

# Oberlandesgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 535, 536, 556 BGB

- 1. Ist bei einem längeren Mietverhältnis eine Nebenkostenpauschale nie abgerechnet worden, so kann aus dieser Handhabung auf den ursprünglichen Willen der Parteien geschlossen werden.**
- 2. Eine "automatische" Mietanpassungsklausel setzt ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht voraus; dieses ist nur für den Verzug des Mieters mit den Erhöhungsbeträgen bedeutsam.**
- 3. Betreffen die Beeinträchtigungen durch Baulärm nur rund 12% der Werkzeuge jenes Zeitraums und beschränkten sich zum großen Teil auf eine Dauer von 2 bis 4 Stunden, liegt kein Anspruch auf Mietminderung vor.**
- 4. Hat der Mieter aus dem Mietvertrag keinen Anspruch auf einen Parkplatz, so kann er auch keine Mietminderung geltend machen.**

OLG Düsseldorf, Urteil vom 11.03.2008, Az.: 24 U 152/07

### **Tenor:**

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Kleve vom 27.06.2007 unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung teilweise abgeändert und insgesamt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 13.725,69 € nebst jeweils 10% Zinsen aus

- 820,34 € seit dem 05.07.2006,
- 1.900,92 € seit dem 05.08.2006,
- 1.900,92 € seit dem 05.09.2006,
- 241,38 € seit dem 21.09.2006,
- 981,26 € seit dem 05.10.2006,
- 2.061,83 € seit dem 06.11.2006,
- 981,26 € seit dem 05.12.2006,
- 2.061,83 € seit dem 05.01.2007,
- 2.061,83 € seit dem 04.02.2007,

sowie nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 45,00 € seit dem 15.01.2007 und aus weiteren 15,00 € seit dem 22.02.2007 zu zahlen abzüglich

- am 30.11.2006 gezahlter 375 €,
- am 18.12.2006 gezahlter 375 €,
- am 22.12.2006 gezahlter 1.080,57 €,
- am 06.02.2007 gezahlter 1.080,57 € und
- am 13.03.2007 gezahlter 1.080,57 €.

Die Beklagte wird weiter verurteilt, an den Kläger 305,61 € Zug um Zug gegen Erteilung der Heizkostenabrechnung für das Jahres 2006 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen haben die Klägerin 10% und die Beklagte 90% zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert des Berufungsverfahrens: bis 13.000 €.

### **Gründe:**

I.

Die Parteien sind verbunden durch Mietvertrag vom 11.11.1990 (im folgenden: MV) nebst Änderungsvereinbarung vom 25.01./01.02.1995 über Gewerberäume in dem 1959 errichteten Haus J.-Str. 27 - 29 in M., in welchem sich insgesamt 60 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten befinden. Die von der Beklagten beherrschte C. GmbH betreibt dort einen Tagesschönheitssalon. Der Mietvertrag läuft noch bis zum 31.12.2011. Mit Schreiben vom 10.06.2003 und vom 21.08.2006 machte der Kläger jeweils Mieterhöhungen gemäß der vertraglichen Wertsicherungsklausel (§ 21 Ziff. 5 MV) geltend.

Die von der C. GmbH erzielten Umsätze sind aus Gründen, die zwischen den Parteien streitig sind, zuletzt bis Mitte 2006 zurückgegangen. Die Beklagte zahlte seit Juli 2006 auf den vereinbarten Mietzins nur noch Teilbeträge und dies auch jeweils erst nach Fälligkeit.

Der Kläger hat mit seiner Klage rückständigen Mietzins und rückständige "Nebenkostenpauschalen" für die Zeit von Juli 2006 bis einschließlich Februar 2007 sowie Mieterhöhungsbeträge ab Januar 2006 bis einschließlich Februar 2007 geltend gemacht.

Durch das angefochtene Urteil, auf das wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts verwiesen wird, hat das Landgericht die Beklagte unter Abweisung der Klage in Höhe eines Teilbetrags von 5,50 € und der Zinsforderung in Höhe eines Teilzinssatzes von 2% verurteilt, an den Kläger 15.233,85 € nebst Zinsen in gestaffelter Höhe abzüglich gezahlter insgesamt 3.991,71 € (verbleibende Hauptforderung: 11.242,14 €) zu zahlen.

Mit ihrer Berufung macht die Beklagte geltend,

- wegen der bereits in erster Instanz von ihr geltend gemachten Mietmängel (Fremdparker; Belästigungen durch andere Hausbewohner; Vernachlässigung der Außenanlagen; Lärmbelastung durch Baumaßnahmen des Klägers) sei der Anspruch des Klägers gemäß § 536 Abs. 1 BGB gemindert,
- das Landgericht habe zu Unrecht die Vereinbarung einer Nebenkostenpauschale anstatt Betriebskostenvorauszahlungen angenommen; hierbei habe das Landgericht auch den Verstoß einer solchen Vereinbarung gegen die Bestimmungen der Heizkostenverordnung übersehen, sie berufe sich gegenüber dem Klageanspruch auf Vorauszahlung von Betriebskosten im Hinblick auf die bisher unstreitig nicht erteilten Betriebskostenabrechnungen auf ihr Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB,
- das Mieterhöhungsbegehren des Klägers vom 21.08.2006 habe keine Rückwirkung zum 01.01.2006 entfalten können; überdies sei der Anspruch auf Mieterhöhung bereits für die Zeit ab Januar 2006 verwirkt.

Die Beklagte beantragt,  
unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,  
die Berufung zurückzuweisen.

Er ist der Auffassung, nicht zu jährlichen Abrechnungen der Nebenkosten verpflichtet zu sein, und verweist auf die bisherige Vertragspraxis seit 1990. Im übrigen bezieht er sich auf die angefochtene Entscheidung und tritt dem Vorbringen der Beklagten zu den behaupteten Mietmängeln entgegen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

II.

Die Berufung der Beklagten hat nur in geringem Umfang Erfolg. Das angefochtene Urteil bedarf der Korrektur nur hinsichtlich der Nebenkosten für die Zeit von Juli 2006 bis einschließlich Februar 2007 nebst hierauf entfallender Zinsen sowie hinsichtlich der auf die Mieterhöhung entfallenden Zinsen für die Zeit vom 01.07.2006 bis 20.09.2007. Im Übrigen hat es bei der Entscheidung des Landgerichts zu verbleiben, auf die wegen der Einzelheiten verwiesen wird.

1. Die Beklagte schuldete dem Kläger aus § 535 Abs. 2 BGB die Zahlung der Miete und der Nebenkostenpauschale sowie aus § 280 Abs. 1 BGB Ersatz der dem Kläger entstandenen Rücklastschriftkosten in nachfolgender Höhe:

a) Miete ohne Nebenkosten für Juli 2006 bis einschließlich Februar 2007 unter Berücksichtigung der ab Januar 2006 wirksamen Mieterhöhung  
- 8 x 1.664,41 € =

13.315,28 €

Abzüglich Zahlungen für Juli, Oktober und Dezember 2006 in Höhe von je 1.080,57 € (wie Landgericht) =

- 3.241,71 €

Mieterhöhungen für Januar bis Juni 2006 - 6 x 80,46 € =  
482,76 €

Nebenkostenpauschale ohne Heizkostenanteil (siehe nachfolgend unter 2.) für die Monate Juli 2006 bis einschließlich

Februar 2007 - 8 x (577,19 € - 179,77 €) =  
3.179,36 €

Rücklastschriftkosten wie Landgericht =  
60,00 €

S u m m e :

13.795,69 €

Die weiteren Zahlungen der Beklagten (am 30.11.2006 und am 18.12.2006 jeweils 375 €; am 22.12.2006, am 06.02.2007 und am 13.03.2007 jeweils 1.080,57 €) hat der Senat der Entscheidung des Landgerichts folgend im Tenor als Teilerledigungen berücksichtigt.

b) Ferner kann der Kläger für die Monate Januar und Februar 2007 aus § 3 Ziff. 2 MV von der Beklagten die Zahlung des in der Nebenkostenpauschale enthaltenen Heizkostenanteils als Vorauszahlung, allerdings gemäß § 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung (im folgenden: HKV) reduziert um 15%, Zug um Zug gegen Vorlage der Heizkostenabrechnung 2006 verlangen. Bei einem Heizkostenanteil von 179,77 € monatlich (siehe nachfolgend 2. c) errechnen sich hieraus für zwei Monate 305,61 € .

2. In Abänderung der angefochtenen Entscheidung ist der in der vereinbarten Nebenkostenpauschale von monatlich 577,19 € (zuletzt vertragsgemäß angehoben mit Schreiben des Klägers vom 10.06.2003) enthaltene kalkulatorische Ansatz für die Beheizung der gemieteten Räume mit 179,77 € von dieser Pauschale in Abzug zu bringen.

a) Zwar ist das Landgericht im Ergebnis zu Recht in Auslegung der mietvertraglichen Vereinbarungen zu dem Ergebnis gelangt, dass die Parteien in § 3 Ziff. 2 MV die von der Beklagten auf die Nebenkosten zu leistenden Zahlungen als Pauschale und nicht als Vorauszahlungen vereinbart haben. In Gewerbemietverhältnissen steht es den Parteien grundsätzlich frei, abweichend von § 556 BGB eine pauschalierte Abgeltung der Nebenkosten zu vereinbaren. Die Auslegung der Vertragsbestimmung in diesem Sinne rechtfertigt sich hier aus mehreren Gründen. Zum einen kann die Verwendung des Begriffs "pauschal" in § 3 Ziff. 2 MV einen anderen Sinn nicht haben. Zudem fehlt in § 4 Ziff. 2 die dort vorgesehene Benennung eines Stichtags für die jährliche Abrechnung der Abschlagszahlungen auf Nebenkosten; stattdessen ist dort maschinenschriftlich an offener Stelle eingetragen "entfällt!". Obgleich der vorgedruckte Text der Klausel nicht gestrichen ist, ergibt sich aus dieser Eintragung in der Gesamtschau mit der Regelung in § 3 Ziff. 2 MV, dass eine jährliche Abrechnung nicht erfolgen sollte. Entscheidend für die Auslegung von § 3 Ziff. 2 MV als Nebenkostenpauschale spricht schließlich die Vertragspraxis der Parteien seit 1990. Ist bei einem längeren Mietverhältnis nie abgerechnet worden, so kann aus dieser Handhabung auf den ursprünglichen Willen der Parteien geschlossen werden (vgl. BGH NJW-RR 1998, 259; NJW 1988, 2878; OLG Hamburg DWW 1988, 105; Schmidt/Futterer, Mietrecht, 9. Auflage 2007, § 556 BGB Rn. 263). So ist es hier geschehen: Der Kläger hat seit Beginn des Mietverhältnisses 1990 die Nebenkosten niemals abgerechnet. Die Beklagte hat dies über einen Zeitraum von 16 Jahren bis August 2006 auch nicht beanstandet. Dies belegt, dass beide Parteien ihre vertraglichen Vereinbarungen in dem vom Landgericht festgestellten Sinne verstanden haben.

b) Gleichwohl bedarf die Entscheidung des Landgerichts in diesem Punkt der Korrektur. Denn die vereinbarte Pauschale erfasst nach dem Text der Vertragsbestimmung ausdrücklich auch die Kosten der Heizung. Die Vereinbarung der so ausgestalteten Nebenkostenpauschale ist gemäß § 2 HKV unwirksam, da sie gegen die Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung (§§ 6,7 HKV) verstößt (vgl. BGH NJW-RR 2006, 1305; OLG Hamm NJW-RR 1987, 8; BayObLG NJW-RR 1988, 1293; Wolf/Eckert/Ball a.a.O. Rn. 491; Fritz, Gewerberaummietrecht, 4. Auflage 2005, Rn. 129). Das Vertragsverhältnis der Parteien fällt unter die Bestimmungen der Heizkostenverordnung. Insbesondere ist nichts dafür dargetan oder sonst erkennbar, dass einer der Ausnahmetatbestände des § 11 HKV vorläge. Die in § 2 HKV benannte weitere Ausnahme (Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt) liegt ohnehin nicht vor.

c) Die Unwirksamkeit der Vereinbarung einer Pauschale für die Kosten von Heizung und Warmwasser hat nicht nur zur Folge, dass die Beklagte, wie der Kläger meint, die Pauschale um 15% kürzen könnte. Eine solche Kürzung sieht § 12 HKV lediglich beim Fehlen von Wärmemessgeräten und einer sodann erfolgten, nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung vor. Hierüber geht die Vereinbarung einer Pauschale weit hinaus, weil - wie auch geschehen - auf dieser Basis eine Abrechnung überhaupt nicht stattfindet. In der Konsequenz der Teilunwirksamkeit der Vereinbarung ist vielmehr der kalkulatorische Ansatz der Heiz- und Warmwasserkosten aus dem vereinbarten Pauschalbetrag herauszurechnen und als Vorauszahlungsbetrag zu behandeln, über den der Kläger abzurechnen hat (BayObLG a.a.O. S. 1294 a.E.; Wolf/Eckert/Ball a.a.O.; Fritz a.a.O.; Hannemann/Wiegner, Wohnraummietrecht, 2. Auflage 2005, § 36 Rn. 91; Gramlich, Mietrecht, 8. Auflage 2001, § 7 HKV Anm. 2 und § 4 HKV Anm. 2).

Für den hier streitigen Zeitraum von Juli 2006 bis Februar 2007 ist es sachgerecht, zur Feststellung des in der Pauschale kalkulatorisch enthaltenen Heizkostenanteils auf die Größe der von der Beklagten angemieteten beheizbaren Fläche im Verhältnis zur beheizbaren Gesamtfläche des Gebäudes und den daraus zu errechnenden Anteil an den Gesamtaufwendungen für Heizung im Jahre 2006 abzustellen. Im Jahre 2006 sind unstreitig Heizkosten von insgesamt 26.630,24 € angefallen. Die beheizbare Fläche des Ladenlokals der Beklagten beträgt 181,14 m<sup>2</sup>, die beheizbare Gesamtfläche des Gebäudes 2.236,16 m<sup>2</sup>. Hieraus errechnen sich monatlich für die Heizung:  
 $181,14 \text{ m}^2 : 2.236,16 \text{ m}^2 \times 26.630,24 \text{ €} : 12 \text{ Monate} = 179,77 \text{ €} .$

d) Der Kläger kann mit seiner Klage die Zahlung des für die Monate Juli bis Dezember 2006 auf die Heizkosten entfallenden Anteils der Pauschale auch nicht (mehr) als Vorauszahlungen geltend machen, da mit Ablauf des Jahres 2007 "Abrechnungsreife" eingetreten ist, die die Durchsetzung von Vorauszahlungen ausschließt (vgl. Senat DWW 2004, 87; Palandt/Weidenkaff, 67. Aufl. § 535 BGB Rn. 94 m.w.N. - st. Rspr.).

e) Hinsichtlich der für die Monate Januar und Februar 2007 verlangten Nebenkostenbeträge steht der Beklagten das von ihr mit der Berufungsbegründung ausgeübte Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB zu (vgl. BGH NJW 2006, 2552; OLGR Naumburg 2002, 297; Palandt/Weidenkaff a.a.O. m.w.N.), weil der Kläger eine Abrechnung für das Jahr 2006 nicht erteilt hat. Die Verurteilung zur Zahlung des Vorauszahlungsbetrags von 305,61 € (= 2 x 179,77 € - 15% gemäß § 12 Abs. 1 HKV) hat deshalb gemäß § 274 Abs. 1 BGB nur Zug um Zug gegen Erteilung der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2006 zu erfolgen.

3. Im übrigen bleibt die Berufung zum Hauptausspruch ohne Erfolg. Zu den Berufungsangriffen im Einzelnen:

a) Wertsicherungsklausel (hier: Nettokaltmiete):

Der Kläger hat Anspruch auf Zahlung der entsprechend dem Verbraucherpreisindex erhöhten monatlichen Miete bereits ab Januar 2006, obwohl er die Beklagte erst mit Anwaltsschreiben vom 19.09.2006 unter Beifügung des an die C. GmbH gerichteten Schreibens vom 31.08.2006 zur Zahlung der erhöhten Miete aufgefordert hat. Hierauf hat das Landgericht mit zutreffenden Erwägungen abgestellt. Das Berufungsvorbringen rechtfertigt keine für die Beklagte günstigere Beurteilung. § 21 Ziff. 5 MV sieht die Fortschreibung der Miethöhe entsprechend der Indexveränderung (damals noch: Lebenshaltungskosten-Index aller privaten Haushalte) in einem festen Turnus von 2½ Jahren vor. Mit Eintritt der in der Klausel umschriebenen Voraussetzungen - eben nur des Zeitablaufs - änderte sich die Miethöhe, ohne dass es einer Aufforderung zur Zahlung der geänderten Miete bedurfte (vgl. BGH NJW 1980, 589; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Auflage, Rn. 418). Die Verwendung des Passivs ("wird ... angepasst") begründet keine andere Auslegung der Klausel, zumal für den Kläger ein Ermessensspielraum nicht vorgesehen ist.

Soweit die Beklagte in erster Instanz die Berechnungsweise der Mietanpassung beanstandet hat, wiederholte sie ihr Vorbringen im Berufungsverfahren nicht. Die unterschiedlichen Berechnungsergebnisse resultierten daraus, dass die Beklagte ihrer Berechnung den Index nach dem Stand Juli 2003 mit 104,6 Punkten zu Grunde gelegt hat, obwohl die letzte Mieterhöhung auf den Index April 2003 mit 104,3 Punkten abgestellt hatte. Die Berechnungsansätze des Klägers (104,3 Punkten für April 2003 und 109,6 Punkte für Dezember 2005) entsprechen den Daten der öffentlich zugänglichen Tabellen des Statistischen Bundesamtes ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)). Die Berechnung des Erhöhungsbetrages ist rechnerisch korrekt.

b) Mietmängel:

Unter Mietmängeln im Sinne von § 536 BGB ist die für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand zu verstehen. Dabei kommen tatsächliche Umstände wie auch rechtliche Verhältnisse in Bezug auf die Mietsache in Betracht (BGH NJW 2006, 899). Dazu zählen auch äußere Einflüsse. Erforderlich ist allerdings, um Ausuferungen des Fehlerbegriffs zu vermeiden, stets eine unmittelbare Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache. Nur mittelbare Einwirkungen reichen nicht aus (BGH a.a.O.; ferner NJW 2000, 1714). Im vorliegenden Fall sind Mängel im Sinne von § 536 BGB nicht festzustellen.

aa) Baulärm:

Auf die zutreffenden und umfassenden Erwägungen des Landgerichts wird zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst verwiesen. Soweit das Landgericht - ersichtlich beruhend auf dem Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 24.04.2007 S. 11 - nur von 16 Werktagen innerhalb eines Zeitraums von mehr als 8 Monaten von August 2006 bis März 2007 (wobei die Miete für den Monat März 2007 nicht Gegenstand der Klage ist) ausgegangen ist und hierbei die bereits in der Klageerwiderung genannten 4 Werktage im September 2007 übersehen hat, rechtfertigt sich im Ergebnis keine andere Beurteilung. Die Beeinträchtigungen betrafen nur rund 12% der Werktage jenes Zeitraums und beschränkten sich zum großen Teil auf eine Dauer von 2 bis 4 Stunden. Überdies ist dem Vortrag der Beklagten nicht zu entnehmen, dass - und gegebenenfalls wann - die Baumaßnahmen unmittelbar an die gemieteten Räume angrenzende Wohnungen oder Gewerberäume betroffen haben. Angesichts der Dimension des in den 50'er Jahren errichteten Gesamtobjekts mit 60 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten musste die Beklagte bereits bei Anmietung im Jahre 1990 und erst recht bei Ausnutzung der Verlängerungsoption im Jahre 2001 mit allfälligen Bauarbeiten zur Renovierung/Sanierung frei werdender Einheiten rechnen. Die Dimension der von der Beklagten behaupteten Arbeiten ist mit denjenigen der von ihr herangezogenen Entscheidung des Kammergerichts vom 08.01.2001 (KGR Berlin 2001, 223 - Entkernung und Wiederaufbau mehrerer Etagen, Aufstockung um eine Etage) nicht vergleichbar.

bb) Belästigungen durch andere Mieter / Drogenszene:

Es kann dahinstehen, ob ein Vermieter auch das Risiko für Störungen und Belästigungen trägt, die seiner Einflussosphäre entzogen sind, wie z.B. Einwirkungen anderer Mieter oder sonstiger Dritter, die den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen (so allerdings Wolf/Eckert/Ball, a.a.O. Rn. 225). Denn der Vortrag der Beklagten zu angeblichen Belästigungen und Beleidigungen durch andere Mieter ist, worauf das Landgericht mit Recht abgestellt hat, unsubstantiiert. Die Beklagte hat weder die Zeitpunkte der von ihr behaupteten Belästigungen bezeichnet noch die Personen benannt, die die Kunden der C. GmbH bei Verlassen des Schönheitssalons beleidigt, angepöbelt oder verbal genötigt hätten. Auch zum Hergang der angeblichen Vorfälle mangelt es an konkretem Tatsachenvortrag; hierzu reichen wertende Begriffe ("beleidigen, anpöbeln, nötigen") ohne nähere Substantiierung nicht aus.

cc) Fremdparker:

Die Nutzung der vor dem Gebäude, in welchem sich das Mietobjekt befindet, eingerichteten Stellplätze durch nicht im Haus J.-Str. 27-29 wohnende Kraftfahrer als Abstellplatz für ihre Kraftfahrzeuge stellt ebenfalls keinen Mangel des Mietgegenstandes im Sinne des § 536 BGB dar, weil die vertragsgemäße Nutzung nicht beeinträchtigt wird. Die Beklagte hat aus dem mit dem Kläger geschlossenen Mietvertrag keinen Anspruch darauf, dass ihr oder den Kunden der von ihr beherrschten C. GmbH Einstellplätze für Kraftfahrzeuge bereitgestellt und freigehalten werden. Eine etwaige mündliche Zusage jenes Inhalts ist, wie vom Landgericht zutreffend festgestellt, nicht schlüssig dargetan, geschweige denn unter Beweis gestellt. Im Gegenteil wird aus dem Text des Mietvertrages deutlich, dass ein solcher Anspruch gerade nicht begründet werden sollte: Das für die Konkretisierung eines solchen Anspruchs vorgesehene Textfeld in § 1 Ziff. 2 MV ["mitbenutzt werden dürfen (Fahrzeug ein Stellplätze, Waschanlagen usw.):....."] ist nicht durch Eintragungen ergänzt. Hieraus konnte die Beklagte bei Abschluss des Mietvertrages unmissverständlich erkennen, dass ihr ein Anspruch auf Nutzung von Kraftfahrzeugstellplätzen gerade nicht eingeräumt sein sollte. Allenfalls war ihr eine Benutzung der Flächen im Rahmen der Möglichkeiten gestattet, d.h. beschränkt durch andere Mieter und deren Besucher oder Kunden. Bei insgesamt 67 Wohn- und Gewerbeeinheiten und nur 19 Stellplätzen ist eine Belegung nur nach dem Prioritätsprinzip möglich, zumal Kunden und Besucher noch hinzuzuzählen sind. Für diesen Benutzerkreis hat der Kläger durch die entsprechende Beschilderung der Stellplätze eine Benutzung ermöglicht. Für die sich darüber hinaus ergebende Parkraumnot hat der Kläger jedoch nicht einzustehen.

dd) Zustand der Außenanlagen:

Auch insoweit ist das Mietobjekt nicht mangelhaft.

Der Entscheidung des Landgerichts ist zu folgen. Der von der Beklagten durch Lichtbilder dokumentierte Zustand der Außenanlagen des Gebäudes lässt auch in der Gesamtschau allenfalls unerhebliche Beeinträchtigungen erkennen. Es kann dahinstehen, in welcher Frequenz und Häufigkeit der Kläger die Außenanlagen reinigen und instand halten lässt. Denn die von der Beklagten behaupteten Beeinträchtigungen halten sich durchgängig im Bereich des Unerheblichen im Sinne des § 536 Abs. 1 S. 3 BGB. Im Gegenteil: Die aus den vorgelegten Fotografien ersichtlichen Außenanlagen und die Fassade des Gebäudes erscheinen für ein immerhin knapp 50 Jahre altes Gebäude mit 67 Mieteinheiten als ordnungsgemäß gepflegt, wobei die geringfügigen Alterungsspuren wie etwa der aufgebrochene Asphalt im Bereich der Zufahrt von den Mietparteien hinzunehmen sind. Soweit die Beklagte das Aufstellen von Schuttcontainern hinter dem Gebäude beanstandet, hat sie auch dies als nur kurzzeitige Beeinträchtigung (Renovierungs- und Umbauarbeiten in einer über dem Mietobjekt gelegenen Wohnung) hinzunehmen.

4. Auf die Berufung der Beklagten abzuändern ist ferner die Zinsentscheidung hinsichtlich der für Juli bis September geltend gemachten Erhöhungsbeträge von monatlich 80,46 € (insgesamt 241,38 €). Denn die Erhöhungsbeträge sind der Beklagten erst mit Anwaltsschreiben vom 19.09.2006 unter Beifügung der unzutreffend an die C. GmbH gerichteten Erhöhungsmitteilung vom 21.08.2006 bekannt gegeben worden. Vor Zugang dieser Mitteilung, die der Senat mangels anderer Anhaltspunkte für den 21.09.2006 angenommen hat, konnte Verzug nicht eintreten.

Für die ebenfalls als Hauptforderung beanspruchten Erhöhungsbeträge für die Monate Januar bis Juni 2006 hat das Landgericht Zinsen ohnehin nicht tituliert.

5. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision wird nicht zugelassen, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).