

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG240008-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Lattmann-Kistler

Beschluss und Urteil vom 30. Januar 2025

in Sachen

A. _____,

Kläger und Berufungskläger,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____,

gegen

B. _____ AG,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur., LL.M. Y. _____,

betreffend **Anfechtung Kündigung**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Winterthur vom 21. Februar 2024 (MJ220011)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2; act. 27 S. 2)

- "1. Es sei die Kündigung vom 25. April 2022 per 31. Mai 2022 betreffend die 2-Zimmerwohnung, im 2. OG, Mitte, an der C.____-str. ..., D.____, für unwirksam/nichtig zu erklären.
2. Eventualiter sei die Kündigung vom 25. April 2022 per 31. Mai 2022 betreffend die 2-Zimmerwohnung, im 2. OG, Mitte, an der C.____-str. ..., D.____, für missbräuchlich zu erklären.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu lasten der Beklagten."

Urteil des Mietgerichtes:

(act. 88 = act. 103 [Aktenexemplar] = act. 105)

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Entscheidungsbüher wird angesetzt auf:
Fr. 3'838.00 ; die Barauslagen betragen:
Fr. 219.55 Gutachten;
Fr. 360.00 Zeugen und Zeuginnen;
Fr. 4'417.55 Total
3. Die Gerichtskosten werden dem Kläger auferlegt, jedoch infolge Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege einstweilen auf die Staatskasse genommen. Der Kläger wird auf die Nachzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO hingewiesen.
4. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 7'340.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
- 5.-7. [Mitteilungen / Rechtsmittel].

Berufungsanträge:

(act. 104 S. 2)

- "1. In Gutheissung der Berufung sei das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur vom 21. Februar 2024, Dispositiv Ziff. 1, aufzuheben, und es sei die Kündigung vom 25. April 2022 per 31. Mai 2022 betreffend die 2-Zimmerwohnung, im 2. OG, Mitte, an der C._____-str. ..., D._____, für unwirksam/nichtig zu erklären.
2. Eventualiter: in Gutheissung der Berufung sei das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur vom 21. Februar 2024, Dispositiv Ziff. 1, aufzuheben, und es sei die Kündigung vom 25. April 2022 per 31. Mai 2022 betreffend die 2-Zimmerwohnung, im 2. OG, Mitte, an der C._____-str. ..., D._____, für missbräuchlich zu erklären.
3. Subeventualiter: In Gutheissung der Berufung sei das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur vom 21. Februar 2024, Dispositiv Ziff. 1, aufzuheben, und die Sache sei zur Ergänzung des Sachverhalts und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen bzw. die Parteientschädigung seien in Aufhebung des Urteils des Bezirksgerichts Winterthur vom 21. Februar 2024, Dispositiv Ziff. 2-4, sowohl für das Verfahren vor der Vorinstanz wie auch für das Berufungsverfahren zugunsten des Berufungsklägers (zuzüglich MWSt.) zu regeln, dies unter Verweis auf das bereits vorgängig gestellte Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung."

Erwägungen:

I.

1. Der Kläger und Berufungskläger (Mieter; fortan Berufungskläger) schloss mit der Beklagten und Berufungsbeklagten (Vermieterin; fortan Berufungsbeklagte) einen Mietvertrag betreffend eine 2-Zimmerwohnung im 2. OG eines Altbau-Mehrfamilienhauses an der C._____-str. ... in D._____ (fortan Wohnung) mit Mietbeginn am 1. Juli 2004 (act. 4/2; act. 27 Rz. 3; act. 28 Rz. 1; act. 30/1). Insbesondere mit der Begründung wiederholter Lärmbelästigung und rücksichtslosen Verhaltens gegenüber den anderen Mietparteien kündigte die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger am 25. April 2022 mit amtlichem Formular das fragliche Mietverhältnis auf den 31. Mai 2022 gestützt auf Art. 257f OR und nach vorgängi-

ger Abmahnung mit Kündigungsandrohung. Dieser Abmahnung vom 21. Februar 2022 sind über einen Zeitraum von über zwei Jahren bereits diverse weitere Abmahnungen vorausgegangen (act. 4/3; act. 5/25/1-5(2); act. 5/25/10; act. 5/25/19; act. 30/2-6; act. 30/11; act. 30/18; act. 103 E. III./3.1.1).

2. Mit Eingabe vom 3. Mai 2022 focht der Berufungskläger bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Winterthur vorgenannte Kündigung an (act. 5/1-2). Aufgrund von durch den Berufungskläger eingereichten Verhandlungsunfähigkeitszeugnissen musste die Schlichtungsverhandlung zweimal verschoben werden (act. 5/5; act. 5/11-16). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 9. August 2022 konnte keine Einigung erzielt werden. Mit Beschluss vom 9. August 2022 erteilte die Schlichtungsbehörde dem Berufungskläger daher die Klagebewilligung (act. 5/30). Mit Eingabe vom 30. September 2022 machte der Berufungskläger eine Klage mit den eingangs wiedergegebenen Rechtsbegehren beim Mietgericht des Bezirksgerichts Winterthur (fortan Vorinstanz) anhängig (act. 1-4/15). Mit Beschluss vom 9. Dezember 2022 bewilligte die Vorinstanz dem Berufungskläger die unentgeltliche Rechtspflege und bestellte diesem eine unentgeltliche Rechtsvertreterin in der Person von Rechtsanwältin MLaw X2._____ (act. 22). Der Verlauf des Verfahrens vor Vorinstanz ist im angefochtenen Urteil vom 21. Februar 2024 dargestellt (act. 103 S. 2 ff.). Das Dispositiv des vorinstanzlichen Urteils ist vorne wiedergegeben.

3. Dagegen erhob der Berufungskläger am 12. April 2024 Berufung beim hiesigen Gericht mit eingangs erwähnten Anträgen (act. 104-107/7). Mit Eingabe vom 10. April 2024 stellte der Berufungskläger sodann ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Rechtsmittelverfahren (act. 108-110/25; act. 114).

4. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-101). Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif.

II.

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 Rechtsbehörden mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Beim vorliegenden Streitwert von Fr. 34'595.– ist diese Voraussetzung erfüllt (vgl. act. 103 E. IV./2.).

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 überprüft insbesondere auch die Beweiswürdigung des erstinstanzlichen Gerichts frei (KUKO ZPO-BAUMGARTNER, 3. Aufl. 2021, Art.157 N 16), so etwa, ob dieses die Tatsachen, die es feststellte, 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 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 we-

gen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, 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 seiner Entscheidung 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.). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur dann noch zu berücksichtigen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hatten vorgebracht werden können (Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. dazu BGE 138 III 625 E. 2.2). In prozessualer Hinsicht hat eine Partei, welche neue Tatsachen und/oder Beweismittel im Berufungsverfahren einführen will, der Rechtsmittelinstanz (und der Gegenpartei) jeweils darzulegen, dass dies ohne Verzug erfolgt ist und weshalb es ihr trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich gewesen war, die Tatsache und/oder das Beweismittel bereits vor erster Instanz vorzubringen (vgl. etwa ZK ZPO-REETZ/HILBER, 3. Aufl. 2016, Art. 317 N 49 m.w.H.). Fehlt es an dergleichen Darlegungen, erweist sich die Berufung in Bezug auf die darin vorgetragenen Noven als unbegründet. Letztere bleiben insofern unbeachtlich.

1.3 Die Berufung des Berufungsklägers vom 12. April 2024 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (act. 104-107/7; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 89/1), weshalb auf die Berufung einzutreten ist.

2. Vor Vorinstanz focht der Berufungskläger die Kündigung seiner Wohnung durch die Berufungsbeklagte an und beantragte, dass besagte Kündigung für unwirksam/nichtig bzw. eventualiter für missbräuchlich zu erklären sei (act. 1 S. 2; act. 103 E. III./2.).

3. In ihrem Urteil vom 21. Februar 2024 führte die Vorinstanz vorbemerkend aus, dass sie in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung auf die Abnahme der Parteibefragung des Berufungsklägers verzichtet habe, weil diese ihre Überzeugung betreffend die streitbetroffenen Tatsachenbehauptungen der Pflichtverletzungen durch den Berufungskläger und die Unzumutbarkeit der Weiterführung des Mietverhältnisses nicht zu erschüttern vermocht hätte. So beurteilte die Vorinstanz den relevanten Sachverhalt nach Abnahme der Urkundenbeweise und der Zeugenbefragungen als erstellt. Der Vollständigkeit halber wies sie sodann darauf hin, dass auch die Parteibefragungen der Berufungsbeklagten keinen Eingang in die Entscheidungsfindung gefunden hätten, womit im Ergebnis nicht von einer Ungleichbehandlung der Parteien gesprochen werden könne (act. 103 E. III./1.6 f.). Zur Verletzung der Sorgfalts- und/oder Rücksichtnahmepflicht erwog die Vorinstanz, dass die Berufungsbeklagte den Berufungskläger betreffend die ihm vorgeworfenen Sorgfaltspflichtverletzungen in korrekter Weise und mitsamt einer Zusammenfassung der ihm vorgeworfenen Verhaltensweisen abgemahnt und ihm zeitgleich eine ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 257f OR angedroht habe (act. 103 E. III./4.1.1). Die Vorbringen der Berufungsbeklagten würden mit diversen Urkunden (wie diverse an die Berufungsbeklagte gerichtete E-Mails von verschiedenen Mietparteien oder ein an diese versandtes Schreiben der Mieterschaft) untermauert. Überdies seien die Parteibehauptungen der Berufungsbeklagten auch durch das Ergebnis der Zeugeneinvernahmen gestützt worden (act. 103 E. III./4.1.4). Die Ausführungen der Zeugen erachtete die Vorinstanz aufgrund des Detaillierungsgrades, der relativen Nüchternheit bei der Wiedergabe, des Fehlens von unnötigen Übertreibungen und von unnötigen oder schikanösen Belastungen sowie aufgrund der seitens der Zeugen und Zeuginnen gemachten Zugeständnisse zugunsten des Berufungsklägers als glaubhaft (act. 103 E. III./4.1.5). Demgegenüber würden die Behauptungen des Berufungsklägers durch keinerlei weitere Beweismittel oder auch nur Indizien gestützt. So gebe es keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die übrigen Mietparteien gegen den Berufungskläger verschworen hätten oder sich an ihm rächen wollten. Ausserdem hätten mehrere Zeugen und Zeuginnen ausgeführt, dass sie nichts gegen den Berufungskläger persönlich hätten und für seine schwierige Situation bzw. seinen Ge-

sundheitszustand gar Verständnis aufzubringen vermöchten. Die untermauerten Behauptungen der Berufungsbeklagten würden vielmehr darauf hindeuten, dass tatsächlich der Berufungskläger für das schlechte Klima in der betroffenen Mietliegenschaft verantwortlich sei. Die pauschalen Bestreitungen des Berufungsklägers, er habe die ihm vorgeworfenen Pflichtverletzungen nicht begangen, würden jedenfalls nicht ausreichen, um die von der Berufungsbeklagten konkret behaupteten und durch Urkunden und Zeugenaussagen gestützten Tatsachen umzustossen (act. 103 E. III./4.1.6). Die Vorinstanz erachtete es ausgehend von den Ausführungen der Berufungsbeklagten, den von dieser eingereichten Urkunden sowie den vorliegenden Zeugenaussagen daher als erstellt, dass der Berufungskläger vermehrt und jeweils über längere Zeiträume hinweg die Quelle von Lärmimmissionen jeglicher Art (wie von lauter Musik und Bässen, Herumschreien, Beschimpfungen, Drohungen, Türknallen etc.) – dies auch zu den ortsüblichen Ruhezeiten – sowie von Geruchsmissionen gewesen sei (act. 103 E. III./4.1.7). Infolgedessen gelte es als erstellt, dass der Berufungskläger sowohl vor wie auch nach erfolgter Abmahnung vom 21. Februar 2022 durch sein Verhalten seine Pflicht zur Rücksichtnahme im Sinne von Art. 257f Abs. 2 OR verletzt habe (act. 103 E. III./4.2.1). Betreffend die Unzumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses zog die Vorinstanz in Erwägung, dass die Pflichtverletzungen durch den Berufungskläger über einen längeren Zeitraum erfolgt und mehrere Abmahnungen, in denen derselbe von der Berufungsbeklagten auf sein pflichtwidriges Verhalten hingewiesen worden sei, ausgesprochen worden seien. Ausserdem hätten die Lärmimmissionen eine gewisse Schwere angenommen, andernfalls sich nicht die ganze Mieterschaft an die Berufungsbeklagte gewendet hätte. Darüber hinaus hätten sich jene Immissionen vermehrt mitten in der Nacht oder früh am Morgen und somit zu Ruhezeiten ereignet, was die Intensität der Immissionen noch verstärkt hätte. Die teils absurden Lärmimmissionen – wie das Pippi-Langstrumpf-Lied oder Aufnahmen von Gelächter in Endlosschleife – hätten sich die anderen Mietparteien kaum ausgedacht und würden nachvollziehbarerweise eine besonders starke Störung bedeuten (act. 103 E. III./4.2.2). Die direkten Nachbarn des Berufungsklägers – das Ehepaar E._____ und F._____ – seien in ihrem Alltag schliesslich derart beeinträchtigt gewesen, dass sie im Endeffekt sogar das Miet-

verhältnis mit der Berufungsbeklagten gekündigt hätten, wobei sie als Kündigungsgrund beide das Verhältnis zum Berufungskläger bzw. den von diesem verursachten Lärm angegeben hätten (act. 103 E. III./4.2.2 f.). Die Wegweisung des Berufungsklägers als Quelle der störenden Immissionen werde sodann als einzige geeignete Massnahme erachtet, um den Hausfrieden wieder herzustellen. So könne der übrigen, sich korrekt verhaltenden Mieterschaft nicht zugemutet werden, dass sie ihre Wohnungen früher oder später ebenfalls kündigen müssten (act. 103 E. III./4.2.4). Im Sinne einer Gesamtwürdigung der Umstände erwog die Vorinstanz daher, dass die Weiterführung des Mietverhältnisses für die Berufungsbeklagte wie auch für die übrige Mieterschaft als unzumutbar zu qualifizieren sei (act. 103 E. III./4.2.5). Da die Voraussetzungen von Art. 257f Abs. 3 OR erfüllt seien, könne die Frage betreffend eine allfällige Anfechtbarkeit im Sinne von Art. 271 f. OR überdies dahingestellt bleiben (act. 103 E. III./4.2.6). Folglich erachtete die Vorinstanz die am 25. April 2022 ausgesprochene ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR als gerechtfertigt, weshalb die Klage des Berufungsklägers betreffend die Nichtig- bzw. eventualiter Missbräuchlicherklärung der Kündigung vollumfänglich abzuweisen sei (act. 103 E. III./5.1 f.).

4. Der Berufungskläger rügt betreffend die Unwirksamkeit der Kündigung diverse materielle und formelle Mängel (act. 104 Kap. 3.1-3.6; vgl. E. II./5.1.1-5.4.3 und 5.5.1-5.5.6 hiernach). Sodann behauptet er eventualiter die Missbräuchlichkeit der Kündigung, da diese im Zusammenhang mit von ihm erhobenen mietrechtlichen Ansprüchen stehe (act. 104 Kap. 3.1 und 3.7; vgl. E. II./5.4.4 hiernach). Im Folgenden wird auf die Vorbringen des Berufungsklägers – soweit entscheidrelevant – eingegangen.

5.1.1 Betreffend die vorgeworfenen Pflichtverletzungen bringt der Berufungskläger in materieller Hinsicht zunächst vor, dass die Vorinstanz die Zeugeneinvernahmen mit Beschluss vom 9. März 2023 auf die Frage der Zumutbarkeit des bestehenden Mietverhältnisses zwischen dem Berufungskläger und der Berufungsbeklagten beschränkt habe. Diesbezüglich rügt er, dass die Zumutbarkeit des bestehenden Mietverhältnisses nur noch ganz am Rande Thema dieser Befragungen gebildet habe und stattdessen hauptsächlich die fraglichen Pflichtverletzun-

gen thematisiert worden seien (act. 104 Kap. 3.2 Rz. 4 ff.; vgl. auch act. 104 Kap. 3.1 Rz. 2a). Damit habe die Vorinstanz das von ihr vorgegebene Beweisthema extensiv überschritten und ihren eigenen Beweisbeschluss missachtet, wodurch der Berufungskläger seine Rechtsvertreterin nicht zielgerichtet habe instruieren und damit nicht gezielte, kritische Ergänzungsfragen hätten gestellt werden können, welche die Zeugenaussagen in einem anderen Licht hätten erscheinen lassen können. Auf diese Weise sei für den Berufungskläger kein faires Beweisverfahren gewährleistet gewesen. Sodann habe die Vorinstanz damit Art. 154 ZPO und Art. 29 BV i.V.m. Art. 310 lit. a ZPO verletzt und in der Folge den Sachverhalt falsch festgestellt (act. 104 Kap. 3.2 Rz. 9 f.). Darüber hinaus habe die Vorinstanz die Zeugenbefragung unrechtmässig der Berufungsbeklagten überlassen, deren Rechtsvertreter mit seinen Ergänzungsfragen die vom Gericht gestellten Fragen sowohl inhaltlich wie auch umfangmässig um das Fünffache gesprengt habe. So seien die von der Berufungsbeklagten gestellten Fragen zu den Pflichtverletzungen über das Beweisthema der Zumutbarkeit hinausgegangen und hätten auch zu viel Raum eingenommen, womit die Vorinstanz ihren Beweisbeschluss erneut missachtet habe. Dem Berufungskläger zufolge hätte die Vorinstanz die Fragen nicht auf die Pflichtverletzungen ausdehnen und entsprechende Ergänzungsfragen daher nicht zulassen dürfen. Die entsprechenden Ergänzungsfragen und Zeugenaussagen seien aus diesem Grund nicht verwertbar und aus dem Recht zu weisen. Da die Vorinstanz ihrer Sachverhaltsfeststellung unverwertbare Zeugenaussagen zugrunde gelegt habe, habe sie Art. 155 Abs. 1 f. ZPO und Art. 173 ZPO i.V.m. Art. 29 Abs. 1 BV verletzt und damit das Recht falsch angewendet sowie den Sachverhalt falsch festgestellt (act. 104 Kap. 3.2 Rz. 14 ff.; vgl. auch act. 104 Kap. 3.1 Rz. 2a).

5.1.2 Gemäss Art. 257f Abs. 1 f. OR muss der Mieter die Sache sorgfältig gebrauchen sowie auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen. Die Rücksichtnahmepflicht umfasst in erster Linie die Unterlassung übermässiger Einwirkungen auf die Mitmietenden und die Nachbarschaft, was unter anderem Immissionen durch Lärm, Rauch und üble Gerüche einschliesst (ZK Miete-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2019, Vorbemerkungen und Art. 253-265, Art. 257f N 39 ff.; SVIT Komm. Mietrecht-REUDT, 4. Aufl. 2018, Art. 257f N 31). Verletzt der Mieter trotz

schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257f Abs. 3 OR). Voraussetzungen der ausserordentlichen Kündigungsberechtigung nach Art 257f Abs. 3 OR sind eine Sorgfalts- bzw. Rücksichtnahmepflichtverletzung des Mieters, eine schriftliche, sich auf die konkret vorgeworfene Pflichtverletzung beziehende Mahnung des Vermieters sowie die Fortsetzung der abgemahnten Sorgfalts- oder Rücksichtnahmepflichtverletzung durch den Mieter (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 257f N 4 f.; ZK Miete-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f N 50 ff.). Die gerügte und weitergelebte oder erneute Pflichtverletzung des Mieters muss sodann eine gewisse objektive Schwere aufweisen bzw. zu einer Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter und/oder die Hausbewohner führen (BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 257f N 6; ZK Miete-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f N 58). Das Mass des Verschuldens ist nicht von Relevanz. Auch nicht beherrschbare psychische Probleme eines Mieters schützen nicht vor einer Kündigung (BGer 4A_263/2011 vom 20. September 2011, E. 3.4; ZK Miete-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f N 39 ff.; SVIT Komm. Mietrecht-REUDT, a.a.O., Art. 257f N 39). Ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses der Vermieterschaft oder den übrigen Mietparteien nicht mehr zugemutet werden kann, ist eine Billigkeitsentscheidung i.S.v. Art. 4 ZGB, wobei alle erheblichen Umstände des konkreten Einzelfalls zu berücksichtigen sind (SVIT Komm. Mietrecht-REUDT, a.a.O., Art. 257f N 41). Die Schwere der Verletzungen von Mieterpflichten kann auch in einer ständigen Wiederholung von kleineren Pflichtverletzungen bestehen (SVIT Komm. Mietrecht-REUDT, a.a.O., Art. 257f N 42).

5.1.3 Das vorliegende Verfahren hat die Anfechtung einer Kündigung gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR zum Gegenstand (vgl. E. I./1 ff. hiavor). Wie vorab erläutert und dem Gesetzeswortlaut zu entnehmen, bedarf es für eine solche einer aus wiederholten Sorgfalts- oder Rücksichtnahmepflichtverletzungen resultierenden Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses (vgl. Art. 257f Abs. 3 OR und E. II./5.1.2 hiavor). Die Frage, ob die erforderliche Unzumutbarkeit vorliegt,

lässt sich demnach nicht losgelöst von entsprechenden Pflichtverletzungen beantworten bzw. steht unweigerlich in einem direkten Zusammenhang zu selbigen. Allein schon aus diesem Grund ist es nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz annimmt, dass der in der Beweisverfügung vom 9. März 2023 (vgl. act. 34; fortan Beweisverfügung) gewählte Schlüssel- bzw. Oberbegriff der Zumutbarkeit auch die strittigen Pflichtverletzungen umfasst. Derartige Zusammenfassungen des Beweisthemas sind zulässig (KUKO ZPO-BAUMGARTNER, a.a.O., Art.154 N 3; DIKE ZPO-VISCHER/LEU, 3. Aufl. 2025, Art. 154 N 60). Sodann muss eine Partei – erst recht eine anwaltlich vertretene Partei – im Rahmen einer Zeugen- und Parteibefragung zur vorliegenden Thematik antizipieren, dass die behaupteten Pflichtverletzungen angesprochen bzw. die Zeugen und Parteien dazu befragt werden (können), weshalb sie sich konsequenterweise entsprechend darauf vorbereiten kann und wird. Ausserdem spricht insbesondere aufgrund der in Frage stehenden Beweismittel der Zeugen- und Parteibefragungen nichts dagegen, dass die Vorinstanz das Beweisthema in der Beweisverfügung durch Angabe eines die Pflichtverletzungen umfassenden und eindeutigen Schlüssel- bzw. Oberbegriffes – die Frage der Zumutbarkeit des bestehenden Mietverhältnisses – in allgemeinerer Weise umschrieben hat. Namentlich bei der Anordnung einer Zeugeneinvernahme, einer Parteibefragung oder einer Beweisaussage kann es sich rechtfertigen, das Beweisthema allgemein zu umschreiben, so dass die Befragung dadurch nicht ungünstig beeinflusst wird (ZK ZPO-HASENBÖHLER, a.a.O., Art. 154 N 13; LEUENBERGER CHRISTOPH, Die Beweisverfügung, in: Kren Kostkiewicz/Markus/Rodriguez [Hrsg.], Beweisrecht der neuen ZPO: Chancen und Risiken, CIV-PRO 2012, S. 43 f.). Dem Berufungskläger kann folglich nicht beigespflichtet werden, wenn er vorbringt, dass durch die Thematisierung der behaupteten Pflichtverletzungen das Beweisthema überschritten bzw. die Beweisverfügung missachtet worden sein soll und dass die diesbezüglichen Ergänzungsfragen der Berufungsbeklagten nicht hätten zugelassen werden dürfen. Im Gegenteil mussten der Berufungskläger und seine damalige Rechtsvertreterin mit Fragen zu den bestrittenen Pflichtverletzungen rechnen. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb und inwiefern der Berufungskläger seine damalige Rechtsvertreterin für die Beweisverhandlungen nicht zielgerichtet hätte instruieren und durch diese gezielte kritische

Ergänzungsfragen hätten vorbereitet bzw. gestellt werden können. Schliesslich vermag der Berufungskläger auch keine Verletzung von Art. 155 ZPO und/oder von Art. 173 ZPO darzulegen. So verfügen die Parteien über die gesetzliche Möglichkeit, Ergänzungsfragen zu beantragen oder mit Bewilligung des Gerichts zu stellen (vgl. Art. 173 ZPO). Weder den Ausführungen des Berufungsklägers in der Berufungsschrift noch den Akten lässt sich ein dieser Bestimmung zuwiderlaufendes Verhalten, weder des Gerichts noch der Berufungsbeklagten, entnehmen. So führte der zuständige Mietgerichtspräsident vorgängig zu den Befragungen explizit aus, dass er anschliessend an seine Befragung Ergänzungsfragen der Parteivertreter direkt zulassen werde (vgl. Prot.Vi S. 31 und S. 105). Auch fand entgegen den Behauptungen des Berufungsklägers keine Delegation der Zeugenbefragung an die Berufungsbeklagte statt (vgl. act. 34 Dispositiv-Ziffer 2; siehe auch Prot.Vi S. 31 ff., S. 105 und S. 107 ff.).

5.1.4 Was die Instruktion seiner damaligen Rechtsvertreterin und die Vorbereitung von Ergänzungsfragen anbelangt, ist schliesslich noch auf Folgendes hinzuweisen: In aller Regel kann eine Beweisverfügung erst zusammen mit dem Endentscheid angefochten werden (BGE 141 III 80 E. 1.2; BSK ZPO-GUYAN, 4. Aufl. 2024, Art. 154 N 1; KUKO ZPO-BAUMGARTNER, a.a.O., Art.154 N 13; ZK ZPO-HASENBÖHLER, a.a.O., Art. 154 N 34; vgl. Art. 319 Abs. 1 lit. b Ziff. 2 ZPO). Hervorzuheben gilt es jedoch, dass entsprechende Rügen bereits unmittelbar nach Erlass der Beweisverfügung anzubringen sind. So verstösst es gegen die Pflicht zum Handeln nach Treu und Glauben gemäss Art. 52 ZPO, zuerst den Endentscheid abzuwarten und derartige Beanstandungen erst im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens gegen diesen vorzubringen (BGE 138 III 374 E. 4.3.2; BGer 4A_587/2017 vom 4. Dezember 2017, E. 2). Die fragliche Beweisverfügung wurde dem Berufungskläger am 15. März 2023 zugestellt (act. 35). Wie darin vorgesehen, fand die erste Beweisverhandlung am 29. März 2023 statt (Prot.Vi S. 31 ff.). Mit E-Mail vom 9. Mai 2023 wurde den Rechtsvertretern beider Parteien ein Scan des unterzeichneten Protokolls dieser ersten Beweisverhandlung zugestellt (act. 43). Erst im Rahmen der zweiten Beweisverhandlung vom 15. Mai 2023 und der Rüge betreffend die Abweisung des Verschiebungsgesuchs sowie auch nur am Rande feststellend führte die damalige Rechtsvertreterin des Berufungsklägers aus, dass

der Beweisbeschluss äusserst offen formuliert sei, weshalb eine ausreichende Instruktion hinsichtlich aller möglicher Thematiken weder möglich noch zumutbar sei (act. 47 Rz. 6). Beanstandungen zur Beweisverfügung und/oder zur ersten Zeugenbefragung vom 29. März 2023 brachte der Berufungskläger bis zu diesem Zeitpunkt jedoch keine vor. Auch nach der zweiten Beweisverhandlung vom 15. Mai 2023 folgten seitens des Berufungsklägers keine entsprechenden Rügen. Schliesslich finden sich auch im schriftlichen Schlussvortrag des Berufungsklägers und in dessen Stellungnahme zum Schlussvortrag der Berufungsbeklagten keine diesbezüglichen Einwendungen (vgl. act. 76 und act. 79). Der Berufungskläger verhält sich folglich treuwidrig, wenn er derartige Beanstandungen erst nach Erhalt des Endentscheides bzw. erst jetzt im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens vorbringt, weshalb er hiermit nicht zu hören ist.

5.2.1 Betreffend die Würdigung der Zeugenaussagen rügt der Berufungskläger insbesondere, dass die Zeugen auf die vom Gericht offen formulierten Fragen jeweils keine bzw. kaum Antworten hätten geben können. So hätten die Zeugen von sich aus keine Details genannt und erst auf Vorlage entsprechender E-Mails bzw. Schreiben eine inhaltliche Bestätigung oder detailliertere Aussagen abgegeben. Auch hätten jeweils keine konkreten oder nur einmalige Vorfälle benannt und genannte Vorfälle zeitlich nicht eingeordnet werden können (act. 104 Kap. 3.2 Rz. 27, 31, 33, 37, 42, 46, 50, 54, 58, 62, 66, 70, 74, 84 und 88). Überdies seien die fraglichen Lärmimmissionen dem Verantwortungsbereich des Berufungsklägers nicht klar zurechenbar (act. 104 Kap. 3.2 Rz. 27, 50 und 88). Die Vorinstanz habe die Zeugenaussagen alle zusammen und pauschal als glaubhaft bezeichnet, ohne auf einzelne Realitätskriterien eingegangen zu sein, was nicht angehe. Viele Zeugenaussagen seien sodann erst auf Nachfrage erfolgt, nicht von sich aus detailreich und nicht nüchtern, sondern tendenziös sowie nicht sachlich, sondern teils gar despektierlich und abwertend ausgefallen (act. 104 Kap. 3.2 Rz. 89 und 91). Weder mittels Zeugenaussagen noch mit den eingereichten Urkunden könne die Berufungsbeklagte somit den ihr obliegenden Beweis erbringen. Vielmehr könne hierdurch auf Mobbing des Berufungsklägers durch die übrige Mieterschaft geschlossen werden (act. 104 Kap. 3.2 Rz. 90 ff.). Die Vorinstanz könne sich nicht blind auf angebliche Beobachtungen von Nachbarn stützen, zumal sie

die Vorwürfe allseitig hätte abklären müssen (act. 104 Kap. 3.2 Rz. 92). Indem die Vorinstanz die Pflichtverletzungen als begründet ansehe, gehe sie folglich von einem falschen Sachverhalt aus. Ausserdem habe sie die Zeugenaussagen i.S.v. Art. 150 ZPO und Art. 157 ZPO falsch gewürdigt, womit sie das Recht falsch angewendet habe (act. 104 Kap. 3.2 Rz. 93).

5.2.2 Das Gericht bildet sich seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise (Art. 157 ZPO). Demnach hat das Gericht die Beweise ohne Bindung an förmliche Beweisregeln zu würdigen bzw. nach frei gebildeter Meinung zu entscheiden (BSK ZPO-GUYAN, a.a.O., Art. 157 N 2; ZK ZPO-HASENBÖHLER, a.a.O., Art. 157 N 6; DIKE ZPO-VISCHER/LEU, a.a.O., Art. 157 N 7). Gesamthaft betrachtet muss die Beweiswürdigung sachlich vertretbar, sprich plausibel und nachvollziehbar sein, was wiederum einer entsprechenden Begründung des Gerichts bedarf (ZK ZPO-HASENBÖHLER, a.a.O., Art. 157 N 7). Im Zentrum der Würdigung von Aussagen steht deren Glaubhaftigkeit, welche durch das Gericht im Rahmen seines weiten Ermessens zu prüfen ist. Hierbei sind sog. Realitätskriterien zu berücksichtigen, wie beispielsweise logische Konsistenz, Detailreichtum, Individualität, Eingeständnisse von Erinnerungslücken und Entlastungen (BSK ZPO-GUYAN, a.a.O., Art. 157 N 6a).

5.2.3 Was der Berufungskläger zu den Zeugenaussagen vorbringt, lässt nicht auf eine unrichtige Handhabung des Grundsatzes der freien richterlichen Beweiswürdigung durch die Vorinstanz schliessen. Die Vorinstanz hat überzeugend dargelegt, weshalb sie die Aussagen der Zeugen insgesamt als glaubhaft erachtete, nämlich aufgrund des Detaillierungsgrades, des Fehlens von Übertreibungen und der seitens der Zeugen bei der Wiedergabe vorliegenden Nüchternheit (vgl. act. 103 E. III./4.1.5). Dieser vorinstanzlichen Einschätzung kann gefolgt werden. So sprechen die durchaus ausführlichen Zeugenaussagen klar dafür, dass diverse Lärm- wie auch Geruchsimmissionen dem Berufungskläger zuzuordnen sind (vgl. etwa Prot.Vi S. 36-43, 47-54, 57-66, 70-77, 80-88, 92-101, 110-112, 114-115, 119-122, 124-127, 130-133, 135, 140-143, 147 und 149-150). Die Vorinstanz stützte sich indes nicht nur auf Zeugenaussagen, sondern ebenfalls auf Urkunden, die die fraglichen Aussagen bestätigen (vgl. insb. act. 5/25/6-9, act.

5/25/11-18, act. 30/2-17 und act. 30/20-22). Auch beurteilten nahezu sämtliche Zeugen die Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Berufungskläger negativ (vgl. Prot.Vi S. 43, 48, 59, 64, 72, 76, 83, 115, 118, 124, 130, 139, 147 und 177 f.). Dem Berufungskläger kann sodann nicht gefolgt werden, wenn er die Zeugenaussagen als nicht glaubhaft erachtet. So gaben die Zeugen Unsicherheiten, Nichtwissen oder Erinnerungslücken jeweils zu erkennen (vgl. etwa Prot.Vi S. 37, 39 f., 42, 46, 49, 51, 54, 62 ff., 73, 75 f., 83, 85 f., 88, 92, 94, 97, 100, 111, 118, 120, 125 f., 132, 141 ff. und 149). Auch wiesen sie aus, wovon sie persönlich nicht betroffen gewesen seien (vgl. etwa Prot.Vi S. 36, 38, 50, 60, 73 ff., 76, 83, 111, 120 und 132). Ausserdem räumten die Zeugen ein, dass sich die Situation zeitweise verbessert hätte und verzichteten auf Übertreibungen. Schliesslich finden sich in ihren Aussagen auch Relativierungen und Zugeständnisse zugunsten des Berufungsklägers (vgl. etwa Prot.Vi S. 40 f., 47, 53, 57, 59, 62, 64, 72, 75, 80 f., 93, 110, 114, 118, 126, 131, 139, 150 und 180). Darüber hinaus stimmten die Schilderungen der Zeugen in den wesentlichen Punkten überein, ohne jedoch abgesprochen zu wirken, da sie genügend Abweichungen bzw. Individualitäten aufweisen. Es fehlt in den Aussagen sodann auch an groben Widersprüchen (vgl. Prot.Vi S. 31-102, S. 107-151 und S. 176-185). Dass gewisse Aussagen erst auf Nachfrage hin erfolgten oder zeitlich nicht oder nicht exakt eingeordnet werden konnten, vermag die Glaubwürdigkeit der Zeugenaussagen allein schon aufgrund des in Frage stehenden längeren Zeitraumes von über zwei Jahren und der Vielzahl von Vorfällen nicht zu schmälern. Solche natürlichen Erinnerungslücken sprechen vielmehr für die Glaubhaftigkeit der Zeugenaussagen. Dass die Vorinstanz vor diesem Hintergrund zum Schluss kam, dass die Zeugenaussagen insgesamt glaubhaft wirken würden und es demnach erstellt sei, dass der Berufungskläger vermehrt und jeweils über längere Zeiträume hinweg die Quelle von Lärmimmissionen jeglicher Art sowie von Geruchsmissionen war, ist folglich nicht zu beanstanden. Es besteht somit auch kein Anlass von der Einschätzung der Vorinstanz abzuweichen.

5.3.1 Der Berufungskläger rügt weiter, dass die Vorinstanz bezüglich des Inhalts der schriftlichen Abmahnung vom 21. Februar 2022 keine Beweise abgenommen habe, jedoch ohne weitere Begründung und zu Unrecht davon ausgegangen sei,

dass der Berufungskläger diese rechtzeitig erhalten und von deren Inhalt Kenntnis erlangt habe sowie sein Verhalten noch rechtzeitig hätte anpassen können, um einer Kündigung entgehen zu können (act. 104 Kap. 3.1 Rz. 2a). Gleichzeitig räumt er unter Verweis auf das Protokoll ein, dass seine damalige Rechtsvertreterin bestätigt habe, dass die Gültigkeit und Zustellung der Abmahnung und Kündigung nicht bestritten werde, diese Bestreitung nun aber dennoch versucht würde (act. 104 Kap. 3.3 Rz. 2). So sei bis heute nicht bekannt, welcher Inhalt dem von der Berufungsbeklagten eingereichten unverschlossenen Originalbriefumschlag tatsächlich hätte entnommen werden können. Der Berufungskläger habe bestritten, dass sich darin die fragliche Abmahnung befunden habe und die Vorinstanz habe hierzu keinen Beweis abgenommen, womit nicht bewiesen sei, ob im fraglichen Briefumschlag besagte Abmahnung enthalten gewesen sei (act. 104 Kap. 3.3 Rz. 7 ff.). Trotz Eintritts des Aktenschlusses seien diese Ausführungen im Berufungsverfahren zu hören, weil die Kündigung bei Nichtbeachtung von Formvorschriften per se nichtig bzw. unwirksam wäre, womit sie nicht angefochten werden müsste und entsprechende Argumente von Amtes wegen zu berücksichtigen wären. Das Prozessrecht habe gegenüber dem materiellen Recht eine dienende Funktion und habe zu dessen Verwirklichung beizutragen (act. 104 Kap. 3.3 Rz. 11 ff.). Folglich habe die Vorinstanz darüber zu Unrecht keine Beweise abgenommen, womit sie Art. 157 ZPO und Art. 257f Abs. 3 OR i.V.m. Art. 310 lit. a ZPO verletzt habe und somit von einem falschen Sachverhalt ausgegangen sei (act. 104 Kap. 3.3 Rz. 16).

5.3.2 Auch mit dieser Rüge vermag der Berufungskläger nicht durchzudringen. So räumt er im Rahmen derselben ja gar selbst ein, dass er die Zustellung der Abmahnung vom 21. Februar 2022 (fortan Abmahnung) im vorinstanzlichen Verfahren nicht bestritten habe (vgl. E. II./5.3.1 hiavor). Diese hätte er jedoch tun können und tun müssen. Im vorliegenden Berufungsverfahren kommt er mit diesem Vorbringen zu spät. Der Berufungskläger legt denn auch nicht dar, dass die im Rahmen seiner Berufung vorgebrachte Bestreitung der Zustellung der Abmahnung ohne Verzug erfolgt ist und weshalb es ihm trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich gewesen sein soll, diese Tatsache bereits vor erster Instanz vorzubringen (Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. E. II./1.2 hiavor). Auch den Akten kann nichts Gegen-

teiliges entnommen werden. So bestätigte die damalige Rechtsvertreterin des Berufungsklägers im Rahmen der Hauptverhandlung vom 6. Januar 2023, dass die Gültigkeit und Zustellung der Abmahnung sowie der Kündigung nicht bestritten werde (Prot.Vi S. 20), bzw. dass der Berufungskläger lediglich die in der Abmahnung aufgeführten Pflichtverletzungen, nicht jedoch den Erhalt der entsprechenden Abmahnung bestreite (act. 27 Rz. 11). Indem der Berufungskläger die ihm darin vorgeworfenen Pflichtverletzungen bestreitet, gibt er gar zu erkennen, dass ihm der Inhalt dieser Abmahnung bekannt sein musste. Im Rahmen der Stellungnahme zum Schlussvortrag der Berufungsbeklagten bestätigte der Berufungskläger sodann erneut, dass er das fragliche Mahnschreiben erhalten habe, und er bestritt lediglich die darin gerügten Pflichtverletzungen (act. 79 Rz. 5).

5.3.3 Gemäss Art. 150 Abs. 1 ZPO bilden rechtserhebliche, streitige Tatsachen den Beweisgegenstand. Im Umkehrschluss sind zugestandene Tatsachen somit grundsätzlich nicht Beweisthema. Zumindest im Bereich der eingeschränkten Untersuchungsmaxime ersetzen Zugeständnisse den Beweis, soweit die Parteien über den Streitgegenstand frei disponieren können, wie dies auch bei Auseinandersetzungen über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen der Fall ist (BSK ZPO-GUYAN, a.a.O., Art.154 N 13a; ZK ZPO-HASENBÖHLER, a.a.O., Art. 154 N 27; ZK ZPO-HASENBÖHLER, a.a.O., Art. 150 N 18; DIKE ZPO-VISCHER/LEU, a.a.O., Art. 154 N 54; DIKE ZPO-VISCHER/LEU, a.a.O., Art. 150 N 10). Da die Gültigkeit und Zustellung der Abmahnung vom Berufungskläger – wie dargelegt – nicht bestritten wurden, bildeten selbige nicht Beweisgegenstand, weshalb die Vorinstanz diesbezüglich zu Recht keine Beweise abgenommen hat und zu Recht davon ausgegangen ist, dass der Berufungskläger die Abmahnung rechtzeitig erhalten und von deren Inhalt Kenntnis erlangt hat.

5.4.1 Betreffend die Zumutbarkeit der Fortsetzung seines Mietverhältnisses rügt der Berufungskläger, dass die Vorinstanz die Beweisverfügung missachtet habe, indem sie die Zumutbarkeit gegenüber den Nachbarn zum Beweisthema gemacht habe, obwohl gemäss Beweisverfügung die Frage der Zumutbarkeit des bestehenden Mietverhältnisses zwischen den Parteien geklärt werden sollte (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 2 ff.). So sei es dem Berufungskläger nicht möglich gewesen, seine

damalige Rechtsvertreterin zielgerichtet zu instruieren und es hätten keine gezielten, kritischen Ergänzungsfragen gestellt werden können. Dadurch sei für den Berufungskläger kein faires Beweisverfahren gewährleistet gewesen. Die Vorinstanz habe damit Art. 154 ZPO und Art. 29 BV verletzt (act. 104 Kap. 3.4 Rz 6 f.). Dem Berufungskläger zufolge hätte die Vorinstanz die Nachbarn hierzu nicht befragen dürfen. Dadurch habe sie Art. 152 Abs. 1 ZPO und Art. 29 Abs. 1 BV verletzt und sei in der Folge von einem falschen Sachverhalt ausgegangen (act. 104 Kap 3.4 Rz. 8 ff.). Die zum Beweis verstellte Frage der Zumutbarkeit des bestehenden Mietverhältnisses zwischen dem Berufungskläger und der Berufungsbeklagten sei sodann wenig klar und rechtlich völlig irrelevant. So gehe es bei der Prüfung einer ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR darum, ob dem Vermieter oder den Mitbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum ordentlichen statt bis zum ausserordentlichen Kündigungstermin objektiv noch zumutbar sei (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 13 f.). Zu dieser entscheidenden Frage der Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum ordentlichen Kündigungstermin habe die Berufungsbeklagte jedoch weder substantiierte Behauptungen aufgestellt noch Beweismittel offeriert, weshalb die Vorinstanz dazu korrekterweise keine Beweise abgenommen habe (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 15 und 23; vgl. auch act. 104 Kap. 3.1 Rz. 2a). Da es offenbar bereits seit 2019 immer wieder Schwierigkeiten mit dem Berufungskläger gegeben habe, sei es nicht nachvollziehbar, dass es auf eine Kündigungsfrist von vier Monaten angekommen wäre (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 24). Weil die Vorinstanz ihrem Urteil die irrelevante Zumutbarkeit der generellen Fortsetzung des Mietverhältnisses zugrunde gelegt habe, sei sie von einem falschen Sachverhalt ausgegangen. Ausgehend davon habe sie das Recht falsch angewendet, indem sie die Kündigung auch gestützt auf das Kriterium der Unzumutbarkeit als wirksam erachtet habe (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 18 ff.). Schliesslich sei die fragliche Zumutbarkeit durch die Zeugenaussagen nicht belegt (act. 104 Kap. 3.1 Rz. 2a und Kap. 3.4 Rz. 75 f.). So würden die Zeugen die Frage der Zumutbarkeit nicht klar und/oder erst auf Nachfrage hin beantworten, nicht begründen oder mit ihren Aussagen nichts zum Thema beitragen können, weil sie sich entweder nur zur Zumutbarkeit für die Nachbarn oder für die Berufungsbeklagte äussern würden (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 29, 33, 36, 39 f., 43, 46, 52, 55, 58,

61, 65 und 74). Die Zumutbarkeit für die Berufungsbeklagte würden die Zeugen ohnehin gar nicht beurteilen können. Sodann würden die Aussagen nicht detailreich und nüchtern, sondern tendenziös ausfallen (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 75). Gemäss der Zeugenaussage der Zeugin G._____ sei eine Fortsetzung des Mietverhältnisses sodann durchaus vorstellbar (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 49). Es könne gestützt darauf folglich nicht von einer fehlenden Zumutbarkeit ausgegangen werden. So habe es sich, wenn überhaupt, lediglich um einzelne Vorfälle gehandelt. Zudem würde den in den Akten liegenden Briefen bzw. E-Mails auch gemäss Vorinstanz keine eigenständige Bedeutung zukommen. Dass mit der Kündigung der Hausfrieden wiederhergestellt werden könne, stelle überdies eine reine Vermutung der Vorinstanz dar. Schliesslich sei es aktenwidrig, dass die direkten Nachbarn des Berufungsklägers ihre Mietwohnungen seinetwegen gekündigt hätten. Dies treffe einzig auf die E._____s zu (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 76). Indem die Vorinstanz die Zumutbarkeit der Fortsetzung seines Mietverhältnisses als nicht gegeben erachtet habe, sei sie von einem falschen Sachverhalt ausgegangen und habe Art. 257f Abs. 3 OR verletzt. Ausserdem habe sie die Zeugenaussagen falsch gewürdigt und damit Art. 157 ZPO verletzt (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 77). Der Berufungskläger rügt zudem, dass die Berufungsbeklagte die Vorwürfe nicht sorgfältig abgeklärt habe (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 78). So würden Klagen der Nachbarn in der Regel für sich alleine nicht als Nachweis der Unzumutbarkeit genügen. Jedenfalls seien Vorwürfe sorgfältig abzuklären (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 80). Weil die Vorinstanz die fehlende Abklärung der Vorwürfe durch die Berufungsbeklagte nicht festgestellt habe, sei sie erneut von einem falschen Sachverhalt – der fehlenden Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses des Berufungsklägers – ausgegangen und in der Folge zu Unrecht von der Wirksamkeit der Kündigung, womit sie wiederum Art. 257f Abs. 3 OR verletzt habe (act. 104 Kap. 3.4 Rz. 83 f).

5.4.2 Es ist auf die entsprechenden Ausführungen in E. II./5.1.2 ff. hiavor zu verweisen. Sodann gilt darauf hinzuweisen, dass die Beweisverfügung als prozessleitende Verfügung vom Gericht jederzeit bis zum Endentscheid abgeändert oder ergänzt werden kann, weshalb das Gericht nicht an die Beweisverfügung gebunden ist. Eine Modifikation oder Ergänzung ist auch noch im Urteilsstadium möglich (BSK ZPO-GUYAN, a.a.O., Art.154 N 7 und 9; KUKO ZPO-BAUMGARTNER, a.a.O.,

Art. 154 N 12; ZK ZPO-HASENBÖHLER, a.a.O., Art. 154 N 29 und 31; DIKE ZPO-VISCHER/LEU, a.a.O., Art. 154 N 24 ff., 43 und 55; WUILLEMIN NICOLAS, Beweisführungslast und Beweisverfügung nach der Schweizerischen ZPO, in: Bohnet/Domej/Haas/Haldy/Jeandin/Mabillard/Markus/Oberhammer/Schwander/Staehelin/Sutter-Somm/Tappy (Hrsg.), ZPR - Schriften zum Schweizerischen Zivilprozessrecht Band/Nr. 27 2018, Rz. 737 f.). Die Beweisverfügung muss hierfür schliesslich nicht in jedem Fall ausdrücklich förmlich abgeändert werden (WUILLEMIN, a.a.O., Rz. 745).

5.4.3 Dem Gesetzeswortlaut von Art. 257f Abs. 3 OR ist klar zu entnehmen, dass sich die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses sowohl auf den Vermieter als auch auf die Hausbewohner beziehen kann (vgl. E. II./5.1.2 hiavor). Wenn im Rahmen der Anfechtung einer Kündigung gestützt auf vorangehende Norm die Zumutbarkeit der Fortsetzung eines Mietverhältnisses in Frage steht, ist folglich zu erwarten, dass sich im Rahmen eines diesbezüglichen Beweisverfahrens Fragen betreffend die Zumutbarkeit sowohl für den Vermieter wie auch für die Hausbewohner stellen werden. Ausserdem ist selbstredend davon auszugehen, dass das aus entsprechenden Pflichtverletzungen resultierende Befinden der Hausbewohner für den Vermieter von Relevanz ist bzw. sich auf die Frage der Zumutbarkeit ihm gegenüber auswirken kann. Es spricht nichts gegen das entsprechende vorinstanzliche Vorgehen. Nicht ersichtlich ist auch, weshalb und inwiefern der Berufungskläger seine damalige Rechtsvertreterin für die Beweisverhandlungen nicht zielgerichtet hätte instruieren und durch diese gezielte kritische Ergänzungsfragen hätten vorbereitet bzw. gestellt werden können. So muss eine Partei – erst recht eine anwaltlich vertretene – alleine schon aufgrund des Gesetzeswortlautes annehmen, dass sich im Rahmen eines entsprechenden Beweisverfahrens Fragen zur Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses sowohl für den Vermieter wie auch für die Hausbewohner stellen können. Dies umso mehr, wenn die Pflichtverletzungen – wie vorliegend – von der übrigen Mieterschaft gemeldet werden und jene auch persönlich tangieren. Diesbezüglich sei ergänzend auf die Ausführungen in E. II./5.1.4 hiavor verwiesen. Hinzu kommt, dass die übrigen Mietparteien als Zeugen in der Beweisverfügung aufgelistet waren, wodurch durchaus mit Fragen zur Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietver-

hältnisses für die Hausbewohner hätte gerechnet werden müssen. Dies erst recht, wenn der Berufungskläger nun rügt, dass die Zeugen die Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Berufungsbeklagte gar nicht beurteilen könnten. Es spricht jedenfalls nichts dagegen, dass die Vorinstanz die Frage der Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses unter anderem ausgehend von den fraglichen Pflichtverletzungen beantwortete. So steht diese Frage – wie zuvor ausgeführt – unweigerlich in einem direkten Zusammenhang zu Letzteren (vgl. E. II./5.1.3 hiervor). Aus den Akten ergibt sich ferner, dass sich die Zeugenbefragungen sehr wohl und hauptsächlich auf die Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Berufungsbeklagte bezogen haben, wenn auch für die Eruiierung derselben nach konkreten Pflichtverletzungen bzw. entsprechenden Vorfällen sowie zusätzlich nach der Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Hausbewohner gefragt wurde (vgl. etwa Prot.Vi S. 35 ff., 43, 48 ff., 59 ff., 64, 72 ff., 83 ff., 93 ff., 109 ff., 115, 118 ff., 124 ff., 130 ff., 139 ff. und 146 ff.). Der Berufungskläger verliert sich ausserdem in unsubstantiiertes Wortklauberei, wenn er behauptet, dass es bei der Prüfung einer Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR darum gehe, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum ordentlichen statt bis zum ausserordentlichen Kündigungstermin objektiv noch zumutbar sei, und dass die Vorinstanz ihrem Entscheid fälschlicherweise die irrelevante Zumutbarkeit der generellen Fortsetzung des Mietverhältnisses zugrunde gelegt habe. Weder gemäss Gesetz noch der Rechtsprechung und einschlägigen Literatur zufolge ist die Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses an eine konkrete Frist bzw. explizit an die ordentliche Kündigungsfrist gebunden. Es ist sachlogisch, dass bei der Anwendbarkeit eines ausserordentlichen Kündigungstatbestandes – wie demjenigen in Art. 257f Abs. 3 OR – ein Zuwarten bis zum ordentlichen Kündigungstermin offenbar als nicht tragbar erachtet wird, andernfalls das Gesetz für solche Fälle nicht eine ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit vorsehen würde. Dem Berufungskläger kann des Weiteren nicht beigeplichtet werden, wenn er behauptet, dass die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses durch die Zeugenaussagen nicht belegt sei. Abgesehen vom Zeugen F._____, welcher sich infolge Unwissens nicht dazu äusserte (vgl. Prot.Vi S. 94), bestätigten sämtliche Zeugen die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des fraglichen Mietverhältnisses

(vgl. Prot.Vi S. 43, 48, 59 64, 72, 76, 83, 115, 118, 124, 130, 139, 147 und 177 f.; siehe auch E. II./5.2.3 hiervor). Die Ansicht des Berufungsklägers, wonach die Fortsetzung seines Mietverhältnisses gemäss der Zeugin G._____ vorstellbar und damit zumutbar sein soll, kann zudem nicht geteilt werden. So führte die Zeugin G._____ zwar aus, dass der Berufungskläger vielleicht im Haus wohnen bleiben könne, sofern er sich verbessere, fügte jedoch zugleich an, dass sie eher weniger daran glaube (Prot.Vi S. 115). Selbst wenn aus der Aussage dieser einen Zeugin die Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses gefolgert werden könnte, würde diese alleine die übrigen klar gegenläufigen Zeugenaussagen nicht umzustossen vermögen. In diesem Zusammenhang ist ausserdem darauf hinzuweisen, dass regelmässige Klagen der Nachbarschaft – wie sie auch in diesem Verfahren vorliegen (vgl. act. 5/25/6-9; act. 5/25/11-18; act. 5/25/20; act. 30/7-10; act. 30/12-17; act. 30/20; act. 30/22) – durchaus als Nachweis der Unzumutbarkeit genügen können (BGer 4C_264/2002 vom 25. August 2003, E. 4.3). Dem Berufungskläger ist ferner nicht zuzustimmen, wenn er angibt, dass lediglich die Familie E._____ seinetwegen ihre Mietwohnung gekündigt hätte. Auch H._____ gab im Rahmen der Zeugenbefragung an, dass der Berufungskläger zumindest mit ein Grund für die Kündigung ihrer Mietwohnung gewesen sei (Prot.Vi S. 148). Sodann führte der Zeuge F._____ bereits im Rahmen der Zeugenbefragung aus, auch aufgrund des Berufungsklägers auf Wohnungssuche zu sein (Prot.Vi S. 90 f., 94 und 99; vgl. act. 30/22). Schliesslich hat er seinen Mietvertrag per Ende Juli 2023 ebenfalls gekündigt (act. 55-56). In Anbetracht der vorliegenden Umstände – insbesondere aufgrund der zahlreichen, der Kündigung vorausgegangenen Vorfälle und Abmahnungen (vgl. act. 5/25/1-20, act. 30/2-17, act. 30/20 und act. 30/22), des längeren Zeitraumes von über zwei Jahren, innert welchem die fraglichen Pflichtverletzungen stattgefunden haben, der unter der Mieterschaft vorliegenden Betroffenheit und der allseits vorherrschenden Einigkeit betreffend die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Berufungskläger (vgl. act. 30/7, act. 30/20 und Prot.Vi S. 43, 48, 59 64, 72, 76, 83, 115, 118, 124, 130, 139, 147 und 177 f.; siehe auch E. II./5.2.3 hiervor) sowie angesichts der Mietzinsreduktionsforderungen und der Kündigungen seitens betroffener Mietparteien (vgl. act. 5/25/6, act. 28 Rz. 6 und 17 f., act. 30/7, act. 30/21-22 sowie act. 55-56) – ist

es schliesslich nicht zu beanstanden, wenn die Berufungsbeklagte und auch die Vorinstanz die Kündigung als einzige geeignete Massnahme erachteten, um den Hausfrieden wiederherzustellen. Es ist auch nicht ersichtlich, was die Berufungsbeklagte sonst hätte vorkehren können.

5.4.4 Es sei an dieser Stelle noch die vom Berufungskläger eventualiter behauptete Missbräuchlichkeit der vorliegenden Kündigung angesprochen, welche von der Vorinstanz fälschlicherweise nicht geprüft worden sei (vgl. act. 104 Kap. 3.1 Rz. 2c und Kap. 3.7 Rz. 1, 12 und 16). Dass die Vorinstanz die Frage betreffend eine allfällige Anfechtbarkeit nach Bejahung der Kündigungsvoraussetzungen gemäss Art. 257f Abs. 3 OR nicht weiter prüfte, ist nicht zu bemängeln. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden (act. 103 E. III./2.3 und 4.2.6; vgl. etwa ZK Miete-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257f N 84). Ergänzend sei auf Folgendes hingewiesen: Das Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 257f Abs. 3 OR schliesst in der Regel einen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben aus. Für die Bejahung eines solchen müssten besondere Umstände vorliegen (vgl. BGer 4A_500/2023 vom 11. April 2024, E. 6.2.1 und BGer 4A_87/2012 vom 10. April 2012, E. 6.2; siehe auch BGE 120 II 31 E. 4a, BGer 4A_271/2014 vom 19. November 2014, E. 1 m.w.H. und BGer 4A_497/2011 vom 22. Dezember 2011, E. 2.4 m.w.H.; vgl. ZK Miete-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2022, Art. 269-273c, Art. 271a N 60 ff.). Es wäre sodann am Kündigungsempfänger, zu beweisen, dass eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst (BGE 138 III 59 E. 2.1; BGE 135 III 112 E. 4.1; BGE 120 II 105 E. 3c; BGer 4A_183/2017 vom 24. Januar 2018, E. 2; BGer 4A_497/2011 vom 22. Dezember 2011, E. 2.4 m.w.H.; ZK Miete-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271 N 165 und 167, Art. 271a N 66; BSK OR I-WEBER, a.a.O., Art. 271/271a N 30). Betreffend das schützenswerte Interesse an einer Kündigung gilt es die zentrale Bedeutung der Kündigungsbegründung hervorzuheben (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). Aus vorangehenden Erwägungen sowie der Chronologie des Sachverhaltes geht hervor, dass die fragliche Kündigung nach mehrfachen Abmahnungen aufgrund wiederholter Pflichtverletzungen durch den Berufungskläger und der daraus resultierenden Unzumutbarkeit der Fortsetzung des entsprechenden Miet-

verhältnisses ausgesprochen wurde (vgl. insb. E. I./1. sowie E. II./5.2.3 und 5.4.3). Damit vermochte die Berufungsbeklagte nicht nur die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR, sondern zugleich ein gewichtiges Kündigungsmotiv nachzuweisen, welches nichts mit der Geltendmachung mietrechtlicher Ansprüche zu tun hatte. Damit kann kein Sachverhalt nach Art. 271a Abs. 1 lit. a OR vorliegen (vgl. ZK Miete-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 271a N 60 ff.; siehe auch BGer 4A_500/2023 vom 11. April 2024, E. 6.3 und BGer 4A_497/2011 vom 22. Dezember 2011, E. 2.4). Mit seinen vor Vorinstanz gemachten, oberflächlichen Ausführungen zur behaupteten Missbräuchlichkeit vermag der Berufungskläger sodann keine besonderen Umstände darzulegen, die dieses legitime Kündigungsmotiv der Berufungsbeklagten umzustossen vermöchten (vgl. act. 27 Rz. 21 ff.). Inwiefern die Berufungsbeklagte auf die vom Berufungskläger bei der Schlichtungsbehörde anhängig gemachten – und wohlge-merkt wieder zurückgezogenen (vgl. act. 27 Rz. 26) – Verfahren betreffend mietrechtliche Forderungen besondere Rücksicht hätte nehmen müssen, ist schliesslich nicht ersichtlich, zumal das Gesetz bei einer ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR die Anfechtbarkeit aufgrund von mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren ohnehin ausschliesst (Art. 271a Abs. 3 lit. c OR). Folglich geht auch der Eventualantrag betreffend die behauptete Missbräuchlichkeit der fraglichen Kündigung ins Leere.

5.5.1 Schliesslich beanstandet der Berufungskläger seinen faktischen Ausschluss von der zweiten Zeugeneinvernahme. So habe die Vorinstanz sein entsprechendes Verschiebungsgesuch zu Unrecht abgewiesen (act. 104 Kap. 3.1 Rz. 2b und Kap. 3.5 Rz. 1 ff.). Sie gehe fälschlicherweise davon aus, dass dasselbe nicht unverzüglich bzw. zu spät gestellt worden sei. Das entsprechende Arztzeugnis sei jedoch am Tag der Untersuchung, dem 10. Mai 2023, verfasst und am gleichen Tag eingereicht worden (act. 104 Kap. 3.5 Rz. 12 f.). Dass sich die Vorinstanz diesbezüglich auf das Beschleunigungsgebot berufe, sei in Anbetracht der auch durch sie provozierten Verfahrensverzögerung sodann widersprüchlich und rechtsmissbräuchlich. Bei erneuter Vorladung der Zeugen hätte überdies lediglich eine minime Verzögerung von einigen Wochen in Kauf genommen werden müssen (act. 104 Kap. 3.5 Rz. 16). Zudem wären bei einmaliger Gut-

heissung des Verschiebungsgesuchs weder die Bürgerpflichten der Zeugen noch der Verfahrensfortgang gross tangiert gewesen (act. 104 Kap. 3.5 Rz. 19 ff.). Die Vorinstanz sei somit zu Unrecht davon ausgegangen, dass das Verfahren mit der Gutheissung des Verschiebungsgesuchs ungebührlich verzögert bzw. das Beschleunigungsgebot verletzt würde (act. 104 Kap. 3.5 Rz. 22). Ausserdem habe die Vorinstanz betreffend Gesundheitszustand des Berufungsklägers am Tag der zweiten Zeugeneinvernahme reine Vermutungen angestellt und damit ihr Wissen über das Fachwissen der behandelnden Ärzte gestellt. Sie hätte davon ausgehen müssen, dass der Berufungskläger auch am 15. Mai 2023 bzw. am Tag der zweiten Zeugeneinvernahme handlungsunfähig sein würde. Zudem hätte sie zwingend eine vertrauensärztliche Untersuchung vornehmen lassen oder den Aussteller des fraglichen Arztzeugnisses anrufen und befragen müssen. Dass der Berufungskläger am 15. Mai 2023 nicht handlungsfähig gewesen sei, habe sich im Verlauf der zweiten Zeugeneinvernahme schlussendlich ja auch bewahrheitet, habe er diese doch vorzeitig verlassen müssen. Durch die Nichtverschiebung habe die Vorinstanz das Recht auf ein faires Verfahren nach Art. 53 ZPO sowie Art. 135 lit. b ZPO verletzt (act. 104 Kap. 3.5 Rz. 25 ff.). Auch könne der Vorinstanz nicht zugestimmt werden, wenn sie die Anwesenheit des Berufungsklägers für die Beweisabnahmen als nicht erforderlich erachtet habe. Gerade in Anbetracht des unklaren Beweisthemas habe der Berufungskläger seine damalige Rechtsvertreterin mangels Vorhersehbarkeit nicht entsprechend instruieren können. Infolge Handlungsunfähigkeit sei der Berufungskläger sodann gar nicht in der Lage gewesen, seine damalige Rechtsvertreterin überhaupt zu instruieren. Bei Teilnahme des Berufungsklägers an den Zeugeneinvernahmen wären deren Aussagen wahrheitsgemässer und zu seinen Gunsten ausgefallen. Überdies hätte er Ergänzungsfragen stellen können (act. 104 Kap. 3.5 Rz. 29 ff.). Indem die Vorinstanz das Verschiebungsgesuch als zu spät erachtet habe, eine Verschiebung aus zeitlichen Gründen ausgeschlossen habe, die Verhandlungsfähigkeit des Berufungsklägers in wenigen Tagen als wieder gegeben angesehen und dessen Anwesenheit ohnehin nicht für nötig befunden habe, habe sie Art. 135 lit. b ZPO, Art. 173 ZPO, Art. 124 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 53 ZPO i.V.m. Art. 29 Abs. 2 BV verletzt und damit folglich das Recht falsch angewendet

(act. 104 Kap. 3.5 Rz. 33). Bezüglich Verhandlungsunfähigkeit des Berufungsklägers am 15. Mai 2023 sei die Vorinstanz überdies von einem falschen Sachverhalt ausgegangen (act. 104 Kap. 3.5 Rz. 35). Gleiches gelte darüber hinaus auch für die Teilnahme des Berufungsklägers an der ersten Zeugeneinvernahme in verhandlungsunfähigem Zustand (act. 104 Kap. 3.1 Rz. 2b und Kap. 3.5 Rz. 37 ff.). Schliesslich habe die Vorinstanz zu Unrecht auf eine persönliche Befragung bzw. Beweisaussage des Berufungsklägers verzichtet (act. 104 Kap. 3.1 Rz. 2b). Gerade weil bestrittene Tatsachen nie einem Beweis zugänglich seien, weil für Mobbing-Vorwürfe kaum Zeugenaussagen erhältlich seien sowie weil es das einzige Beweismittel auf seiner Seite sei, wäre es vorliegend wichtig gewesen, die Parteibefragung des Berufungsklägers zu ermöglichen. Ausserdem sei dadurch die Gleichbehandlung der Parteien verletzt worden bzw. die Waffengleichheit nicht gegeben. So habe die Vorinstanz von der Berufungsbeklagten zahlreiche Beweismittel abgenommen und verwertet (act. 104 Kap. 3.6 Rz. 5 und 8). Mit ihrem Vorgehen habe die Vorinstanz die Grundsätze der antizipierten Beweiswürdigung verletzt bzw. die Beweise willkürlich gewürdigt, kein faires Verfahren durchgeführt und das rechtliche Gehör verletzt, womit sie das Recht falsch angewendet habe. In der Folge habe sie auch den Sachverhalt falsch erstellt (act. 104 Kap. 3.6 Rz. 8 und 10; vgl. auch act. 104 Kap. 3.1 Rz. 2b). Insgesamt sei der formelle Verfahrensablauf fehlerhaft (act. 104 Kap. 3.6 Rz. 11; vgl. auch act. 104 Kap. 3.1 Rz. 2b). Dies müsse zwingend zur Unverwertbarkeit der entsprechenden Zeugenaussagen und Parteibefragungen führen. Ausserdem sei die Hauptverhandlung zu wiederholen (act. 104 Kap. 3.6 Rz. 11).

5.5.2 Das Gericht kann einen Verhandlungstermin von Amtes wegen oder auf entsprechendes Gesuch hin verschieben, wenn zureichende Gründe dafür sprechen (Art. 135 ZPO). Es besteht allerdings kein Anspruch auf eine Verschiebung (BGer 5A_121/2014 vom 13. Mai 2014, E. 3.3). Die Bewilligung der Verschiebung liegt im Ermessen des Gerichts. Die Grenzen dieses Ermessens liegen einerseits im Gehörsanspruch bzw. im Recht auf Teilnahme der Parteien, andererseits im Rechtsverweigerungsverbot sowie im Beschleunigungsgebot. Das Gericht muss die auf dem Spiel stehenden Interessen gegeneinander abwägen unter Berücksichtigung einer allfälligen Dringlichkeit, des Gegenstands der Verhandlung, des

Gewichts des Verhinderungsgrundes und schliesslich der Frage, wie rasch der Verschiebungsgrund mitgeteilt worden ist (BGer 5A_293/2017 vom 5. Juli 2017, E. 4.2; siehe auch BOHNET/DROESE, Präjudizienbuch ZPO, 2. Aufl. 2023, Art. 135 N 2). In den besonders auf beförderliche Erledigung ausgerichteten vereinfachten oder summarischen Verfahren ist eine Verschiebung nur zurückhaltend zu gewähren (BSK ZPO-BRÄNDLI, a.a.O., Art. 135 N 18; KUKO ZPO-WEBER, a.a.O., Art. 135 N 4). Als zureichender Verschiebungsgrund gilt z.B. eine durch Arztzeugnis nachgewiesene, eine Verhandlungsunfähigkeit begründende Krankheit (BSK ZPO-BRÄNDLI, a.a.O., Art. 135 N 19; KUKO ZPO-WEBER, a.a.O., Art. 135 N 3). Dauert eine Krankheit über längere Zeit, so bedarf es jedoch der Abwägung des Teilnahmerechts gegen das Beschleunigungsgebot, mit der Folge, dass die betroffene Person verpflichtet werden kann, sich vertreten zu lassen (BSK ZPO-BRÄNDLI, a.a.O., Art. 135 N 20; KUKO ZPO-WEBER, a.a.O., Art. 135 N 5). Mit der Berufung nach Art. 310 ZPO kann auch die Unangemessenheit gerügt werden (vgl. E. II./1.2. hiervor). Bei der Angemessenheitskontrolle hat sich die Rechtsmittelinstanz aber Zurückhaltung aufzuerlegen. Insbesondere setzt die Rechtsmittelinstanz eigenes Rechtsfolgeermessen nicht ohne weiteres an die Stelle desjenigen der Vorinstanz (ZK ZPO-REETZ/THEILER, a.a.O., Art. 310 N 36; DIKE ZPO-SCHWENDENER, a.a.O., Art. 310 N 10).

5.5.3 Mit Verfügung vom 12. Mai 2023 wies die Vorinstanz das Verschiebungsgesuch des Berufungsklägers vom 10. Mai 2023 ab (act. 45; vgl. act. 44/1-2). Als Begründung führte sie insbesondere an, dass es sich beim Teilnahmerecht an Beweisabnahmen nicht um einen absoluten Anspruch handle, dass das persönliche Erscheinen des Berufungsklägers aufgrund des Vorliegens einer Rechtsvertretung nicht notwendig sei und dass nicht einsichtig sei, inwieweit die Rechtsvertreterin des Berufungsklägers unter Berücksichtigung des bisherigen Verfahrensganges nicht in der Lage sein sollte, allfällige nötige Ergänzungsfragen auch bei Abwesenheit des Berufungsklägers zu stellen (act. 45 E. II./2.1 f.). Sodann könne dem eingereichten Arztzeugnis entnommen werden, dass es sich beim erhobenen Befund um eine Momentaufnahme eines einmalig mit dem Berufungskläger befassten Notfallpsychiaters handle. Eine zeitliche Prognose gehe aus dem Arztzeugnis zudem nicht hervor. Insgesamt entnahm die Vorinstanz dem Arztzeugnis,

dass der Gesundheitszustand des Berufungsklägers schwanke. Weil sein Gesundheitszustand für den bevorstehenden Verhandlungstag somit nicht vorausgesagt werden könne, eine vertrauensärztliche Untersuchung vor dem Verhandlungstermin aus zeitlichen Gründen nicht mehr zu bewerkstelligen sei und weil bei der Terminfestsetzung bereits auf die Schlafschwierigkeiten des Berufungsklägers Rücksicht genommen worden sei, erscheine eine Verschiebung aus Sicht der Vorinstanz nicht gerechtfertigt. Es wurde dem Berufungskläger aber freigestellt, am Verhandlungstermin zu erscheinen (act. 45 E. II./2.3).

5.5.4 Mit dieser begründeten Ablehnung des Verschiebungsgesuchs hat die Vorinstanz ihr Ermessen bei der Verfahrensleitung weder missbraucht noch falsch ausgeübt. Wie die Vorinstanz richtig feststellte, konnte dem eingereichten Arztzeugnis nicht entnommen werden, ob der Berufungskläger am fraglichen Verhandlungstag tatsächlich handlungsunfähig sein würde, ist doch lediglich von einer "gegenwärtigen" psychischen Instabilität und einer "momentanen" Verhandlungsunfähigkeit die Rede und dies fünf Tage vor der fraglichen Verhandlung (vgl. act. 44/2). Aufgrund der gewählten Formulierung sowie auch in Anbetracht des seit längerer Zeit schwankenden Gesundheitszustandes des Berufungsklägers (vgl. act. 5/9, act. 5/11 f., act. 5/15 f., act. 5/20 f., act. 11 und act. 15 f.) war die Wiedererlangung der Verhandlungsfähigkeit bis zum Verhandlungstag nicht auszuschliessen. Letztlich erschien der Berufungskläger denn auch zur fraglichen Verhandlung (Prot.Vi S. 104; vgl. act. 47 Rz. 3). Es war ihm somit offenkundig gesundheitlich zumutbar, am Verhandlungstermin zu erscheinen, auch wenn er die Verhandlung vorzeitig wieder verliess (act. Prot.Vi S. 112 f. und S. 116). Hinzu kommt, dass der Verschiebungsgrund eher kurzfristig mitgeteilt wurde, der Berufungskläger durch seine Rechtsvertreterin weiterhin vertreten war und es sich vorliegend um ein vereinfachtes Verfahren handelt, das auf beförderliche Erledigung ausgerichtet ist. Den Teilnahmewunsch des anwaltlich vertretenen Berufungsbeklagten über alle anderen Faktoren zu stellen, hätte bedeutet, die Sache nicht in absehbarer Zeit entscheiden zu können. Richtigerweise hat die Vorinstanz die auf dem Spiel stehenden Interessen gegeneinander abgewogen. Dass der Berufungskläger seine damalige Rechtsvertreterin, mit welcher er zur Verhandlung erschien, aufgrund des unklaren Beweisthemas bzw. seiner Verhandlungsunfähig-

keit nicht genügend habe instruieren können, ist überdies nicht nachvollziehbar. Im Zeitpunkt der Beweisverhandlung vom 15. Mai 2023 lag die Mandatierung seiner damaligen Rechtsvertreterin bereits mehrere Monate zurück (vgl. act. 2). Es bestand seitens des Berufungsklägers genügend Zeit, seine Rechtsvertreterin entsprechend zu instruieren. Die entsprechende Beweisverfügung wurde dem Berufungskläger sodann bereits am 15. März 2023 und somit zwei Monate vor der fraglichen zweiten Beweisverhandlung bzw. knapp zwei Monate vor der vom Notfallpsychiater attestierten (momentanen) Verhandlungsunfähigkeit zugestellt (act. 35; act. 44/2). Es stand dem Berufungskläger für die Instruktion seiner Rechtsvertreterin somit genügend Zeit zur Verfügung. Sodann überzeugt die Behauptung des Berufungsklägers, wonach die Zeugenaussagen bei seiner Anwesenheit "wahrheitsgemässer" ausgefallen wären, nicht. So unterscheiden sich die Zeugenaussagen der ersten Beweisverhandlung vom 29. März 2023, an welcher der Berufungskläger teilnahm, in inhaltlicher Hinsicht nicht von denjenigen der zweiten Beweisverhandlung vom 15. Mai 2023 (vgl. E. II./5.2.3 hiervor). Dass die Vorinstanz das fragliche Verschiebungsgesuch abgewiesen hat, ist folglich nicht zu beanstanden.

5.5.5 Gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO verfügen die Parteien über einen Beweisabnahmeanspruch, wonach sie für rechtserhebliche Sachvorbringen zum Beweis zugelassen werden, sofern der beantragte Beweis tauglich sowie form- und fristgerecht beantragt worden ist. Dieses Parteirecht steht im Spannungsfeld zur Möglichkeit der antizipierten Beweiswürdigung. Danach kann das Gericht von einer beantragten Beweiserhebung absehen, ohne dass es den Beweisführungsanspruch verletzt, wenn es diese von vornherein nicht für geeignet hält, die behauptete 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, a.a.O., Art. 157 N 14; DIKE ZPO-VISCHER/LEU, a.a.O., Art. 152 N 8 f. und 26). Zeigt sich im Laufe der Beweiserhebung aufgrund vorläufiger bzw. antizipierter Beweiswürdigung, dass gewisse Beweismassnahmen nicht mehr notwendig sind, so kann auf deren Erhebung verzichtet werden, dies auch ohne förmliche Abän-

derung der Beweisverfügung (DIKE ZPO-VISCHER/LEU, a.a.O., Art. 154 N 26; WUILLEMIN, a.a.O., Rz. 487, 742 und 745).

5.5.6 Die Vorinstanz durfte in antizipierter Beweiswürdigung auf die Befragung des Berufungsklägers verzichten. Der Berufungskläger konnte sich im Rahmen der Hauptverhandlung zweifach zur Sache äussern und seine Position darlegen bzw. durch seine Rechtsvertretung darlegen lassen (act. 27; Prot.Vi S. 6 f., 16-20 und 25). Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz in Anbetracht der Parteivorbringen (vgl. insb. act. 27 f. und Prot.Vi S. 5-26) und der vorliegenden Urkunden (vgl. etwa act. 5/25/1-19, act. 30/2-18, act. 30/20 und act. 30/22) sowie nach Anhörung der Zeugen (vgl. Prot.Vi S. 31 ff. und 104 ff.) davon ausging, dass die erneute Darlegung der Sicht des Berufungsklägers weder neue Erkenntnisse bringen noch etwas am Beweisergebnis ändern werde, weshalb sie auf die Befragung des Berufungsklägers verzichten konnte, ohne dass sein Beweisführungsanspruch oder sein rechtliches Gehör verletzt worden wäre (act. 103 E. III./1.6 f.; vgl. E. II./3. hiervor).

6. Insgesamt vermag der Berufungskläger weder mit seinen materiellen und prozessualen Einwänden noch mit seiner Behauptung der Missbräuchlichkeit der Kündigung durchzudringen. Die Berufung erweist sich folglich als unbegründet und ist entsprechend abzuweisen. Infolgedessen ist das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Winterthur vom 21. Februar 2024 (Geschäfts-Nr. MJ220011-K) zu bestätigen. Weil keine konkreten Beanstandungen hinsichtlich der erstinstanzlichen Gerichtskosten und der Parteientschädigung vorgebracht wurden, sind auch diese zu bestätigen.

III.

1. Die Entscheidunggebühr für das Berufungsverfahren ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 34'595.- (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. 4'000.– festzusetzen. Ausgangsgemäss wird der unterliegende Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

2. Der Berufungskläger stellte mit Eingabe vom 10. April 2024 ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Berufungsverfahren (act. 108).

3. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt, um den Prozess zu finanzieren, und ihre Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheinen (Art. 117 lit. a und b ZPO). Sofern es zur Wahrung der Rechte notwendig ist, umfasst die unentgeltliche Rechtspflege auch die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes (vgl. Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO). Im Rechtsmittelverfahren ist die unentgeltliche Rechtspflege neu zu beantragen (Art. 119 Abs. 5 ZPO).

4. Aus den eingereichten Unterlagen ergibt sich, dass der Berufungskläger insbesondere aufgrund seines gesundheitlichen Zustandes und der damit verbundenen Arbeitsunfähigkeit sowie bestehender Schulden weder über genügend Einkommen noch über Vermögen verfügt (act. 110/10-12; act. 110/16-18; act. 110/21-23; vgl. act. 108 S. 5 ff. Rz. 8 ff.). Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Berufungskläger nicht in der Lage ist, das Verfahren aus eigenen Mitteln zu finanzieren, weshalb seine Mittellosigkeit glaubhaft erscheint. Ferner kann seine Berufung nicht von vornherein als aussichtslos bezeichnet werden. Nach dem Gesagten ist das Gesuch des Berufungsklägers um unentgeltliche Rechtspflege für das Berufungsverfahren gutzuheissen und ihm in der Person von Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____ ein unentgeltlicher Rechtsbeistand zu bestellen.

5. Die dem Berufungskläger aufzuerlegende zweitinstanzliche Entscheidungsbüher ist zufolge Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege einstweilen auf die Gerichtkasse zu nehmen. Der Berufungskläger ist jedoch darauf hinzuweisen, dass er zur Nachzahlung verpflichtet ist, sobald er dazu in der Lage ist (Art. 123

ZPO). Über die Entschädigung seines Rechtsbeistandes ist in einem separaten Entscheid zu befinden.

6. Die Gutheissung des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege befreit den Berufungskläger nicht von der Bezahlung einer Parteientschädigung (vgl. Art. 118 Abs. 3 ZPO). Für das Berufungsverfahren sind jedoch keine Parteientschädigungen zuzusprechen: Dem Berufungskläger nicht, weil er mit seiner Berufung unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, da ihr im Zusammenhang mit dem Berufungsverfahren keine zu entschädigenden Aufwendungen entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Dem Berufungskläger wird für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt und in der Person von Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____ ein unentgeltlicher Rechtsbeistand bestellt.
2. Schriftliche Mitteilung mit nachfolgendem Erkenntnis.

und erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Winterthur vom 21. Februar 2024 (Geschäfts-Nr. MJ220011-K) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'000.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt, jedoch zufolge Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege einstweilen auf die Staatskasse genommen. Die Nachzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO bleibt vorbehalten.
3. Es werden für das Berufungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte und Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 104 sowie einer Kopie von

act. 106, an die Obergerichtskasse sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Winterthur, je gegen Empfangsschein.

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. 34'595.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw D. Lattmann-Kistler

versandt am:
31. Januar 2025