

Tribunal fédéral – 4A_111/2025

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 12 mai 2025

Résiliation ; procédure

Résiliation pour manque
d'égards envers les voisins ;
appréciation anticipée des
preuves

Art. 257f CO ; 29 al. 2 Cst. ;
152 CPC

L'art. 257f al. 3 permet au bailleur de résilier le bail avec effet immédiat lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui ou les personnes habitant la maison **parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. Une telle résiliation suppose un manquement répété ou persistant qui présente une certaine gravité objective. Pour déterminer si cette condition est remplie, le tribunal doit user de son pouvoir d'appréciation (art. 4 CC).** Le Tribunal fédéral n'examine qu'avec retenue cette décision (consid. 3.1.1).

Les parties ont le droit de faire administrer des preuves concernant des faits pertinents, pour autant qu'elles en aient fait la demande en respectant le délai et la forme applicable (art. 29 al. 2 Cst., 8 CC, 152 CPC). Ces dispositions ne prescrivent toutefois pas au tribunal les moyens par lesquels il doit établir les faits, et elles **n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves. Lorsqu'un tribunal renonce à administrer des preuves parce qu'il a forgé sa conviction sur la base de preuves déjà administrées, et qu'il peut supposer, par une appréciation anticipée des preuves, que sa conviction ne serait pas modifiée par l'administration d'autres preuves, le droit à l'administration des preuves n'est pas violé.** Le juge du fond reste également libre de renoncer à l'administration de preuves parce qu'il estime a priori qu'elles ne sont pas de nature à prouver les faits allégués. Le Tribunal fédéral n'examine l'appréciation anticipée des preuves que sous l'angle de l'arbitraire (consid. 3.1.2).

Besetzung

Bundesrichter Hurni, Präsident,

Bundesrichter Rüedi,

Bundesrichterin May Canellas,

Gerichtsschreiber Matt.

Verfahrensbeteiligte

A.,

vertreten durch Rechtsanwalt Gaudenz Muraro,

Beschwerdeführer,

gegen

B. AG,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Heinrich Hempel,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Miete, Anfechtung Kündigung;

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 30. Januar 2025 (NG240008-O/U).

Sachverhalt:

A.

A. (Beschwerdeführer) schloss mit der B. AG (Beschwerdegegnerin) einen Mietvertrag betreffend eine 2-Zimmerwohnung in U. mit Mietbeginn am 1. Juli 2004. Am 25. April 2022 kündigte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis per 31. Mai 2022 mit amtlichem Formular gestützt auf Art. 257f OR nach vorgängiger Abmahnung mit Kündigungsandrohung. Dies insbesondere wegen wiederholter Lärmbelästigung und rücksichtslosen Verhaltens des Beschwerdeführers gegenüber den anderen Mietparteien.

Der Beschwerdeführer focht die Kündigung beim Bezirksgericht Winterthur an und beantragte, diese sei für unwirksam zu erklären. Das Bezirksgericht wies die Klage am 21. Februar 2024 ab. Das vom Beschwerdeführer angerufene Obergericht des Kantons Zürich wies seine Berufung am 30. Januar 2025 ab.

B.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt der Beschwerdeführer, das Urteil des Obergerichts sei aufzuheben und die Kündigung sei für unwirksam zu erklären. Eventualiter sei die Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und neuer Entscheidung an das Bezirksgericht zurückzuweisen, insbesondere mit Blick auf die Gewährung des rechtlichen Gehörs und zur Durchführung eines Beweisverfahrens. Er ersucht um unentgeltliche Rechtspflege im bundesgerichtlichen Verfahren. Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG. Der Streitwert erreicht den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt der genügenden Begründung (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) - einzutreten.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 mit Hinweisen).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 143 IV 241 E. 2.3.1). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip nach Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE

140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen. Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen).

3.

Vorliegend ist streitig, ob die Kündigung vom 25. April 2022 per 31. Mai 2022 betreffend die 2-Zimmer-Wohnung des Beschwerdeführers gültig ist.

3.1.

3.1.1. Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss diese sorgfältig gebrauchen und auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen (Art. 257f Abs. 1 und 2 OR). 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).

Die ausserordentliche Vermieterkündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR **setzt eine** nach der schriftlichen Mahnung erfolgende **erneute oder andauernde Pflichtverletzung des Mieters voraus, die eine gewisse objektive Schwere aufweist**, so dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist. **Beim Entscheid über diese Frage handelt es sich um einen Ermessensentscheid im Sinne von Art. 4 ZGB, der nach ständiger Praxis vom Bundesgericht bloss mit Zurückhaltung geprüft wird.** Das Bundesgericht greift nur ein, wenn die kantonale Instanz von dem ihr zustehenden Ermessen einen falschen Gebrauch gemacht hat, das heisst, wenn sie grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind auch Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 130 III 28 E. 4.1; 126 III 223 E. 4a; Urteil 4A_178/2024 vom 26. April 2024 E. 3.1.2 mit Hinweis).

3.1.2. Die Parteien haben Anspruch darauf, für rechtserhebliche Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden, soweit entsprechende Anträge im kantonalen Verfahren form- und fristgerecht gestellt wurden (Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 8 ZGB und Art. 152 ZPO; BGE 143 III 297 E. 9.3.2). Diese Bestimmungen schreiben dem Gericht aber nicht vor, mit welchen Mitteln es den Sachverhalt abzuklären hat, und sie schliessen die antizipierte Beweiswürdigung nicht aus.

Wenn ein Gericht darauf verzichtet, beantragte Beweise abzunehmen, weil es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde, ist der Beweisführungsanspruch nicht verletzt (BGE 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3; 130 II 425 E. 2.1). Dem Sachgericht bleibt auch unbenommen, von Beweiserhebungen abzusehen, weil es sie zum vornherein nicht für geeignet hält, die behaupteten Tatsachen zu beweisen. Das Bundesgericht prüft die antizipierte Beweiswürdigung nur unter Willkür Gesichtspunkten (BGE 138 III 374 E. 4.3.2; Urteil 4A_335/2024 vom 17. September 2024 E. 3.1.1 mit Hinweis).

3.2.

3.2.1. Die Vorinstanz stützte sich in tatsächlicher Hinsicht auf die Feststellungen der Erstinstanz. Diese hatte gestützt auf die Zeugenaussagen der Nachbarn des Beschwerdeführers sowie deren

schriftliche Beschwerden an die Beschwerdegegnerin als erstellt erachtet, dass der Beschwerdeführer vermehrt und über längere Zeiträume hinweg die Quelle von Lärmimmissionen jeglicher Art sowie von Geruchsmissionen war. Dies betraf namentlich laute Musik mit Bässen, Herumschreien, Beschimpfungen, Drohungen, Türknallen etc., auch zu den ortsüblichen Ruhezeiten. **Die Erstinstanz habe überzeugend begründet, weshalb die Aussagen der Zeugen insgesamt glaubhaft seien, namentlich aufgrund des Detaillierungsgrades, des Fehlens von Übertreibungen sowie der Nüchternheit ihrer Aussagen.** Diese würden klar dafür sprechen, dass diverse Lärm- und Geruchsmissionen dem Beschwerdeführer zuzuordnen seien. Es bestünden keine Anhaltspunkte für Falschaussagen der Zeugen. Diese hätten Unsicherheiten, Nichtwissen oder Erinnerungslücken zu erkennen gegeben und ausgewiesen, wovon sie persönlich nicht betroffen gewesen seien. Sie hätten auch eingeräumt, dass sich die Situation zeitweise verbessert habe, und auf Übertreibungen verzichtet. Schliesslich fänden sich in ihren Aussagen auch Relativierungen und Zugeständnisse zugunsten des Beschwerdeführers. **Die Schilderungen der Zeugen stimmten in den wesentlichen Punkten überein, ohne abgesprochen zu wirken. Auch fehle es an groben Widersprüchen. Dass gewisse Aussagen erst auf Nachfrage erfolgt seien oder zeitlich nicht bzw. nicht exakt hätten eingeordnet werden können, vermöge die Glaubhaftigkeit der Zeugenaussagen schon aufgrund des in Frage stehenden längeren Zeitraumes von über zwei Jahren und der Vielzahl von Vorfällen nicht zu schmälern. Solche natürlichen Erinnerungslücken würden vielmehr für die Glaubhaftigkeit der Zeugenaussagen sprechen.**

3.2.2. Wie die Erstinstanz überzeugend dargelegt habe, würden demgegenüber die Behauptungen des Beschwerdeführers durch keine weiteren Beweismittel oder auch nur Indizien gestützt. Es gebe auch keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die übrigen Mietparteien gegen ihn verschworen hätten oder sich an ihm rächen wollten. Mehrere Zeugen hätten ausgeführt, dass sie nichts gegen den Beschwerdeführer hätten und für seine schwierige Situation bzw. seinen Gesundheitszustand gar Verständnis aufbringen würden. Seine pauschalen Bestreitungen, er habe die ihm vorgeworfenen Pflichtverletzungen nicht begangen, würden jedenfalls nicht ausreichen, um die von der Beschwerdegegnerin konkret behaupteten und durch Urkunden und Zeugenaussagen gestützten Tatsachen umzustossen.

3.2.3. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers habe die Erstinstanz sodann kein Recht verletzt, indem sie sowohl zu den Pflichtverletzungen als auch zur Zumutbarkeit Beweis geführt und die Zeugen hierzu befragt habe. Ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Vermieterschaft zumutbar sei, lasse sich nicht losgelöst von Pflichtverletzungen beantworten. Zudem hätten der Beschwerdeführer bzw. seine damalige Rechtsvertreterin mit entsprechenden Fragen rechnen müssen. Es sei auch nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer seine damalige Rechtsvertreterin für die Beweisverhandlungen nicht zielgerichtet hätte instruieren und dass diese keine gezielten kritischen Ergänzungsfragen hätte stellen können. Im Übrigen sei die Rüge verspätet. **Entgegen seiner Behauptung sei die Zeugenbefragung auch nicht durch die Beschwerdegegnerin, anstatt durch die Erstinstanz (démission du juge), erfolgt. Schliesslich führe der Umstand, dass der Beschwerdeführer an der zweiten Zeugenbefragung nicht persönlich zugegen gewesen sei, nicht zur Unverwertbarkeit von deren Aussagen.** Wie die Erstinstanz zutreffend ausgeführt habe, gelte das Teilnahmerecht an Beweisabnahmen nicht absolut und sei das persönliche Erscheinen des Beschwerdeführers angesichts seiner Rechtsvertretung nicht notwendig gewesen. Für deren Instruktion habe genügend Zeit bestanden. Überdies habe die Erstinstanz unter Bezugnahme auf den schwankenden Gesundheitszustand des Beschwerdeführers überzeugend dargelegt, weshalb eine Verschiebung der Verhandlung aufgrund der geltend gemachten "gegenwärtigen" psychischen Instabilität und "momentanen" Verhandlungsunfähigkeit nicht mehr möglich bzw. nicht gerechtfertigt gewesen sei. Der Beschwerdeführer sei denn auch tatsächlich zum Verhandlungstermin erschienen. **Nicht zu beanstanden sei schliesslich, dass die Erstinstanz auf die persönliche Befragung des Beschwerdeführers verzichtet habe, zumal er sich in der Hauptverhandlung zweifach zur Sache geäußert und seine Position durch seine Rechtsvertretung dargelegt habe.**

3.2.4. Nach dem Gesagten sei somit erwiesen, dass der Beschwerdeführer durch sein Verhalten sowohl vor als auch nach der Abmahnung vom 21. Februar 2022 seine Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber den anderen Mietparteien verletzt habe. Da er die Gültigkeit und Zustellung der Abmahnung vor Erstinstanz nicht bestritten habe, habe diese hierüber zu Recht nicht Beweis geführt. **Die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Beschwerdeführer bis zum ordentlichen Kündigungstermin sei der Beschwerdegegnerin bzw. den übrigen Hausbewohnern aufgrund der wiederholten Pflichtverletzungen sodann nicht zumutbar gewesen.** Dies hätten sämtliche Zeugen mit Ausnahme eines Zeugen, der sich infolge Unwissens nicht dazu geäußert habe, so ausgesagt. **Zudem sei erwiesen, dass mindestens eine Mietpartei wegen des Verhaltens des Beschwerdeführers gekündigt habe und dass dieses für eine weitere Partei mit ein Grund für die Kündigung gewesen und sei.** Ein weiterer Mieter war deswegen auf Wohnungssuche und wohnt mittlerweile nicht mehr in der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin. In Anbetracht der Umstände, insbesondere der zahlreichen, der Kündigung vorausgegangenen Vorfälle und Abmahnungen, des Zeitraumes von über zwei Jahren, innert welchem die Pflichtverletzungen stattgefunden hätten, der unter der Mieterschaft vorliegenden Betroffenheit und der allseits vorherrschenden Einigkeit betreffend die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Beschwerdeführer sowie angesichts der Forderungen um Mietzinsreduktion und der Kündigungen seitens betroffener Mietparteien sei die Kündigung die einzig geeignete Massnahme zur Wiederherstellung des Hausfriedens gewesen, so die Vorinstanz. **Die Kündigung gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR seit mithin rechtens.** Bei diesem Ergebnis könne mit der Erstinstanz offen bleiben, ob die Kündigung überdies im Sinne von Art. 271 f. OR zulässig oder missbräuchlich wäre.

3.3. Die vorstehend zusammengefassten Erwägungen sind überzeugend. Es ist nicht dargetan, dass die Vorinstanz den Sachverhalt willkürlich festgestellt oder sonst Bundesrecht verletzt hätte.

3.3.1. Zwar rügt der Beschwerdeführer zu Recht, dass es sich bei der Frage der Zumutbarkeit um eine - vom Gericht zu beantwortende - Rechtsfrage handelt. Dies gilt, entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers, auch für die Frage der Pflichtverletzungen, nicht aber für den beiden Fragen zugrunde liegenden Sachverhalt. Wie die Vorinstanz sodann zu Recht erwog, lässt sich ohne Klärung der Pflichtverletzungen bzw. in tatsächlicher Hinsicht der Art, Schwere und Dauer der dem Beschwerdeführer vorgeworfenen Störungen des Hausfriedens, nicht beurteilen, ob er damit seine Pflicht zur Rücksichtnahme verletzt hat und ob der Beschwerdegegnerin bzw. den übrigen Mietparteien die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Beschwerdeführer zumutbar ist. **Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Erstinstanz die übrigen Mietparteien als Zeugen sowohl zu den Vorwürfen gegenüber dem Beschwerdeführer als auch zu deren Einschätzung über den angemessenen Umgang damit befragte.** Auch kann nicht gesagt werden, die Vorinstanz hätte damit fälschlicherweise Tat- und Rechtsfragen vermischt. **Sie verletzte kein Bundesrecht, wenn sie erwog, dass die Erstinstanz mit ihrem Vorgehen weder das Beweisthema überschritten noch ihre eigene Beweisverfügung missachtet hat. Sie verneinte einen Verstoss gegen Art. 154 ZPO in diesem Zusammenhang zu Recht.**

Ebenso wies die Vorinstanz zutreffend darauf hin, dass der Beschwerdeführer und erst Recht seine Rechtsvertreterin vor erster Instanz damit rechnen mussten, dass die Grundlage für die Beurteilung der Zumutbarkeit bildenden Umstände im Rahmen des Beweisverfahrens thematisiert würden. Der Beschwerdeführer zeigt auch nicht auf, dass die Vorinstanz in Willkür verfallen wäre, indem sie annahm, er habe genügend Zeit gehabt, seine Rechtsvertreterin bezüglich des Beweisthemas zu instruieren. Sein Anspruch auf ein faires Verfahren ist nicht verletzt. Es kann offen bleiben, ob der Einwand rechtzeitig erfolgte. Die Rüge, wonach die Zeugenbefragung durch die Beschwerdegegnerin erfolgt sei, was die Vorinstanz verneinte, prüft das Bundesgericht ebenfalls nur auf Willkür. Dabei handelt es sich um eine Tatfrage zum Verfahren (vgl. oben E. 2.2). **Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, verfügen die Parteien gestützt auf Art. 173 ZPO über die gesetzliche Möglichkeit, Ergänzungsfragen zu beantragen oder mit Bewilligung des Gerichts zu stellen.** Letzteres war gemäss

Vorinstanz der Fall, zumal der erstinstanzliche Gerichtspräsident den Parteien gestattete, anschliessend an seine Befragung direkte Ergänzungsfragen zu stellen. **Der Beschwerdeführer weist diesen Verfahrensablauf nicht als willkürlich aus, indem er vorbringt, der Gerichtsvorsitzende habe weniger Fragen gestellt als der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin.** Zudem habe nur dieser Fragen zur angeblichen Pflichtverletzung gestellt. Damit begründet der Beschwerdeführer keine Verletzung von Bundesrecht, namentlich keine Unverwertbarkeit der Zeugenbefragungen.

Er weist zudem das insbesondere gestützt auf die Zeugenbefragungen erstellte vorinstanzliche Beweisergebnis nicht als willkürlich aus. Soweit ersichtlich, begründet er dies einzig mit der geltend gemachten Unverwertbarkeit der Zeugenaussagen bzw. den vorstehend beurteilten Rechtsverletzungen. Es kann offen bleiben, ob die Vorinstanz zu Recht annahm, der Beschwerdeführer habe sich treuwidrig verhalten, indem er die genannten Mängel des erstinstanzlichen Beweisverfahrens erst im Berufungsverfahren rügte. Auf diese Vorbringen in der Beschwerde braucht nicht eingegangen zu werden.

3.3.2. Nicht gefolgt werden kann dem Beschwerdeführer sodann, wenn er eine Rechtsverletzung rügt, weil ihm die Erstinstanz das Recht zur persönlichen Teilnahme an der Hauptverhandlung am 6. Januar 2023 (Parteiverhandlung) verwehrt und die Termine vom 29. März 2023 (erste Zeugenbefragung) sowie vom 15. Mai 2023 (zweite Zeugenbefragung und geplante Befragung des Beschwerdeführers) trotz seiner belegten Verhandlungsunfähigkeit durchgeführt habe.

Mit Bezug auf die erstgenannte Rüge ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer am Termin vom 6. Januar 2023 anwaltlich vertreten war. **Er konnte daher seinen Rechtsstandpunkt vortragen, wobei aus dem erstinstanzlichen Urteil hervorgeht, dass beide Parteien zwei mündliche Parteivorträge hielten, wodurch der Aktenschluss eintrat.** Der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör und ein faires Verfahren wurde mithin gewahrt. **Entgegen seiner Auffassung ergibt sich aus dem von ihm angerufenen Art. 228 Abs. 1 ZPO nicht, dass ihn die Erstinstanz zu diesem Zeitpunkt des Verfahrens - mithin vor Beginn des Beweisverfahrens - persönlich hätte anhören oder dass sie den Termin aufgrund der geltend gemachten Verhandlungsunfähigkeit bis Mitte/Ende Mai 2023 hätte verschieben müssen.** Auch schadet es nicht, dass sich die Vorinstanz mit dieser Rüge nicht ausdrücklich auseinandersetzte.

Das vorstehend Gesagte gilt ebenso hinsichtlich der ersten Beweisverhandlung vom 29. März 2023. Im Übrigen erhellt aus der Beschwerde und dem erstinstanzlichen Urteil, dass der Beschwerdeführer trotz der geltend gemachten Verhandlungsunfähigkeit aus gesundheitlichen Gründen an der Beweisverhandlung anwesend war. Es kann daher keine Rede davon sein, dass sein Recht auf persönliche Teilnahme an der Verhandlung und damit zusammenhängend sein rechtliches Gehör verletzt worden wären. Daran ändert nichts, dass der Beschwerdeführer vorbringt, er sei aufgrund seiner Verfassung trotz physischer Anwesenheit nicht im Stande gewesen, seine Rechte zielgerichtet wahrzunehmen. **Dies gilt umso weniger, als unbestritten ist, dass auch an dieser Verhandlung seine Rechtsvertretung zugegen war. Er begründet nicht, dass er diese nicht genügend hätte instruieren können. Vor diesem Hintergrund bestand für die Vorinstanz kein Anlass, sich zur Rüge des rechtlichen Gehörs mit Bezug auf die Teilnahme an dieser Verhandlung zu äussern.**

Mit dem Einwand des Beschwerdeführers, wonach die Zeugenaussagen an der zweiten Befragung bei seiner Anwesenheit "wahrheitsgemässer" ausgefallen wären, hat sich die Vorinstanz sodann auseinandergesetzt und ihn nachvollziehbar verworfen. Dies mit der Begründung, die Zeugenaussagen der ersten Beweisverhandlung vom 29. März 2023, an welcher der Beschwerdeführer teilgenommen habe, würden sich inhaltlich nicht von denjenigen der zweiten Beweisverhandlung vom 15. Mai 2023 unterscheiden. Vor diesem Hintergrund beurteilte die Vorinstanz schliesslich die erneute persönliche Anwesenheit des Beschwerdeführers anlässlich der zweiten Beweisverhandlung zu Recht als entbehrlich und schützte - mit im Übrigen überzeugender Begründung (vgl. oben E. 3.2.3 und angefochtenes Urteil S. 26 ff.) - die Entscheidung der Erstinstanz, das Verschiebungsgesuch des Beschwerdeführers abzuweisen. **Dieser weist den in antizipierter Beweismündigkeit erfolgten Verzicht auf seine Befragung nicht als willkürlich aus, etwa indem er konkrete Ergänzungsfragen nennt, die er persönlich gestellt hätte** (zur antizipierten

Beweiswürdigung vgl. oben E. 3.1.2; BGE 146 III 73 E. 5.2.2; Urteil 4D_157/2024 vom 22. Januar 2025 E. 3.1). **Wie bereits dargelegt (oben E. 3.2.1), stützte sich die Vorinstanz nachvollziehbar auf die Zeugenbefragungen, die Urkundenbeweise und die tatsächlichen Vorbringen in der Beschwerde sowie den Parteivorträgen.** Ohnehin leuchtet nicht ein, weshalb es dem Beschwerdeführer verwehrt gewesen sein soll, die nun aufgeworfenen Fragen an die Zeugen durch seine Rechtsvertretung stellen zu lassen. Für deren Instruktion blieb ihm gemäss Vorinstanz genügend Zeit (oben E. 3.2.3).

Sodann ist unbestritten, dass die Erstinstanz den Aussagen des Beschwerdeführers nicht per se die Glaubhaftigkeit absprach. Indes ist es nachvollziehbar, dass sie an der zweiten Beweisverhandlung nach erneuter Zeugenbefragung auf die geplante Befragung des Beschwerdeführers verzichtete. Dies weil er den Gerichtssaal inzwischen aus gesundheitlichen Gründen verlassen hatte und mit der Begründung, die Befragung des Beschwerdeführers vermöge an der gewonnenen Überzeugung nichts mehr zu ändern. **Der antizipierte Verzicht auf die Befragung des Beschwerdeführers und die Abweisung seines Verschiebungsgesuchs verletzen mithin seinen Anspruch auf rechtliches Gehör und auf ein faires Verfahren nicht.** Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang erneut geltend macht, seine persönliche Befragung hätte zu einem anderen Verfahrensausgang geführt, zeigt er solches im Übrigen gerade nicht auf. Er bringt nicht einmal vor, dass er im Rahmen der Befragung Argumente zu seinem von der Beschwerdegegnerin beanstandeten Verhalten gegenüber den Nachbarn (Lärm- und Geruchsemissionen) vorgetragen hätte, die von denjenigen in seinen schriftlichen Eingaben und den Vorträgen seiner Rechtsvertretung abweichen würden. Dass er geltend macht, selbst Opfer von Lärm- und weiteren Belästigungen der Nachbarn zu sein, ändert an den ihm vorgeworfenen Störungen nichts. Der Beschwerdeführer weist die vorinstanzliche Beweiswürdigung nicht als unhaltbar aus.

3.3.3. Nach dem zum Sachverhalt Gesagten verletzte die Vorinstanz kein Bundesrecht, wenn sie gestützt darauf erwog, der Beschwerdeführer habe seine Pflicht zur Rücksichtnahme auf die anderen Mietparteien wiederholt und trotz mehrfacher Abmahnung in einer Weise verletzt, die die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Nachbarn bzw. die Vermieterin als nicht mehr zumutbar erscheinen lässt. Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was darauf schliessen liesse, dass die kantonalen Instanzen ihr Ermessen missbraucht hätten, und was für das Bundesgericht Anlass gäbe, hierin einzugreifen (vgl. dazu oben E. 3.1.1).

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Ausgangsgemäss hat der Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu tragen, da sein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege infolge Aussichtslosigkeit der Beschwerde abzuweisen ist. Eine Parteienschädigung ist nicht auszurichten, da keine Vernehmlassungen eingeholt wurden (Art. 64 Abs.1-3, Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 12. Mai 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Matt