
Datum: 24.10.1995
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 U 171/94
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:1995:1024.7U171.94.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 13 O 40/94

Tenor:

Die Berufungen der Klägerin und der Streithelferin gegen das am 28. Juli 1994 verkündete Urteil der II. Kammer für Handelssachen des Landgerichts Dortmund werden zurückgewiesen.

Auf die Berufung der Beklagten wird das genannte Urteil abgeändert:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 7.761,90 DM nebst 6,5% Zinsen von 545,90 DM vom 4.6.1993 bis 15.9.1993, von weiteren 1.152,00 DM vom 5.7.1993 bis 15.9.1993, von weiteren 241,90 DM vom 6.8.1993 bis 15.9.1993, von weiteren 910,10 DM seit dem 4.9.1993 und von jeweils weiteren 1152,00 DM seit dem 4.10.1993, 4.11.1993, 4.12.1993, 6.1.1994 und 4.2.1994 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits 1. Instanz tragen zu 60% die Klägerin und zu 40% die Beklagte.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen zu 75% die Klägerin und zu 25% die Beklagte.

Die Kosten der Streithilfe tragen zu 75% die Streithelferin und zu 25% die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Es beschwert die Klägerin und deren Streithelferin um 11.510,00 DM und die Beklagte um 3.839,90 DM.

Tatbestand:

1

Die Beklagte mietete mit schriftlichem Mietvertrag vom 29.4./26.5.1992 (Bl. 7 ff GA) von der Klägerin Räume zum Betrieb eines Ladengeschäftes im Erdgeschoß des Hauses xxx in xxx für die Zeit vom 1.9.1992 bis 31.8.1997. Die Beklagte betreibt in diesen Räumen einen Handel mit Computern und Computerzubehör. Der Mietzins war mit monatlich 1.556,00 DM zzgl. einer Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung von 748,00 DM vereinbart. Diesen Mietzins zahlte die Beklagte bis einschließlich April 1993. Danach entrichtete sie lediglich am 15.9.1993 nochmals einmalig 2.000,00 DM. Grund hierfür war, daß im unmittelbar benachbarten Haus mit Unterstützung der Stadt xxx und auf einem dieser gehörenden Grundstück von einem eingetragenen Verein eine Drogenberatungsstelle xxx und ein ebenfalls dem Aufenthalt von Drogenabhängigen dienendes Cafe xxx eingerichtet wurden, woraus sich Belästigungen für den Geschäftsbetrieb der Beklagten ergaben.

2

Mit der Klage begehrt die Klägerin die Zahlung der Mietzinsen für den Zeitraum von Mai 1993 bis Februar 1994 abzgl. der gezahlten 2.000,00 DM - sowie abzgl. einer mit der Miete für Mai 1993 verrechneten Gutschrift von 1.758,10 DM aus einer Nebenkostenabrechnung. Sie hat die Auffassung vertreten, daß die Beklagte Belästigungen durch die Drogenszene als stadttüblich hinnehmen müßte.

3

Die Klägerin hat beantragt,

4

die Beklagte zu verurteilen, an sie 19.271,90 DM nebst 6,5% Zinsen von 545,90 DM seit dem 6.5.1993 und von je 2.304,00 DM seit dem 4.6., 5.7., 6.8., 4.9., 4.10., 5.11., 4.12.1993, 6.1. und 4.2.1994 sowie 1,00 DM vorgerichtliche Mahnauflagen zu zahlen.

5

Die Beklagte hat beantragt,

6

die Klage abzuweisen.

7

Sie hat sich auf Mietminderung berufen und dazu behauptet, daß der schon einige Zeit nach Anmietung des Ladenlokals zu einem Treffpunkt von Drogensüchtigen, Dealern u.a. Kriminellen geworden sei, die den Eingang zum Geschäft verschmutzten und blockierten und potentiellen Kunden den Zugang zum Geschäft versperrten. Infolge dessen habe sie einen drastischen Umsatzrückgang zu verzeichnen. Wegen der im einzelnen vorgetragenen Umsatzzahlen wird auf Bl. verwiesen.

8

9

Das Landgericht hat der Klage nach Zeugenvernehmung teilweise, nämlich in Höhe von 14.613,90 DM nebst Zinsen stattgegeben. Es hat für den streitigen Zeitraum eine Minderung der Nettokaltmiete um 30% = monatlich 466,80 DM für gerechtfertigt erachtet. Die Beweisaufnahme habe ergeben, daß der durch die Drogenberatung und das Drogencafe ausgelöste Verkehr von Drogenabhängigen die Beklagte in der Ausführung ihres Geschäftsbetriebes nicht unerheblich beeinträchtigt habe. Je nach Wetterlage hielten sich danach 15 - 30 der Drogenszene zuzurechnende Personen auf dem Bürgersteig vor dem Ladenlokal auf und blockierten den Eingang zum Geschäftslokal der Beklagten. Damit verbundene unerfreuliche Begleiterscheinungen seien Belästigungen durch Anbetteln, der am entstandene Straßenstrich, die Verunreinigung im Eingangsbereich zum Geschäftslokal durch Spritzenbestecke, Erbrochenes oder Urin sowie das gelegentliche Deponieren von Betäubungsmitteln im Geschäftslokal bei Razzien der Polizei. Durch diese Umstände habe sich auch der Büroleiter der Klägerin, die im selben Hause ein Büro unterhalte, veranlaßt gesehen, das Haus sozusagen zu einer Festung auszubauen und Zutritt nur über eine Gegensprechanlage zu gestatten.

Aufgrund dieser Umstände habe das Gericht nach freier Überzeugung unter Würdigung aller Umstände entsprechend § 287 Abs. 1 ZPO die Minderung mit 30% angenommen. Es habe berücksichtigt, daß bei gewerblichen Räumen primär auf die Störung der Betriebsausübung abzustellen sei. Es liege auf der Hand, daß angesichts der bewiesenen Umstände Laufkundschaft abgeschreckt werde und die Umsätze bei der Beklagten zurückgegangen seien. Jedoch legten die von der Beklagten selbst vorgelegten Umsatzzahlen den Schluß nahe, daß auch noch andere Gründe als die Drogenszene für ihre Umsatzrückgänge verantwortlich seien. 10

Gegen dieses Urteil wenden sich beide Parteien sowie die Stadt xxx als Streithelferin der Klägerin, die zu diesem Zwecke dem Rechtsstreit auf Seiten der Klägerin beigetreten ist, mit ihrer Berufung. 11

Die Klägerin und ihre Streithelferin wehren sich dagegen, daß das Landgericht dem Grunde nach überhaupt eine Minderung bejaht hat. 12

Die Klägerin behauptet, daß sich das Ladenlokal nach seiner Lage von vornherein nicht für Laufkundschaft eigne, solche Kundschaft also auch nicht abgeschreckt werden könne. Vielmehr kämen als Ladenkunden nur solche Kunden in Betracht, die eigens wegen der Beklagten zum Objekt kämen; solche Kunden hätten sich nicht durch die Umgebung von einem Besuch abschrecken lassen. Etwas anderes folge auch nicht aus der Beweisaufnahme. 13

Zu Unrecht habe die Kammer auch bei Berechnung der Minderung auf einen angeblichen Umsatzrückgang abgestellt. Zum einen habe die Klägerin die vorgetragenen Zahlen bestritten. Zum anderen habe die Kammer selbst ausgeführt, daß der Umsatzrückgang möglicherweise nichts mit der Umgebung des Objekts zu tun habe. Die Beklagte sei somit für die Kausalität zwischen Umgebung und Umsatzrückgang beweisfällig. 14

Außerdem beruhe die Einrichtung der Drogenberatungsstelle und des Cafe's xxx auf einer öffentlich-rechtlichen Initiative der Streithelferin. Beeinträchtigungen, die von einer im Rahmen des Gemeinwohls geschaffenen Einrichtung ausgingen, seien hinzunehmen und berechtigten nicht zur Mietminderung. 15

Keinesfalls könne die Beklagte für die Zeit bis einschließlich August 1993 die Miete mindern, da sie erstmals in diesem Monat die Situation gerügt habe, nachdem sie zuvor schon drei 16

Monate keine Miete gezahlt hatte. Spätestens seit November 1992 sei die Situation vor Ort unverändert gewesen. Die Beklagte habe, sich auch nicht beeinträchtigt gefühlt, da sie das angemietete Objekt praktisch nicht als Verkaufsstelle mit unmittelbarem Kundenkontakt genutzt habe.

Die Streithelferin unterstützt die Klägerin hinsichtlich der geltend gemachten Hauptforderung ohne Zinsen. Sie behauptet, daß die Drogenberatungsstelle im Oktober 1992 übergeben worden sei und daß deren Angebot sowie der Besucherverkehr seitdem unverändert seien. Es habe weder ab Frühsommer 1993 eine Ausbreitung der Drogenszene gegeben noch einen darauf zurückzuführenden Umsatzrückgang der Beklagten. Vielmehr sei deren Geschäftslokal von Mai 1993 bis Januar 1994 ganz oder jedenfalls weitestgehend geschlossen gewesen. Offenbar seien Umsätze in dieser Zeit - wegen der Abwesenheit des Geschäftsführers der Beklagten - in ein weiteres von dessen Vater geführtes Geschäft auf dem XXX umgeschleust worden. 17

Die von der Beklagten vorgelegten Unterlagen seien untauglich, um einen durch die Einrichtung der Drogenberatung kausal bedingten Umsatzrückgang darzulegen. Die - zudem bestrittenen - Umsatzrückgänge müßten andere Ursachen haben, so z.B. daß die Beklagte im wesentlichen mit -Computern gehandelt habe, die von PC' s vom Markt verdrängt würden. Ebenso hätten weitere Veränderungen in der Umgebung zu einem Rückgang von Laufkundschaft geführt. Daß noch andere Ursachen in Frage kämen, habe auch die Kammer gesehen; sie habe die Grenzen des § 287 ZPO überschritten, indem sie kurzer Hand eine Minderung von 30% in Ansatz gebracht habe. 18

Im übrigen habe die Klägerin erfolglos ein verwaltungsgerichtliches Eilverfahren gegen die Nutzungsänderungsgenehmigung der Streithelferin, mit der der Umbau des Nachbargebäudes zur Drogenberatungsstelle genehmigt worden war, betrieben. Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen habe in seiner Entscheidung (Bl. 0 ausgeführt, daß geschützte Nachbarrechte nicht verletzt würden und daß die Einrichtung einer Drogenberatungsstelle in einem Kerngebiet nach der BauNVO allgemein zulässig sei. Deshalb könne auch ein Minderungsrecht nicht in Betracht kommen, da eine derartige Nutzung im Kerngebiet hinzunehmen sei. 19

Die Klägerin beantragt, 20

unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagte zu verurteilen, an sie unter Einschluß der erstinstanzlichen Verurteilung insgesamt 19.271,90 DM nebst 6,5% Zinsen von 545,90 DM seit dem 6.5.1993 und von je 2.304,00 DM seit dem 4.6., 5.7., 6.8., 4.9., 4.10., 4.11., 4.12.1993, 6.1. und 4.2.1994 zu zahlen. 21

Ihre Streithelferin beantragt, 22

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin insgesamt 19.271,90 DM zu zahlen. 23

Die Beklagte beantragt, 24

die Berufungen der Klägerin und ihrer Streithelferin zurückzuweisen, 25

sowie das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen, soweit die Beklagte zur Zahlung von mehr als 3.922,00 DM verurteilt worden ist. 26

27

Sie macht in 2. Instanz noch eine Minderung um 2/3 der Gesamtmiete einschließlich Nebenkosten geltend.

Sie behauptet, daß spätestens seit Frühjahr 1993 die Möglichkeit des ungehinderten Zugangs zu den Mieträumen erheblich beeinträchtigt gewesen sei, und meint, daß für den ungehinderten Zugang jedenfalls bei der Vermietung von Räumen zum Betrieb eines Ladengeschäfts der Vermieter verantwortlich sei. 28

Unter Bezugnahme auf die Beweisaufnahme 1. Instanz sowie unter ergänzenden Beweisanträgen schildert die Beklagte die Zustände vor Ort wie folgt: 29

Das Ladenlokal der Beklagten sei montags bis freitags von 10.00 bis 18.00 Uhr geöffnet, samstags von 10.00 bis 14.00 Uhr. Der Betrieb in der Drogenberatungsstelle und im Café xxx setze morgens zwischen 9.00 und 10.00 Uhr ein; erst nach 17.00 Uhr verlaufe sich die Szene wieder. Samstags sei Ruhe, weil an diesem Tage weder die Drogenberatung noch das Café geöffnet hätten. Im Frühsommer 1993 hätten sich während des ganzen Tages immer 15 - 30 Personen vor dem Geschäftslokal der Beklagten aufgehalten, die teilweise Hunde mit sich herumführten. Personen ständen oder lägen vor den Schaufenstern, urinieren vor den Sockel der Schaufenster oder vor die Mauer, die das Ladenlokal von der Drogenberatungsstelle trenne. Regelmäßig liege im Bereich des Geschäfts Erbrochenes. Regelmäßig komme es auch zu Einsätzen der Polizei, die dann die betreffenden Personen an die Schaufenster lehnten und abtasteten. Auch die Prostituierten aus der Drogenszene hielten sich tagsüber vor dem Ladenlokal auf; sie übten ihr Gewerbe auch zur normalen Tageszeit aus. Um das Schlimmste zu verhüten, stelle die Polizei täglich für etwa 4 Std. ein mit mehreren Beamten besetztes Polizeiauto in der Nähe ab, um von dort aus Observationen, Festnahmen usw. durchzuführen. Bei gutem Wetter fänden auf dem Gehweg Parties statt, an denen 40 - 50 Personen teilnehmen. 30

Im übrigen meint die Beklagte, daß das Landgericht bei der Berechnung der Minderung zu Unrecht von der Nettomiete ausgegangen sei, und behauptet nunmehr gegenüber dem Vortrag erster Instanz geringfügig abweichende Umsatzzahlen. Insoweit wird auf Bl. verwiesen. Sie behauptet, der aus diesen Zahlen ersichtliche Umsatzrückgang um rd. 2/3 entspreche einem nahezu totalen Gewinnausfall. Andere Gründe für den Umsatzrückgang als die Zugangsbeschränkung lägen nicht vor. Insbesondere sei das Ladengeschäft von Winter 1992 bis Ende Winter 1994 stets ordnungsgemäß besetzt gewesen. 31

Die Klägerin beantragt, 32

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen. 33

Der Senat hat gem. § 358 a ZPO gem. Beweisbeschluß vom 20. Januar 1995 (Bl. xxx) ein Gutachten des Sachverständigen xxx zur Minderung des Mietwertes eingeholt. Auf das Gutachten des Sachverständigen vom 25.09.1995 wird wegen seines Inhalts Bezug genommen. 34

Der Senat hat ferner die Parteien gem. § 141 ZPO gehört. Insoweit wird auf den Vermerk des Berichterstatters zur mündlichen Verhandlung vom 24. Oktober 1995 verwiesen. 35

Entscheidungsgründe: 36

Die Berufung der Beklagten hat teilweise Erfolg. Dagegen sind die Berufung der Klägerin und ihrer Streithelferin unbegründet. Denn die Klage ist lediglich in dem aus dem Urteilstenor 37

ersichtlichen Umfang begründet.

I.	38
Die Klägerin hat dem Grunde nach lediglich einen Anspruch auf einen geminderten Mietzins, weil das Mietobjekt in dem streitgegenständlichen Zeitraum mit einem Fehler im Sinne von § 537 Abs. 1 Satz 1 BGB behaftet gewesen ist.	39
1.	40
Zwar weist die Mietsache selbst hier keinerlei Mängel auf, jedoch ist es in der Rechtsprechung und im Schrifttum anerkannt, daß ein relevanter Fehler im Sinne von § 537 BGB auch in einem sog. "Umweltfehler" liegen kann, das heißt in tatsächlichen Verhältnissen, die den Gebrauchswert oder die Tauglichkeit der Sache für den vorausgesetzten vertragsgemäßen Gebrauch unmittelbar beeinträchtigen (vgl. dazu allgemein Bub/Treier-Kraemer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, III 1341 ff, insbesondere Rn. 1342) . Dabei können derartige Umwelteinflüsse, sofern der Mieter durch sie gestört wird, einen Mangel völlig unabhängig davon darstellen, ob der Vermieter die zugrundeliegende Gefahrenquelle überhaupt beeinflussen kann (vgl. Emmerich/Sonnenschein, Miete, Rn. 3 zu § 537 BGB mit Nachweisen aus der Rechtsprechung in Fußnote 4 a).	41
Deshalb kommt es nicht darauf an, ob die Klägerin als Vermieterin die von dem Betrieb der Drogenberatungsstelle und des Drogencafe' s ausgehenden Störungen zu vertreten hat, und auch nicht darauf, ob die Klägerin als Eigentümerin im Verhältnis zur Stadt die Einwirkungen (ggf. entschädigungslos) dulden muß. Die Einrichtung der Drogenberatung auf dem Nachbargrundstück mag im Kerngebiet ohne weiteres zulässig sein. Vorliegend geht es allein darum, ob die daraus resultierenden Beeinträchtigungen in das Risiko des Vermieters oder das Risiko des Mieters fallen.	42
Entscheidendes Abgrenzungskriterium jedenfalls bei der Geschäftsraummiete ist dabei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, ob die in Frage kommenden Umstände die Tauglichkeit der Mietsache unmittelbar beeinträchtigen. Mit dieser Begründung hat der BGH einen Mangel verneint, wenn das vom Mieter betriebene Geschäft entgegen den Erwartungen auch beider Parteien vom Publikum nicht angenommen wird und das Geschäftszentrum, in dem es liegt, im weiteren Verlauf nur noch eine für den Mieter nicht in Betracht kommende Käuferschicht ansieht, während andererseits auch der ungehinderte Zutritt des Publikums zu (dem) Geschäft - also die Möglichkeit es beschwerde-, gefahrlos- und bequem betreten zu können - für die Gebrauchstauglichkeit unmittelbar bestimmend sein könne (BGH NJW 1981, 2405).	43
2.	44
Nach diesen Kriterien ist vorliegend ein Fehler im Sinne von § 537 BGB zu bejahen.	45
a)	46
Es handelt sich vorliegend nicht um einen Fall, in dem sich lediglich die Kunden- und Besucherströme aufgrund von Veränderungen im näheren Umfeld insgesamt unerwartet und für den Mieter ungünstig entwickelt haben, was eindeutig zum unternehmerischen Risiko des Mieters gehört. Allerdings liegt andererseits auch nicht der klassische Fall einer Zugangsbehinderung im engeren Sinne vor, wie dies etwa bei Straßenbauarbeiten vor dem Geschäftslokal des Mieters ist, was nach ständiger Rechtsprechung einen Fall des	47

Vermieterisikos darstellt (vgl. z.B. OLG Köln NJW 1972, 1814) . Jedoch steht der vorliegende Fall den Fällen einer derartigen Zugangsbehinderung durchaus nahe.

Das ergibt sich aus dem Ergebnis der in 1. Instanz durchgeführten Beweisaufnahme, die das Landgericht zutreffend gewürdigt hat. Diesen Ausführungen schließt sich der erkennende Senat an. Die Klägerin und ihre Streithelferin haben auch in der Berufungsinstanz diese Feststellungen des Landgerichts nicht substantiiert angegriffen, sondern lediglich geltend gemacht, daß die Beeinträchtigungen durch den zulässigen Betrieb einer Drogenberatungsstelle an diesem Ort hinzunehmen seien, daß die Beklagte durch die geschilderten Umstände in ihrer Geschäftstätigkeit nicht beeinträchtigt sei, daß vielmehr ihre behaupteten Umsatzrückgänge, soweit sie vorliegen, andere Ursachen hätten, und daß die Situation vor Ort sich nicht erst im Laufe des Jahres 1993 dramatisch verschlechtert habe, sondern sich seit November 1992 nicht relevant verändert habe. Soweit die Beklagte in der Berufungsinstanz über die Feststellungen des Landgerichts hinaus ergänzende Details vorgetragen hat, ist dieses jedenfalls für den Grund der Minderung ohne Belang, da insoweit die vom Landgericht festgestellten Umstände genügen. 48

Angesichts der danach feststehenden Umstände liegt eine ganz erhebliche faktische Erschwerung des Zugangs zum Geschäftslokal der Beklagten vor. Von einem beschwerdelosen und bequemen Zugang kann keine Rede sein. Gerade angesichts der offenkundigen scharfen Wettbewerbssituation auf dem Computemarkt erscheint es durchaus im Rahmen des Möglichen, daß der eine oder andere potentielle Kaufinteressent von vornherein ein anderes Geschäft aufsucht und nicht zum Ladenlokal der Beklagten fährt, wenn ihm die Umstände vor dem Objekt bekannt sind. 49

Desweiteren gehört zum ungehinderten Zugang zum Geschäftslokal nicht nur die Möglichkeit, den Laden durch den Eingang betreten zu können, sondern auch der ungehinderte Zugang zu den Schaufenstern, um möglichst ungestört die dort ausgestellten Angebote wahrnehmen und studieren zu können. Gerade in der Computerbranche, wo Kaufentscheidungen oft längerfristig vorbereitet werden, wird der Interessent sich immer wieder auf dem Markt über die verschiedenen vorhandenen Angebote umschauen, wozu neben dem Studium einschlägiger Anzeigen auch die Wahrnehmung entsprechender Anpreisungen in den Schaufenstern zählt. Diese Möglichkeit fällt hier nahezu vollständig aus, da sich angesichts der sich aus der Beweisaufnahme ergebenden und vom Landgericht eindrucksvoll beschriebenen Umstände kaum ein Interessent vor den Schaufenstern der Beklagten aufhalten und Angebote studieren wird, wenn er hier des Weges kommt. Es liegt weitaus näher, daß er die Straßenseite wechseln wird, wenn er nicht bereits mit dem festen Entschluß gekommen ist, das Geschäft der Beklagten zwecks eines Kaufs aufzusuchen. Damit ist, auch die Möglichkeit, Kaufinteresse für die Waren, der Beklagten im Vorfeld zu wecken, erheblich beeinträchtigt. 50

In diesem Zusammenhang spielen desweiteren die konkrete Lage des Objekts und die potentielle Kundschaft der Beklagten eine Rolle: Zwar ist unstreitig vor dem Mietobjekt eine innerstädtische Auflage nicht gegeben. Jedoch befindet sich das Ladenlokal nach den Ausführungen auf Seite 17 des Sachverständigengutachtens für Jugendliche, die den XXX an der XXX verlassen und das XXX bzw. die XXX im XXX gegenüber am XXX besuchen, in Sichtweite und abzweigend von ihrem Fußweg und zur Schule. Gleiches gilt für Schüler, die am XXX ankommen und die XXX in östlicher Richtung begehen. Dies sei offensichtlich das Motiv für die Anmietung des Lokals in dieser Lage gewesen, was äußerst nachvollziehbar und plausibel erscheint und von der Klägerin und ihrer Streithelferin auch nicht in Abrede gestellt worden ist. De facto wird gerade der für die Beklagte interessierende 51

Fußgängerverkehr von den Schaufenstern und vom Zugang in den Laden ferngehalten.

c)	52
Nach alledem ist eine Beeinträchtigung des vertragsgemäß vorausgesetzten Gebrauchs des Mietobjekts gegeben. Ein Verschulden des Vermieters ist, wie oben bereits ausgeführt, nicht erforderlich. Entscheidend ist, daß sich durch die beschriebenen Störungen der Mietwert des Objekts geändert hat. Dieses Risiko hat nach der gesetzlichen Wertung der Vermieter zu tragen. Das gilt nicht erst bereits bei einer Neuvermietung, bei der sich ein geminderter Mietwert unmittelbar für die Zukunft niederschlägt, sondern die Regelung des § 537 BGB durchbricht den Grundsatz "pacta sunt servanda" gerade auch für laufende Mietverhältnisse, wenn eine Herabsetzung des Mietwertes durch Umstände eintritt, die die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen. Der Vermieter muß in einem solchen Fall die negative Beeinflussung des ihm gehörenden Grundstücks genauso tragen, als wenn er das Objekt selbst nutzen würde und kann dieses nicht auf einen Dritten abwälzen, nur weil er das Objekt gerade zufällig an diesen vermietet hat. Das ist auch deshalb sach- und interessengerecht, weil einerseits nur der Vermieter als betroffener Grundstückseigentümer ggf. Entschädigungsansprüche wegen der Wertminderung des Grundstücks geltend machen kann, soweit solche überhaupt in Betracht kommen, und er andererseits als Eigentümer im Rahmen des Art. 14 Abs. 2 GG Adressat der Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist, die von ihm ggf. auch die entschädigungslose Hinnahme von Wertbeeinträchtigungen fordert. An alledem vermag eine Vermietung nichts zu ändern.	53
II.	54
Das Recht der Beklagten, sich auf die kraft Gesetzes eintretende Minderung zu berufen, ist vorliegend nicht gem. § 539 BGB analog ausgeschlossen.	55
1.	56
Da die Rechtsfolge der Minderung kraft Gesetzes eintritt, bedarf es zur Wahrung dieses Rechts einer Rüge des Mieters nicht und kommt ein Ausschluß nicht deswegen in Betracht, weil der Mieter die Mietzahlungen eingestellt oder gekürzt hat, ohne den Mangel zu rügen.	57
2.	58
Jedoch wird § 539 BGB umgekehrt dann analog angewendet, wenn der Mieter in Kenntnis des Mangels über längere Zeit vorbehaltlos den Mietzins gezahlt hat (vgl. BGH NJW RR 1992, 267, 268; Erman-Jendrek, § 539 RN. 6 m.w.N.). Jedoch hängt die Entscheidung, ob ein Verzicht auf Gewährleistungsrechte anzunehmen ist, wesentlich von der Länge des Zeitabschnitts ab, in dem die ungekürzten Mietzahlungen erfolgen (vgl. BGH NJW 1974, 2233/2234). Insoweit ist hier der Zeitraum von November 1992 bis April 1993 in Betracht zu ziehen, da nach Darstellung der Klägerin eine Verschlimmerung der Zustände nicht erst im Frühjahr 1993 eingetreten ist.	59
Angesichts der hier vorliegenden Umstände genügt die ungekürzte Zahlung des Mietzinses für die Dauer eines halben Jahres noch nicht, einen Verzicht der Beklagten auf ihre Gewährleistungsrechte anzunehmen, selbst wenn man zugunsten der Klägerin davon ausgeht, daß die von der Beklagten gerügten Beeinträchtigungen bereits seit November 1992 bestanden. Die Situation ist bei der hier vorliegenden Beeinträchtigung durch Umwelteinflüsse völlig anders als sie z.B. bei unmittelbar dem Mietobjekt anhaftenden Mängeln wie etwa Feuchtigkeitsschäden oder Ausfall der Heizung ist, die von vornherein	60

erkennbar unverändert bestehen bleiben, wenn der Vermieter keine Abhilfe schafft. Die Beklagte war als Mieterin eines Geschäftslokals dagegen in der Situation, zunächst einmal abwarten zu können, inwieweit sich die Störungen aus der Nachbarschaft auf ihre Geschäftstätigkeit und ihren Umsatz auswirkten und festzustellen, inwieweit sich diese Störungen überhaupt als dauerhaft erwiesen. So ist einerseits denkbar, daß bei Neueinrichtung einer Drogenberatungsstelle zunächst Anlaufschwierigkeiten im Umfeld entstehen, oder daß ein anfänglicher Publikumszuspruch wieder abnimmt, ebenso ist andererseits denkbar, daß zunächst auftretende Mißhelligkeiten in der Folgezeit z.B. durch Maßnahmen der Polizei in den Griff bekommen werden. In dieser Situation, die sich ohne ein Zutun des Vermieters sowohl wieder verändern als auch stabilisieren kann, ist dem Mieter eines benachbarten Geschäftslokals eine längere Überlegungsfrist zuzubilligen, bevor man aus der andauernden ungekürzten Zahlung des Mietzinses ihm nachteilige Folgerungen hinsichtlich seiner Gewährleistungsansprüche zieht.

Es kommt hinzu, daß nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme in 1. Instanz die Klägerin selbst den Zugang zum Hof und zum Inneren des Gebäudes anfangs noch nicht versperrt hatte, so daß der Drogenszene zuzurechnende Personen auf dem Hof unbefugt eingedrungen sind und dort, wie der Zeuge xxx es ausgedrückt hat: "gekotzt und gebumst" haben. Erst danach hat die Klägerin Haus und Hof verriegelt und sozusagen zu einer Festung ausgebaut. Dies hat der Zeuge XXX glaubhaft bekundet, ohne daß die Klägerin dem in der Berufungsinstanz entgegengetreten wäre. Danach liegt es auf der Hand, daß sich jedenfalls in der Anfangszeit ein Teil der der Drogenszene zuzurechnenden Personen noch nicht unmittelbar auf dem Gehweg vor dem Geschäftslokal der Beklagten aufhielt, sondern im Hof, während diese Möglichkeit später versperrt war.

III. 62

Die Höhe der Minderung bestimmt sich nach den Gesamtumständen des Einzelfalls, wobei die Schwere des Mangels und Grad und Dauer der Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit von besonderer Bedeutung sind und die Störung der Betriebsausübung entscheidend ins Gewicht fällt (vgl. Bub/Treier-Kraemer III 1366; Erman/Jendrek Rn. 22 zu § 537, jeweils m.w.N.). 63

1. 64

Da sich allgemein gültige Kriterien für die Höhe der Minderung danach nicht aufstellen lassen, scheidet insbesondere auch eine schematische Anknüpfung am etwaigen Umsatzrückgang der Beklagten aus. Dieser kann allenfalls ein Indiz für das Vorliegen einer Beeinträchtigung darstellen, worauf es aber hier nicht entscheidend ankommt. Auf der anderen Seite schließt selbst ein unveränderter Umsatz das Vorliegen einer Beeinträchtigung nicht aus, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß beim Fehlen einer vorliegenden, festgestellten Beeinträchtigung der Umsatz anderenfalls deutlich gestiegen wäre. Eine Aufklärung über die Richtigkeit der von der Beklagten vorgetragenen Umsatzzahlen bedarf es deshalb nicht. 65

2. 66

Maßgeblich ist vielmehr, inwieweit der objektive Mietwert des vermieteten Geschäftslokals aufgrund der vom Nachbargrundstück ausgehenden Beeinträchtigungen im Vergleich zu einer Situation, in der man sich diese Beeinträchtigungen hinwegdenkt, gemindert ist. Das folgt aus einer Anwendung des in § 537 Abs. 1 Satz 1 BGB für maßgeblich erklärten § 472 BGB. 67

Insoweit enthält das vom Senat eingeholte Gutachten hinreichende Anhaltspunkte, um die Minderung des Mietwertes bemessen zu können. So führt der Sachverständige schlüssig und von den Parteien nicht angegriffen aus, daß es sich hier um eine I b -Geschäftslage im Nebenkern handelt, bei der der Mietzins zu 60% von der Geschäftslage und zu 40% von sonstigen Kriterien bestimmt werde, und daß Störungen im Zugang sich hier nur auf den Lageanteil auswirken würden. Die konkrete Minderung sei nach dem vom Gericht zu gewichtenden Ausmaß der Störung zwischen 0% für keine Beeinflussung bis zu 60% für den völligen Wegfall des Geschäftlagevorteils anzunehmen. Dem folgt der Senat im Ansatz und hält angesichts der vorstehend geschilderten Umstände eine Minderung von 50% des Mietzinses für angemessen, da zwar keine vollständige aber doch eine ganz gravierende Beeinträchtigung des Lagefaktors vorliegt, die den mit der I b -Lage im Nebenkern sonst verbundenen Geschäftslagenvorteil ganz überwiegend aufhebt. Insoweit sind die von der Beklagten in ihrer Berufungsbegründung ergänzend vorgetragenen Einzelheiten für die Gesamtwürdigung nicht mehr von Bedeutung, so daß es hierüber keiner ergänzenden Beweisaufnahme bedurfte.

Diese Mietzinsminderung von 50% entfällt auch dann nicht, wenn die Beklagte ihren Laden zeitweilig geschlossen hielt, so daß auch diese Behauptung der Klägerin keiner Aufklärung bedarf. Denn da das Recht auf Minderung gem. § 537 BGB seiner rechtlichen Natur nach kein Anspruch, sondern eine kraft Gesetzes eintretende Änderung der Vertragspflichten ist, kann gegenüber der (teilweisen) Befreiung von der Pflicht, den Mietzins zu zahlen, nicht mit Erfolg eingewendet werden, der Mieter habe die Mietsache ohnehin nicht genutzt und hätte sie auch nicht genutzt, wenn sie uneingeschränkt zum vertraglichen Gebrauch tauglich gewesen wäre (vgl. BGH NJW 1958, 785 unter II m.w.N., WUM 1987, 53, 54).

3. 70

Die Mietzinsminderung ist - jedenfalls bei der Geschäftsraummiete - ausgehend von der Gesamtmiete einschließlich der Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten zu ermitteln (ebenso Sternel, Mietrecht, II Rn. 556; Emmerich-Sonnenschein, Rn. 16 zu § 537; a.A. Bub/Treier-Kraemer III 1365; Erman/Jendrek Rn. 21 zu § 537; Palandt-Putzo Rn. 23 zu § 537). Würde man nämlich die Betriebskosten oder sonstigen Umlagen nicht in die Minderung einbeziehen, so würde das zu einer Benachteiligung des Vermieters führen, der mit dem Mieter eine inklusive Miete vereinbart hat, während umgekehrt der Mieter benachteiligt würde, wenn der Mietzins in einzelne Kalkulationsbestandteile zerlegt und die Minderung nur auf den harten Kern der Nettokaltmiete reduziert werden würde, der nach Abzug von Nebenkosten, Umlagen und Zuschläge verbleibt (so zutreffend Sternel a.a.O.). Zwar könnte man daran denken, jedenfalls die verbrauchsabhängigen Nebenkosten von dieser Betrachtung auszunehmen, da die Vorauszahlungen auf den Verbrauch von Strom, Gas, Wasser lediglich dazu dienen sollen, einen vom Mieter selbst verursachten Verbrauch genau entsprechend seiner Höhe auszugleichen und anders als andere Nebenkosten wie z.B. die Umlagen von Grundsteuer, Versicherungsbeträgen, Hausmeisterkosten und ähnliches kein Entgelt für die Überlassung des Mietgebrauchs darstellen. Dieser Gedanke kann jedoch allenfalls bei der Wohnraummiete Platz greifen. Dagegen wendet der Mieter von Geschäftsraum ebenfalls die Kosten für Licht, Heizung und Wasser in seinem Geschäftslokal nur deshalb auf, um in diesen Räumen Umsatz und Gewinn zu erzielen. Ist ihm das infolge eines Mangels der Mietsache nur eingeschränkt möglich, so stellen sich auch die Aufwendungen für diese gebrauchsbabhängigen Nebenkosten zu einem entsprechenden Anteil wie der Mietzins selbst als nutzlos dar.

72

Demnach schuldete die Beklagte für den Streitgegenständlichen Zeitraum lediglich eine Gesamtmiete von monatlich 1.152,00 DM einschl. der Nebenkostenvorauszahlungen. Für 10 Monate ergibt das insgesamt 11.520,00 DM. Abzüglich der Gutschrift von 1.758,10 DM aus der Nebenkostenabrechnung und den geleisteten 2.000,00 DM verbleibt somit der im Urteilstenor genannte Betrag von 7.761,90 DM.

Dieser ist jeweils ab Fälligkeit des Mietzinses gem. §§ 284, 286, 288 BGB mit 6,5% zu verzinsen, da sich die Beklagte aufgrund der kalendermäßig bestimmten Fälligkeit des Mietzinses auch ohne Mahnung in Verzug befunden hat. Jedoch war wegen der Gutschrift aus der Nebenkostenabrechnung im Mai 1993 kein Mietzins und im Juni 1993 nur ein Restbetrag von 545,90 DM fällig. Im übrigen war beim Ausspruch der Verzinsung die Teilzahlung von 2.000,00 DM zu berücksichtigen.

73

IV.

74

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf §§ 92 Abs. 1, 101 Abs. 1 ZPO die Entscheidung über die Vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

75