufungsklägerin sowie der damit zusammenhängenden Kündigung der Familie I._____ (vgl. act. 41 Rz. 10 und 14 f., act. 43/24-25 sowie act. 43/27) – ist es schliesslich nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz der Berufungsbeklagten folgend die Kündigung als geeignete Massnahme erachtete, um den Hausfrieden wiederherzustellen. Es ist wohlgermerkt auch nicht ersichtlich, was die Berufungsbeklagte sonst hätte vorkehren können. Das Vorgehen der Berufungsbeklagten wird schliesslich auch vom Umstand gestützt, dass sich das Verhalten der Berufungsklägerin selbst nach ausgesprochener Kündigung dem Vernehmen nach

- 17 - bzw. entgegen ihrer Behauptung und trotz angeblicher Entschuldigung bei der Familie I._____ nicht verbessert hat. So kam es offenbar auch danach zu diversen Unverträglichkeiten im Zusammenhang mit der Berufungsklägerin (vgl. act. 3/11, act. 3/14, act. 6/33/10-11, act. 21/5 und act. 43/25-27).

E. 4.6

Die Vorinstanz durfte sodann in antizipierter Beweiswürdigung auf die Befragung der Berufungsklägerin sowie auf die offerierten Zeugenaussagen verzichten. Die Berufungsklägerin konnte sich in ihrer Klageantwort sowie im Rahmen der Hauptverhandlung zur Sache äussern und ihre Position darlegen bzw. durch ihre Rechtsvertretung darlegen lassen (act. 19; Prot. VI S. 11 ff. und S. 30). Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz in Anbetracht der Parteivorbringen (vgl. insb. act. 1 Rz. 6 und 8 ff., act. 19 Rz. 16, 18 und 20, act. 41 Rz. 7-12, 18, 24, 26 ff. und 33 f. sowie Prot. VI S. 9 ff.) und der vorliegenden Urkunden (vgl. etwa act. 3/4, act. 3/7-15, act. 6/33/1-2, act. 6/33/6; act. 21/4, 21/6, 21/8, 21/10-11 und act. 43/24-25) davon ausging, dass die Berufungsklägerin auch nach bzw. trotz entsprechender Abmahnungen Pflichtverletzungen begangen habe und die erneute Darlegung ihrer Sicht weder neue Erkenntnisse bringen noch etwas am Beweisergebnis ändern werde, weshalb sie auf deren Befragung verzichten konnte, ohne dass ihr Beweisführungsanspruch oder ihr rechtliches Gehör verletzt worden wäre (vgl. auch E. II./4.5 hiervor). Auch betreffend die offerierten Zeugenaussagen kann keine Verletzung des Beweisführungsanspruchs oder des rechtlichen Gehörs erblickt werden. So ist insbesondere nicht ersichtlich, inwiefern sich die aufgeführten Zeugen konkret zu den in den Abmahnungen enthaltenen Beschwerden bzw. zu den Beschwerden von der Familie I._____ und von J._____ überhaupt hätten äussern können, was sie in ihren Bestätigungsschreiben wohl-gemerkt auch nicht tun (vgl. act. 21/12). Die Berufungsklägerin führte diese Zeugen denn auch nur für den allgemeinen Nachweis an, wonach sie eine sehr angenehme, zuvorkommende und freundliche Mitmieterin sei, die zu keinerlei Beanstandungen Anlass gebe und von welcher zu keinem Zeitpunkt irgendwelche Ruhestörungen ausgehen würden (act. 19 Rz. 25; vgl. Prot. VI S. 18). Das Verhalten der Berufungsklägerin diesen Zeugen gegenüber bzw. deren Verhältnis untereinander bildet jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und ist daher auch nicht von Relevanz. Schliesslich könnte aus der Tatsache, dass gewisse

- 18 - ehemalige oder jetzige Mieter und Nachbarn mit der Berufungsklägerin gut auskommen bzw. auskommen, ohnehin nicht abgeleitet werden, dass das Verhalten der Berufungsklägerin anderen Mietern und Nachbarn gegenüber nicht zu beanstanden war bzw. ist (vgl. BGer 4A_114/2010 vom 12. Juli 2010, E. 2.2).

E. 4.7

Zusammenfassend vermögen die Rügen der Berufungsklägerin am vorinstanzlichen Entscheid, wonach sich die Kündigung vom 16. Juni 2022 als mit Treu und Glauben vereinbar und damit als gültig erweise, nichts zu ändern.

E. 5

Erstreckung des Mietverhältnisses

E. 5.1

Mit Bezug auf die von ihrer Seite vorliegenden Härtegründe trifft es der Berufungsklägerin zufolge nicht zu, dass die gesundheitlichen Aspekte für die Such-

bemühungen weniger relevant seien. So habe die Berufungsklägerin dargelegt, dass sich ihre äusserst gravierenden, chronischen, gesundheitlichen Einschränkungen infolge ständiger Therapie, medizinischer Behandlung und Bestrahlungen direkt auf die Suchbemühungen auswirken würden. So könne sie teils tagelang weder schreiben noch einen Computer bedienen, geschweige denn Wohnungen besichtigen. Ferner sei sie teilweise extrem immobil. Auf diese Umstände gehe die Vorinstanz nicht hinreichend ein und habe es auch unterlassen, die Berufungsklägerin hierzu anzuhören. Indem die Vorinstanz die starken Auswirkungen der gesundheitlichen Probleme der Berufungsklägerin auf die Suchbemühungen nicht erfasse, stelle sie den Sachverhalt falsch fest (act. 52 Rz. 32). Ausserdem spiele die Nähe zu den zwingend benötigten Gesundheitseinrichtungen entgegen der Auffassung der Vorinstanz eine zentrale Rolle. So könne sich die Berufungsklägerin nicht einfach einen neuen Arzt oder Behandlungsort suchen und auch nicht einfach mit den öffentlichen Verkehrsmitteln quer durch die Stadt fahren (act. 52 Rz. 33). Auch seien die vorinstanzlichen Feststellungen zur Einbürgerung der Berufungsklägerin falsch. Letztere habe dargelegt, dass sie sich einbürgern lassen wolle. Infolge Verzichts auf die Befragung der Berufungsklägerin stehe fest, dass eine Einbürgerungsabsicht der Berufungsklägerin vorliege. Dass sich ein Wegzug auf die geplante Einbürgerung auswirken würde, sei klarerweise zu bejahen, da die Berufungsklägerin bei einem Wegzug in eine neue Gemeinde erneut mindestens zwei Jahre zuwarten müsste. Auch diesbezüglich stelle die Vor-

- 19 - instanz den Sachverhalt falsch fest und wende das Recht falsch an (act. 52 Rz. 34). Auch habe die Berufungsklägerin hinreichend substantiiert dargelegt, dass sie sich seit Erhalt der Kündigung stets nach einer neuen Wohnung umgesehen habe. Es sei einleuchtend, dass die Berufungsklägerin aufgrund ihrer massiven gesundheitlichen Einschränkungen nur reduzierte Suchbemühungen habe anstellen können und dass es auf dem ausgetrockneten Wohnungsmarkt ohnehin schwierig sei, ein geeignetes Ersatzobjekt zu finden. Zudem berücksichtige die Vorinstanz bei der geforderten Menge an Suchbemühungen die massiven gesundheitlichen Probleme der Berufungsklägerin kaum. Dass die Suchbemühungen der Berufungsklägerin bis heute erfolglos blieben, sei den erschwerenden Umständen und dem insbesondere für prekäre finanzielle Möglichkeiten ausgetrockneten Wohnungsmarkt geschuldet (act. 52 Rz. 35). Dass die Berufungsbeklagte an der Wiederherstellung des Hausfriedens ein gewichtiges Interesse habe, basiere ferner auf einem falschen bzw. unvollständig festgestellten Sachverhalt (act. 52 Rz. 36). So gehe die Vorinstanz diesbezüglich nur betreffend I. _____ sowie J. _____/K. _____ hinreichend konkret auf die angeblichen Differenzen und Beschwerden ein. Wie gezeigt, seien diese Beschwerden jedoch unbegründet. Insofern sei der Hausfrieden gar nicht gestört. Alleine die Gefahr neuer Reibereien begründe sodann kein zureichendes Interesse der Berufungsbeklagten. Eine solche Gefahr gehe aus den Parteiausführungen und den offerierten Beweismitteln ferner auch nicht hervor. Auch dass die Berufungsklägerin den Hausfrieden in einer Weise in eine Schieflage gebracht habe, die nicht zu tolerieren sei, ergebe sich weder aus den Parteiausführungen noch den offerierten Beweismitteln. Insofern stelle die Vorinstanz den Sachverhalt falsch fest bzw. ziehe jedenfalls die falschen Schlüsse daraus (act. 52 Rz. 37). Hinzu komme, dass die Familie I. _____ ausgezogen sei, womit sich die Situation entspannt habe und wodurch die Hauptursache für den gestörten Hausfrieden verschwunden sei. Zumal der Hausfrieden zu anderen Mietparteien gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen nicht gestört sei, könne somit nicht mehr von einem gestörten Hausfrieden gesprochen werden. Infolgedessen könne auch

das Interesse der Berufungsbe- klagten an der Wiederherstellung des Hausfriedens kein gewichtiges sein, das eine Kündigung rechtfertigen würde. Auch insofern stelle die Vorinstanz den

- 20 - Sachverhalt falsch fest bzw. würdige diesen falsch (act. 52 Rz. 38). Der erhebli- chen Härte auf Seiten der Berufungsklägerin stehe folglich kein schützenswertes Interesse der Berufungsbeklagten gegenüber, weshalb der Berufungsklägerin bei Feststellung der Gültigkeit der Kündigung eine Erstreckung von drei Jahren zu ge- wahren sei (act. 52 Rz. 40).

E. 5.2

Betreffend die Erstreckungsvoraussetzungen kann auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden (act. 51 E. 5.2), wobei besonders hervorzuheben ist, dass dem Richter bei der Festlegung der Art und Dauer der gewährten Erstreckung innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter Ermes- sensspielraum zusteht (vgl. BGE 136 III 190 E. 6 und BGE 125 III 226 E. 4b).

E. 5.3

Mit ihrer Rüge, wonach es seitens der Berufungsbeklagten an einem ge- wichtigen Interesse an der Wiederherstellung des Hausfriedens mangle, vermag die Berufungsklägerin nicht durchzudringen. Diesbezüglich sei auf die Ausführun- gen in E. II./4.5 f. hiavor verwiesen. Darüber hinaus befürchtet die Vorinstanz aufgrund der Vorfälle und des Verhaltens der Berufungsklägerin – insbesondere nach der Kündigung (vgl. E. II./4.5 hiavor) – zurecht neue Reibereien. Wenn die Berufungsklägerin ferner behauptet, aufgrund des Auszugs der Familie I._____ könne nicht mehr von einem gestörten Hausfrieden gesprochen werden, trifft dies alleine schon deswegen nicht zu, weil J._____ nach wie vor in der betroffenen Mietliegenschaft wohnhaft ist und auch nach der Kündigung Vorfälle mit der Beru- fungsklägerin zu melden hatte (act. 3/14; act. 43/27). Betreffend die beabsichtigte Einbürgerung beschränkte sich die Berufungsklägerin vor Vorinstanz sodann dar- auf, ihre Absicht zu behaupten. Weder reichte sie hierzu entsprechende Unterla- gen ein noch machte sie konkrete Ausführungen dazu, weshalb die diesbezügli- chen vorinstanzlichen Erwägungen nicht zu beanstanden sind (vgl. act. 19 Rz. 38, Prot. VI S. 19 und act. 51 E. 5.3). Wie die Vorinstanz überdies richtig feststellte, steht der Berufungsklägerin für die Wohnungssuche in dieser Hinsicht das ge- samte Stadtgebiet offen. Ferner trifft es nicht zu, dass die Vorinstanz den gesund- heitlichen Einschränkungen der Berufungsklägerin keine Beachtung geschenkt hätte. So gestand sie durchaus zu, dass sich die gesundheitlichen Einschränkun- gen der Berufungsklägerin bzw. deren Bewegungseinschränkungen auf die Su-

- 21 - che nach einer passenden Ersatzwohnung auswirken würden. Richtigerweise wies die Vorinstanz jedoch auch darauf hin, dass ein Umzug im Falle einer gülti- gen Kündigung – wie sie hier vorliegt – unausweichlich sei und die Berufungsklä- gerin hierfür die nötige Hilfe in Anspruch nehmen müsse (vgl. act. 51 E. 5.3). Wie die Vorinstanz ebenfalls richtig feststellte, befinden sich die behandelnden Ärzte der Berufungsklägerin bzw. die von ihr besuchten medizinischen Einrichtungen an verschiedenen Orten in- und ausserhalb der Stadt Zürich, so im Kreis ..., im Kreis ... (Zürich ... und Zürich ...), im Kreis ... und in L._____ (vgl. act. 6/27, act. 6/36, act. 8/4/12, act. 8/4/22, act. 21/14-16, act. 21/19-20, act. 30, act. 35, act. 39, act. 45/3 und act. 51 E. 5.3) und damit wohlgermerkt weder im Kreis ..., wo sie derzeit wohnt, noch in unmittelbarer Nähe dazu. Trotz der ihrerseits vorgebrachten

gesundheitlichen Einschränkungen ist sie somit offensichtlich bereits jetzt in der Lage, entsprechende Wege zurückzulegen. Ihr Argument, wonach sie aufgrund ihres Ärzte- und Therapienetzwerkes speziell ortsgebunden sei, vermag daher nicht zu überzeugen. Auch bezüglich der Wohnungssuche bzw. ihrer Suchbemühungen ist den vorinstanzlichen Erwägungen zuzustimmen (vgl. act. 51 E. 5.3). So beschränkte sich die Berufungsklägerin im Wesentlichen darauf, solche zu behaupten, ohne jedoch konkrete Belege einzureichen (vgl. act. 19 Rz. 39 sowie Prot. VI S. 20 und 22). Der Vorinstanz ist beizupflichten, wenn sie einige wenige Handnotizen und eine Liste mit möglichen Wohnungen als ungenügend taxiert (vgl. act. 21/23 und act. 51 E. 5.3). Hinzu kommt, dass sich die Berufungsklägerin gemäss eigenen Angaben auf eine passende Stadtwohnung aufgrund des kurzfristigen Einzugs gar nicht erst beworben habe (vgl. Prot. VI S. 20, 22 und 30). Auch dieses Verhalten der Berufungsklägerin zeugt nicht von ernsthaften Bemühungen um eine Ersatzwohnung.

E. 5.4

Nach dem Gesagten vermag die Berufungsklägerin mit ihren Einwendungen am vorinstanzlichen Ermessensentscheid, das Mietverhältnis einmalig bis zum 30. September 2023 zu erstrecken, nichts zu ändern. Wohlgemerkt ist die Berufungsklägerin aufgrund der Verfahrensdauer faktisch in den Genuss einer deutlich längeren – ja beinahe der beantragten dreijährigen – Erstreckung gekommen.

- 22 -

E. 6

Insgesamt vermag die Berufungsklägerin mit ihren Rügen nicht durchzudringen. Die Berufung erweist sich folglich als unbegründet und ist entsprechend abzuweisen. Infolgedessen ist das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Zürich vom 11. März 2024 (Geschäfts-Nr. MJ230028-L) zu bestätigen. III. 1. Weil hinsichtlich der Regelung der erstinstanzlichen Gerichtskosten und Parteientschädigung keine konkreten Beanstandungen vorgebracht wurden, ist diese ohne Weiteres zu bestätigen. 2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 54'288.– (vgl. E. II./1.1 hiervor) und in Anwendung von § 12 Abs. 1-2, § 2 Abs. 1 lit. a und lit. c-d, § 4 Abs. 1-3 sowie § 7 lit. a GebV OG auf Fr. 3'000.– festzusetzen. Ausgangsgemäss wird die unterliegende Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist aus dem von der Berufungsklägerin im Berufungsverfahren geleisteten Kostenvorschuss (Fr. 3'000.–) zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO; vgl. act. 59). 3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Berufungsklägerin nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, da ihr im Zusammenhang mit dem Berufungsverfahren keine zu entschädigenden Aufwendungen entstanden sind. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Zürich vom 11. März 2024 (Geschäfts-Nr. MJ230028-L) wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'000.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt. Sie wird aus dem von dieser geleisteten Kostenvorschuss bezogen.

- 23 - 3. Es werden für das Berufungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen. 4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin und Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 52, und an das Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse. Nach unbenütztem

Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück. 5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 54'288.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Der Vorsitzende: Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. et phil. D. Glur MLaw D. Lattmann-Kistler versandt am:

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