

Oberlandesgericht Frankfurt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 536 BGB

- 1. Ob nachteilige Umstände im Umfeld des Mietobjekts einen Mangel der Mietsache begründen können richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den vertraglichen Vereinbarungen, den Kenntnissen der Vertragsparteien, der Art und Intensität der Beeinträchtigungen sowie deren Üblichkeit im Hinblick auf die Lage des Mietobjekts.**
- 2. Dabei ist eine Risikoverteilung zwischen dem vom Mieter selbst zu tragenden allgemeinen Lebensrisiko und dem speziellen Risiko des Entstehens für Umfeldmängel, soweit es den Vermieter trifft, vorzunehmen. Damit bei Beeinträchtigungen durch äußere Umstände und Einflüsse auf das Mietobjekt, die durch Dritte verursacht sind, eine Ausuferung des Mangelbegriffs vermieden wird, ist Voraussetzung für die Annahme eines Mangels des Mietobjekts eine unmittelbare Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache erforderlich.**
- 3. Dabei ist stets zu beachten, dass das Verwendungs- und Ertragsrisiko des Geschäftsbetriebs grundsätzlich in den Risikobereich des Mieters fällt.**
- 4. Ein Mangel kann vorliegen, wenn Kundengespräche durch erheblichen (Bau-)Lärm- oder sonstige Einwirkungen gestört sind oder durch das Aufstellen zahlreicher Baucontainer und weiterer Baustelleneinrichtungen die Sicht auf das Ladenlokal deutlich beeinträchtigt wird.**
- 5. Das Fehlen dieser Parkplätze begründet aber schon deshalb keinen Mangel der Mietsache, weil ihr Wegfall nicht zu einer unmittelbaren Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts führt.**
- 6. Grundsätzlich muß jeder Anlieger einer Straße insbesondere im Innenstadtbereich mit gewissen Beeinträchtigungen aufgrund üblicher Bautätigkeiten oder des Vorhandenseins einer Baustelle einschließlich ihrer Einrichtung rechnen und diese hinnehmen, wenn diese sich innerhalb der in Innenstadtlagen üblichen Grenzen halten.**

OLG Frankfurt, Urteil vom 11.02.2015; Az.: 2 U 174/14

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt a.M. – 4. Zivilkammer – vom 03.09.2014 (Az.: 2-04 O 84/14) wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 13.945,85 € festgesetzt.

I.

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt mit ihrer Klage von den Beklagten Räumung und Herausgabe eines Geschäftslokals in dem Anwesen A in Stadt l.

Die Klägerin vermietete dieses Geschäftslokal an die Beklagten gemäß dem aus Blatt 4 ff. der Akte ersichtlichen Mietvertrag für den Zeitraum vom 01.03.2013 bis zum 28.02.2018 zum Betrieb als ... und Der zu zahlende Mietzins betrug gemäß § 3 des Mietvertrages monatlich 912,00 € zuzüglich 64,60 € für einen Kellerraum sowie Vorauszahlungen für die Betriebskosten in Höhe von 70,00 € und für Heizungsversorgung sowie Be- und Entwässerung in Höhe von 100,00 € jeweils zuzüglich Umsatzsteuer, insgesamt also 1.364,45 €. Die von den Beklagten zu leistende Mietsicherheit beträgt gemäß § 5 des Mietvertrages 4.093,00 €.

Im Juni 2013 wurde in der Nähe des Anwesens die Baustelle zur Bebauung des Areals zwischen ... und ... eingerichtet. In dem Straßenbereich vor dem Ladengeschäft der Beklagten wurden Container für die Bauunternehmen sowie Beton-Stahlkonstruktionen zur Stromversorgung eingerichtet. Bedingt durch die Baustelle wurde dieser Bereich durch die beteiligten Baufahrzeuge und Lkw angefahren. Insoweit wird auf die von den Parteien eingereichten Photographien (Blatt 59 ff., 86 ff., 101 ff. und 125 ff. der Akte) Bezug genommen. Die Beklagten minderten die Miete vom 20.06.2013 an um monatlich 30 % und somit 409,34 €. Es kam zu diversem Schriftwechsel der Parteien. Mit Schreiben vom 21.02.2014 (Blatt 18 der Akte) erklärte die Klägerin, sie kündige das Mietverhältnis wegen eines Zahlungsrückstands von insgesamt 3.332,58 € fristlos. Auch nachfolgend kam es zu Schriftwechsel zwischen den Parteien. Die Beklagten beanstandeten weiterhin die Situation des Geschäftslokals in bezug auf die Beeinträchtigung durch die Bauarbeiten und machten Ansprüche gegenüber der Klägerin, insbesondere Schadenersatzansprüche geltend, welche sie mit den Ansprüchen der Klägerin auf Mietzinszahlungen verrechnen wollten. Seit Juli 2014 leisten die Beklagten keine Zahlungen an die Klägerin mehr. Die Klägerin erklärte nochmals mit Schriftsatz vom 02.06.2014 (Blatt 51 ff. der Akte) und wegen eines Zahlungsrückstands in Höhe von 10.427,74 € mit Schriftsatz vom 21.10.2014 (Blatt 240 f. der Akte) die fristlose Kündigung des Mietvertrages wegen Zahlungsverzuges. Mit Schreiben vom 18.12.2014 (Blatt 317 f. der Akte) erklärten die Beklagten, das Mietverhältnis wegen

vertragswidrigen Verhaltens der Klägerin zu kündigen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Beklagten durch Urteil vom 03.09.2014, ihnen zugestellt gemäß Empfangsbekanntnis am 24.09.2014, ihnen tatsächlich bekannt bereits am 23.09.2014, als Gesamtschuldner verurteilt, die von ihnen innegehaltenen Gewerberäume in dem Anwesen A in Stadt1, bestehend aus einer Gewerbefläche im Erdgeschoß zuzüglich Kellerraum, zu räumen und an die Klägerin nebst Schlüsseln herauszugeben. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, der Klägerin stehe gegen die Beklagten ein Anspruch auf Rückgabe des Mietobjekts zu, da die Klägerin das Mietverhältnis wirksam gekündigt habe. Sie sei zur Kündigung berechtigt gewesen, da die Beklagten mit der Entrichtung von zwei Monatsmieten in Verzug gewesen seien. Die Miete sei nicht gemindert gewesen, weil durch die Bauarbeiten der Zugang zu ihrem Geschäftslokal nicht erheblich beeinträchtigt sei. Erschwernisse im näheren Umfeld des Ladengeschäfts reichten hierfür nicht aus, da es sich lediglich um mittelbare Beeinträchtigungen handle, die in einem Innenstadtbezirk einer Großstadt üblich und deshalb hinzunehmen seien. Gleiches gelte für die angeblich versperrte Sicht auf das Ladengeschäft und dessen erschwerte Erkennbarkeit aufgrund der Baustelleneinrichtung. Auch mit etwaigen Lärmbelästigungen müsse ein Mieter im zentralen Innenstadtbereich einer Großstadt rechnen. Die Beklagten hätten nicht dargelegt, dass die Lärmbelästigungen nach Umfang und Intensität die üblichen Grenzen von hinzunehmenden Lärmbelästigungen in zentralen Innenstadtbereichen überschritten. Etwa belegte Parkplätze seien ohnehin nicht mitvermietet. Insgesamt lägen allenfalls mittelbare Beeinträchtigungen vor. Die Ansprüche der Klägerin seien auch nicht infolge der seitens der Beklagten erklärten Aufrechnung erloschen, da eine Aufrechnung mit streitigen Forderungen nach den vertraglichen Vereinbarungen nicht zulässig sei. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des Urteils des Landgerichts verwiesen.

Gegen diese Verurteilung wenden sich die Beklagten mit ihrer am 23.09.2014 eingereichten und am 04.11.2014 sowie am 20.11.2014 begründeten Berufung. Sie wiederholen ihre Ansicht, die Klägerin hätte aufgrund von personellen Verflechtungen Einfluß auf die Durchführung der Bauarbeiten nehmen können. Die Stadt1 hätte dafür sorgen müssen, dass die Baucontainer insgesamt an anderer Stelle plazierte werden, zumal die Überlassung des Standortes gegen § 16 Abs. 1, 2 Hess. Straßengesetz verstoße. Die Klägerin habe sie vor Vertragsschluß darüber getäuscht, dass in Kürze an dieser Stelle Bauarbeiten stattfinden würden und das umfangreiche Baustellengerät vor ihrem Ladengeschäft aufgestellt würde. Infolge der Arbeiten und der Baustelleneinrichtung hätten sie viele Kunden verloren, ihr geschäftlicher Umsatz sei deutlich zurückgegangen. Es drohten bereits Agenturkündigungen seitens der Reiseveranstalter. Die durch das Aufstellen der Baucontainer entfallenen Parkplätze gehörten zum Standort des Mietobjekts.

Sie verweisen auf die hilfsweise erklärte Aufrechnung mit Gegenansprüchen wegen eines Wasserschadens im Keller des Mietobjekts, wegen Beeinträchtigungen infolge

von Sanierungsarbeiten in der Wohnung über dem Geschäftslokal, einem Anspruch auf Rückzahlung der Kaution aus dem weiteren Mietverhältnis über eine Wohnung B in Stadt1 und mit Ansprüchen wegen Umsatzrückgangs und den Kosten für den erforderlichen Umzug. Die Klägerin sei im Rahmen ihre Schadensminderungspflicht gehalten, ihnen ein neues Mietobjekt anzubieten. In diesem Fall seien sie auch bereit und in der Lage, die Mietsache unverzüglich zu räumen. Ergänzend beziehen die Beklagten sich auf ihren erstinstanzlichen Vortrag. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Schriftsätze vom 03.11., 20.11. und 18.12.2014 sowie 03.02. und 09.02.2015 (Blatt 263 ff., 284 ff., 312 ff., 366 ff., 379 ff. der Akte) verwiesen.

Die Beklagten beantragen,

das Urteil des Landgerichts Frankfurt a.M. vom 03.09.2014 abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie beruft sich auf die Begründung des Landgerichts sowie auf ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sie ist der Ansicht, eine Minderung des Mietzinses sei nicht eingetreten. Die zur Aufrechnung gestellten Forderungen stellt sie in Abrede. Neues Vorbringen der Beklagten rügt sie als verspätet. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Schriftsätze vom 21.10. und 27.11.2014 sowie 26.1.2015 (Blatt 239 f., 290 ff., 339 f. der Akte) Bezug genommen.

II.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und ebenso begründet worden (§§ 511, 517, 519 f. ZPO). In der Sache hat sie jedoch keinen Erfolg.

Die Klage ist begründet. Der Klägerin steht gegen die Beklagten als Gesamtschuldner ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Mietobjekts A an sie zu (§ 546 Abs. 1, § 421 BGB). Denn das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist jedenfalls beendet.

Sofern die Beklagten den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung seitens der Klägerin bzw. ihrer Vertreter rechtzeitig wirksam angefochten haben sollten, steht den Beklagten schon aus diesem Grunde kein weiteres Recht zum Besitz an dem Mietobjekt zu, da der Mietvertrag in diesem Fall als von Anfang an nichtig anzusehen ist und daher kein Besitzrecht für sie begründet (§ 123 Abs. 1, § 124 Abs. 1, § 142 Abs. 1 BGB). Sofern die Klägerin bzw. ihre Verhandlungsvertreter die Beklagten vor Vertragsschluß trotz eigener Kenntnis nicht über den für den Vertragsschluß entscheidenden Umstand informiert haben, dass das allgemein bekannte Bauvorhaben in dem Bereich zwischen ... und ... kurz bevorsteht und es möglicherweise mit das Ladengeschäft erheblich beeinträchtigenden Begleiterscheinungen verbunden sein wird, kann eine arglistige Täuschung in diese Sinne vorliegen. Diese Kenntnis der an den Vertragsverhandlungen beteiligten Personen vor Vertragsschluß, welche der Klägerin zuzurechnen ist (§ 166 BGB) wäre allerdings sowohl konkret vorzutragen als auch zu beweisen. Die etwaige Kenntnis des Aufsichtsratsvorsitzenden der Klägerin allein reicht hierfür nicht aus, sofern es nicht auch dessen Aufgabe ist, auf Mietvertragsverhandlungen unmittelbar einzuwirken, oder die die Klägerin im Interesse der Mietinteressenten im Rahmen ihrer Organisation für eine Weitergabe dieser Informationen hätte sorgen müssen.

Sofern das Mietverhältnis nicht wirksam angefochten ist, hat die Klägerin es jedenfalls mit der der im Schriftsatz vom 21.10.2014 ausgesprochenen außerordentlichen Kündigung wirksam fristlos gekündigt (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Sie war zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grunde berechtigt, da die Beklagten jedenfalls zu diesem Zeitpunkt mit der Entrichtung eines nicht unerheblichen Teils der Miete für mindestens zwei aufeinanderfolgende Termine in Verzug waren und sie zugleich mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug waren, der die Miete für zwei Monate erreichte.

Die Beklagten haben jedenfalls seit Juli 2014 keinerlei Miete mehr gezahlt. Damit stand zum Zeitpunkt des Ausspruchs dieser Kündigung – neben vorausgegangenen Mietrückständen – jedenfalls die Mieten für vier Monate offen, nämlich Juli bis einschließlich Oktober 2014. Auch die Miete für Oktober 2014 war bereits fällig, da die Miete gemäß § 3 Nr. 3 des Mietvertrages monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats zu entrichten war. Der Rückstand betrug damit insgesamt mehr als zwei Monatsmieten. Zwar war die Miete aufgrund der durch die Baucontainer und den Baustellenbetrieb in dem Bereich der Straße A vor dem Mietobjekt verursachten Beeinträchtigungen gemindert (§ 536 BGB). Diese Minderung trat aber nur in Höhe von 15 % des Mietzinses und somit 204,67 € ein, so dass die Beklagten jeweils zur Zahlung von 85 % des vertraglich vereinbarten Mietzinses, mithin 1.159,79 € verpflichtet blieben. Für allein diese vier Monate hätten die Beklagten demzufolge 4.639,14 € zahlen müssen. Dies entspricht insgesamt 3,4 Monatsmieten.

Die Beeinträchtigungen infolge der Einrichtung der Baustelle begründeten einen Mangel der Mietsache, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch

einschränkte. Ob nachteilige Umstände im Umfeld des Mietobjekts einen Mangel der Mietsache begründen können richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den vertraglichen Vereinbarungen, den Kenntnissen der Vertragsparteien, der Art und Intensität der Beeinträchtigungen sowie deren Üblichkeit im Hinblick auf die Lage des Mietobjekts. Dabei ist eine Risikoverteilung zwischen dem vom Mieter selbst zu tragenden allgemeinen Lebensrisiko und dem speziellen Risiko des Einstehenmüssens für Umfeldmängel, soweit es den Vermieter trifft, vorzunehmen. Damit bei Beeinträchtigungen durch äußere Umstände und Einflüsse auf das Mietobjekt, die durch Dritte verursacht sind, eine Ausuferung des Mangelbegriffs vermieden wird, ist Voraussetzung für die Annahme eines Mangels des Mietobjekts eine unmittelbare Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache erforderlich (vgl. BGH, NJW 2000, 1714 f.). Dabei ist stets zu beachten, dass das Verwendungs- und Ertragsrisiko des Geschäftsbetriebs grundsätzlich in den Risikobereich des Mieters fällt (im einzelnen zu sogenannten „Umwelt- und Umfeldmängeln“ Horst, MDR, 2011, 1022 ff.; Fritz, NZM 2008, 825 ff.).

Die Klägerin hatte den Beklagten die Räume zum Betrieb einer ... und eines ... vermietet. Ein solcher Betrieb erfordert das Bedienen von Kunden im Rahmen von Kundengesprächen sowie das Vorführen und gegebenenfalls Erläutern von Bildern. Solche Gespräche setzen grundsätzlich eine Atmosphäre voraus, die nicht durch erhebliche Lärm- oder sonstige Einwirkungen gestört ist. Ferner kommen als Kunden eines solchen Geschäfts insbesondere auch Passanten und Laufkundschaft in Betracht. Für einen solchen Geschäftsbetrieb ist es förderlich, dass das Ladengeschäft auch von einer gewissen Entfernung an den an ihm angebrachten Werbeschildern zu erkennen ist. Diese Situation bestand bei Vertragsschluss. Zwar befindet sich das Mietobjekt in einer kleineren Nebenstraße hinter dem Bereich des ... abseits von den in unmittelbarer Nähe im Bereich von ... und ... anzutreffenden Passantenströmen. In der Straße A war das Geschäftslokal aber ebenso wie die benachbarten Geschäfte oder Gaststätten ohne weiteres gut erkennbar.

Durch das Aufstellen zahlreicher Baucontainer und weiterer Baustelleneinrichtungen wurde die Sicht auf das Ladenlokal deutlich beeinträchtigt. Ferner wurde die Attraktivität dieses Bereichs der Straße, die sich unmittelbar an den Bereich um den ... herum anschließt und hinter der ... verläuft, erheblich herabgesetzt, so dass weniger Passanten diesen Weg wählen und stattdessen eine andere der umliegenden Straßen nutzen werden. Diese Situation wird verstärkt durch das Anfahren von Lkw und Baufahrzeugen auf der Straße A, welches während dieser Zeit zu einer zusätzlichen Enge führt. Schutzmaßnahmen gegenüber diesen Beeinträchtigungen waren der Klägerin als Vermieterin allerdings nicht möglich. Dass diese Umstände so waren, ist aus den vorgelegten Photographien ohne weiteres erkennbar und als Folge der allgemein bekannten großräumigen Baustelle ohne weiteres anzunehmen. Eine Beweisaufnahme über konkrete Einzelheiten oder den Zustand zu bestimmten Zeitpunkten ist dabei nicht erforderlich. Die Bewertung solcher Beeinträchtigungen kann ohnehin nur mittels einer allgemeinen Schätzung (§ 287 Abs. 2 ZPO) erfolgen.

Die Stadt war allerdings berechtigt, die Baustelleneinrichtung dort zu platzieren. Wie sie eine Baustelle organisiert, steht in ihrem eigenen Belieben. Ein Verstoß gegen § 16 Hess. Straßengesetz ist nicht ersichtlich abgesehen davon, dass die Beklagten als Mieter einen Verstoß im Rahmen des Mietverhältnisses nicht hätten einwenden können. Die genannte Vorschrift hat nicht den Zweck, angrenzende Geschäftsbetriebe zu schützen. Die Klägerin selbst hat keinen Einfluss auf die Durchführung derartiger Bauvorhaben der Stadt. Hieran ändern etwaige Personenidentitäten nichts.

Auch begründet allein der Wegfall von Parkplätzen in der Straße schräg gegenüber dem von den Beklagten genutzten Ladengeschäft keinen Mangel der Mietsache. Das Vorhandensein von Parkplätzen ist zwar regelmäßig für die Attraktivität eines Geschäfts von erheblicher Bedeutung. Dies ist hier aber bereits zweifelhaft, da die dort befindlichen Parkplätze zu den üblichen Geschäftszeiten ohnehin regelmäßig belegt sein dürften. Das Fehlen dieser Parkplätze begründet aber schon deshalb keinen Mangel der Mietsache, weil ihr Wegfall nicht zu einer unmittelbaren Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts führt (vgl. BGH, NJW 2000, 1714 ff.). Die Parkplätze sind nicht Bestandteil des Mietobjekts, und sie sind auch nicht im Mietvertrag erwähnt. Die Beklagten konnten nach den Gesamtumständen nicht davon ausgehen, die Klägerin als Vermieterin wolle für das Vorhandensein dieser Parkplätze und für ihre Nutzbarkeit für sie eintreten.

Grundsätzlich muß jeder Anlieger einer Straße insbesondere im Innenstadtbereich mit gewissen Beeinträchtigungen aufgrund üblicher Bautätigkeiten oder des Vorhandenseins einer Baustelle einschließlich ihrer Einrichtung rechnen und diese hinnehmen, wenn diese sich innerhalb der in Innenstadtlagen üblichen Grenzen halten (vgl. BGH, MDR 2013, 262 f.). Auch war aufgrund der Entfernung der Baustelle selbst von dem Geschäftslokal der Beklagten dort noch wahrnehmbarer Baulärm als nicht so erheblich einzuschätzen, dass er das übliche und zumutbare Maß überschreiten könnte (für einen Mangel bei unmittelbarer Nachbarschaft AG Frankfurt a.M., NJW-RR 2012, 591 f.). Die großräumige Platzierung der umfangreichen Baustelleneinrichtung auf dem Bereich der vormaligen Parkplätze mit den hieran geknüpften Folgen der Nutzung dieser zahlreichen Container durch die Bauarbeiter über lange Zeit hin und vielfach während des gesamten Tages einschließlich der ganz erheblichen optischen Behinderung für das Ladengeschäft der Beklagten stellt aber für den Bereich dieser verhältnismäßig kleinen Nebenstraße jedenfalls für ein auf Laufkundschaft angewiesenes Geschäft eine Beeinträchtigung dar, die über das entschädigungslos hinnehmbare Maß hinausgeht (vgl. auch OLG Düsseldorf, MDR 2012, 637).

Unter Abwägung sämtlicher genannter Umstände, insbesondere der Innenstadtlage des Objekts und der nur mittelbar wirkenden Beeinträchtigungen erscheint eine Minderung des Mietzinses um 15 % als angemessen, erforderlich, aber auch ausreichend, um die Beeinträchtigungen auszugleichen. Dabei können und müssen nicht alle etwaigen Umsatzeinbußen der Beklagten ausgeglichen werden da die Minderung des Mietwerts, für die die Klägerin verantwortlich ist, nicht mit dem Wert eines Umsatzrückgangs gleichzusetzen ist. Denn wie oben dargelegt fällt das

Verwendungs- und Ertragsrisiko des Geschäftsbetriebs grundsätzlich in den Risikobereich des Mieters, der nicht in vollem Umfang auf den Vermieter abzuwälzen ist.

Die Mietzinsansprüche der Klägerin sind auch nicht infolge der seitens der Beklagten hilfsweise erklärten Aufrechnung mit behaupteten Gegenansprüchen ganz oder teilweise erloschen (§§ 389, 543 Abs. 2 S. 3 BGB). Eine Aufrechnung ist unzulässig da die zur Aufrechnung gestellten Forderungen weder unstreitig noch rechtskräftig festgestellt noch entscheidungsreif sind.

Die Beklagten haben ihre angeblichen Ansprüche bereits nicht hinreichend substantiiert dargelegt. Welcher Schaden durch die Überschwemmung des Kellers bei den Beklagten eingetreten sein soll, der mit 400,00 € zu bewerten sei, ist nicht ansatzweise vorgetragen. Sanierungsarbeiten in den über dem Mietobjekt gelegenen Räumen führen nicht ohne weiteres zu einer Minderung des Mietzinses oder etwa zu einem Schadenersatzanspruch. Auch dies wäre nachvollziehbar vorzutragen gewesen. Rein pauschale Angaben reichen insoweit nicht aus. Hinsichtlich der zurückverlangten Mietkaution wird zwar davon ausgegangen, dass eine Kautionsleistung in dieser Höhe geleistet wurde und dass das betreffende Mietverhältnis beendet ist, so dass grundsätzlich ein Anspruch der Beklagten auf Rückzahlung dieser Kautionsleistung bestehen könnte. Aus dem Vorbringen der Parteien ergibt sich aber, dass in dem dortigen Mietverhältnis noch Forderungen der Klägerin offenstehen, so dass der Sicherungszweck dieser Mietkaution noch nicht weggefallen ist. Durch die Sicherungszweckabrede, welche zum Inhalt hat, dass die Mietkaution gerade die Ansprüche der Klägerin aus dem dortigen Mietverhältnis sichern soll, sind die Beklagten gehindert, die Kautionsleistung auf andere Ansprüche außerhalb dieses Mietverhältnisses zu verrechnen. Die weiteren zur Aufrechnung gestellten Ansprüche auf Ersatz des behaupteten Umsatzrückgangs und der Kosten für den erforderlich werdenden Umzug sind jedenfalls streitig. Zudem ist bereits der Anspruchsgrund fraglich, da weder eine Verletzung der Pflichten der Klägerin aus dem Mietvertrag der Parteien ersichtlich ist noch ihr etwaiges Verschulden. Denn ihr stehen keine Einflussmöglichkeiten auf die Durchführung der Bautätigkeiten und die Einrichtung der Baustelle zu, die vielmehr allein im Verantwortungsbereich der Stadt 1 und der von ihr beauftragten Unternehmen liegt. Im Übrigen ist die Klägerin keinesfalls im Rahmen ihrer Schadensminderungspflicht gehalten, den Beklagten ein neues Mietobjekt anzubieten. Vielmehr ist sie wie jedermann – außerhalb eines Monopols – in ihrem Entschluss, ob und mit wem sie einen Vertrag abschließt, frei.

Eine weitere Abmahnung vor Ausspruch der außerordentlichen Kündigung war nicht erforderlich (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 3 BGB). Im Übrigen lägen Abmahnungen bereits in den zuvor ausgesprochenen fristlosen Kündigungen.

Die Beklagten haben die Kosten ihres ohne Erfolg eingelegten Rechtsmittels zu tragen (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den § 708 Nr. 10, §§ 711, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nrn. 1, 2 ZPO).