



Anlage zum Protokoll
vom 02.07.2008
verkündet am 02.07.2008

...
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Brandenburgisches Oberlandesgericht

Im Namen des Volkes

U r t e i l

In dem Rechtsstreit

des Herrn **K... H...**,

Klägers und Berufungsklägers,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin ...

g e g e n

1. Frau **S... K...**,

2. Herrn **Si... K...**,

Beklagten und Berufungsbeklagten,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...

hat der 3. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts unter Mitwirkung
der Vorsitzenden Richterin am Oberlandesgericht Bunge,
sowie der Richter am Oberlandesgericht Jalaß und Hüsgen
auf die mündliche Verhandlung vom 23. April 2008
für **R e c h t** erkannt:

- I. Die Berufung des Klägers gegen das am 03. Juli 2007 verkündete Urteil des Landgerichts Neuruppin - 2 O 73/07 - wird zurückgewiesen.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils gegen ihn vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten. Als Sicherheit genügt die schriftliche unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

G r ü n d e

I.

Die Prozessparteien streiten - nach Abschluss eines Teilvergleichs in erster Instanz betreffend die Mietzahlungen für Januar bis einschließlich Juni 2006 (GA II 228, 229) - im Kern darum, ob das Mietverhältnis, das zwischen ihnen gemäß Vertrag vom 21. Oktober 2004 (Kopie Anlage K10/GA I 98 ff.) über ein Grundstück zur teilgewerblichen Nutzung mit möbliertem Wohnbereich, belegen in der ... Straße 13 in S... (Auszug aus der Liegenschaftskarte GA II 345), bebaut mit einem Bauernhaus und einer teilweise ausgebauten Scheune (Lageplan und Ansichten in Kopie GA II 364 ff.), bestand, erst mit Ablauf des 31. Oktober 2007 sein Ende gefunden hat oder schon zuvor - durch außerordentliche fristlose Kündigung der Beklagten vom 09. Mai 2006 (Kopie Anlage K6/GA I 26 f.) per 31. Juli 2006 - beendet wurde. Im Übrigen wird zur näheren Darstellung des Tatbestandes und der erstinstanzlichen Prozessgeschichte auf das angefochtene Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO).

Vom Landgericht Neuruppin, das in der Vorinstanz entschieden hat, wurde die Feststellungsklage abgewiesen. Begründend hat die Zivilkammer ausgeführt, die Beklagten seien zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses wegen Gesundheitsgefährdung jedenfalls deshalb befugt gewesen, weil an der Empore im gesamten Obergeschoss des Bauernhauses ein Geländer gefehlt habe. Das erstinstanzliche Urteil, auf das zugleich wegen der Entscheidungsgründe im Einzelnen Bezug genommen

wird, ist dem Kläger am 09. Juli 2007 (GA II 270) - zu Händen seiner erstinstanzlichen Prozessbevollmächtigten - zugestellt worden. Er hat am 07. August 2007 (GA II 273) mit anwaltlichem Schriftsatz Berufung eingelegt und sein Rechtsmittel mit einem am 10. September 2007, einem Montag, bei dem Brandenburgischen Oberlandesgericht eingegangenen Anwaltsschriftsatz begründet (GA II 280 ff.).

Der Kläger ficht das landgerichtliche Urteil, seine bisherigen Darlegungen wiederholend und vertiefend, in vollem Umfange seiner Beschwer an. Dazu trägt er insbesondere Folgendes vor:

Zu Unrecht habe die Eingangsinstanz in dem fehlenden Geländer an der Empore im Obergeschoss des Bauernhauses, einem leicht behebbaren Umstand, einen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beklagten gesehen. Die Benutzbarkeit des Mietobjekts als Ganzes werde dadurch keineswegs in Frage gestellt; in der oberen Etage befänden sich nur die kleine Galerie und ein einzelnes - kleines und abgelegenes Zimmer - von insgesamt elf Räumen, die sich auf zwei Gebäude verteilten, nicht aber, wie vom Landgericht angenommen wurde, Büro- und Geschäftsräume, die den Kernbereich des Mietgegenstandes ausmachten. Diesbezüglich entfalte das angefochtene Urteil auch keine Tatbestandswirkung, weil darin lediglich eine unvollständige und sinnentstellende Wiedergabe seines - des Klägers - schriftsätzlichen Vorbringens enthalten sei. Als unzutreffend erweise sich ferner die Auffassung der Zivilkammer, der Kündigungsgrund werde - im Sinne von § 569 Abs. 4 BGB - in dem Kündigungsschreiben der Beklagten vom 09. Mai 2006 (Kopie Anlagen 6/GA I 26 ff.) genannt; ob ein Wohnraummietverhältnis vorliege, beurteile sich in diesem Zusammenhang allein nach dem Beklagtenvorbringen. Schließlich treffe es schon wegen der leichten Behebbarkeit des Problems nicht zu, dass die generell erforderliche Fristsetzung oder Abmahnung seitens der Beklagten im Streitfall ausnahmsweise entbehrlich gewesen sei. Da die Beklagten erst vier Monate nach dem Mietminderungsschreiben vom 09. Januar 2006 (Kopie Anlage K3/GA I 16 f.) die Kündigung erklärt und eine weitere Auslauffrist von drei Monaten beansprucht hätten, werde zudem deutlich, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses keineswegs unzumutbar gewesen sei. Andere Kündigungsgründe bestünden ebenfalls nicht. Es seien keine weiteren Mängel vorhanden gewesen. Das Fehlen der Dachblende am nicht ausgebauten Scheunenteil habe weder zu Schimmelbildungen noch zu Feuchtigkeit im Gebäude geführt. Das Waschbecken sei allein wegen seiner unzulänglichen Montage herabgefallen. Die Fachwerkkonstruktionen des nicht ausgebauten Scheunenteils haben über die notwendige Stabilität verfügt. Auch gegen die Formwirksamkeit des Mietvertrags könnten keine durchgreifenden Bedenken erhoben werden; dessen § 15 enthalte lediglich eine - unverbindliche - Absichtserklärung, die keiner notariellen Beurkundung bedürfe.

Der Kläger beantragt sinngemäß,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils festzustellen, dass das Mietverhältnis der Parteien betreffend das Anwesen ... Straße 13 in S... bis zum 31. Oktober 2007 fortbestanden habe.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen - ihr erstinstanzliches Vorbringen ebenfalls wiederholend und vertiefend - das landgerichtliche Urteil. Dazu tragen sie insbesondere Folgendes vor:

Wegen des fehlenden Geländers an der Galerie im Obergeschoss des Bauernhauses sei, wie das Landgericht zutreffend angenommen habe, eine erhebliche Gesundheitsgefährdung gegeben gewesen. Zu Unrecht meine der Kläger, es handle sich um einen leicht zu behebenden Umstand; der Kläger habe die bereits zugesagte Gefahrenbeseitigung zunächst aus Kostengründen scheitern lassen und später aus Rechtsgründen abgelehnt. In der oberen Etage habe sich kein Wohnraum befunden, sondern ein Büro mit Publikumsverkehr, das werktäglich acht Stunden lang genutzt worden sei und nicht in einem anderen Teil der beiden Gebäude hätte eingerichtet werden können. Die teilgewerbliche Nutzung des Mietobjekts als Büro und Besprechungsraum, die der Mietvertrag ausdrücklich vorsehe, sei wegen des fehlenden Geländers nicht oder nur mit erheblicher Gesundheitsgefährdung möglich gewesen. Die Annahme, der Schwerpunkt des Mietverhältnisses habe in der gewerblichen Nutzung gelegen, treffe zu. Der Auslauffrist habe es bedurft, damit sie, die Beklagten, zu deren Haushalt drei Kinder, 16 wertvolle Pferde sowie Hunde, Katzen und eine Zierfischzucht gehörten, eine neue Unterkunft finden konnten; zudem betreue das Büro des Beklagten zu 2) Auslandsliegenschaften des Auswärtigen Amtes, so dass ein Umzug schon aus sicherheitstechnischen Gründen nicht sofort möglich gewesen sei. § 569 Abs. 4 BGB stehe der Wirksamkeit der Kündigungserklärung nicht entgegen. Der Kläger habe genau gewusst, warum sie, die Beklagten, kündigten; das Fehlen des Geländers an der Empore sei wiederholt Gegenstand des vorgerichtlichen Schriftwechsels gewesen. Fristsetzung und Abmahnung habe die Zivilkammer im Streitfall zutreffend für entbehrlich gehalten. Die Bestimmungen des § 15 seien individuell in den Mietvertrag eingefügt worden; ohne Kaufoption hätten sie, die Beklagten, das Objekt nicht angemietet.

Der Senat hat die Beklagten persönlich gehört sowie die Sach- und Rechtslage mit den Prozessbevollmächtigten beider Seiten eingehend erörtert; die bei den Gerichtsakten befindlichen Fotografien, Lagepläne und Skizzen sind in Augenschein genommen worden. Wegen des Einzelheiten wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 23. April 2008 verwiesen (GA III 397 ff.). Von der Anordnung des persönlichen Erscheinens des Klägers, der in Kanada lebt, ist gemäß § 141 Abs. 1 Satz 2 ZPO abgesehen worden. Seiner Prozessbevollmächtigten stand der Architekt P... Kn..., der nach eigenen Angaben mit

dem Kläger befreundet ist und ursprünglich als Zeuge geladen war, als Auskunftsperson zur Seite. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes sowie der bisherigen Prozessgeschichte wird ergänzend auf die Schriftsätze beider Parteien nebst Anlagen, auf sämtliche Terminsprotokolle und auf den übrigen Akteninhalt verwiesen. Am 20. Juni 2008 ist ein nicht nachgelassener Anwaltschriftsatz des Klägers eingegangen (GA III 434 ff.).

II.

A. Die Berufung des Klägers ist zulässig, sie wurde insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet (§§ 517 ff. ZPO). In der Sache selbst bleibt das Rechtsmittel jedoch erfolglos. Es mag in diesem Zusammenhang dahinstehen, ob das Landgericht zutreffend davon ausgegangen ist, dass die Parteien - was von ihren Prozessbevollmächtigten im Termin der mündlichen Verhandlung vor dem Senat verneint wurde (GA III 397, 398) - den Rechtsstreit in erster Instanz hinsichtlich der Mietforderungen für Juli bis einschließlich November 2006 übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt haben (LGU 4 f.). Denn im Berufungsrechtszug fällt der Streitgegenstand lediglich insoweit an, wie die Vorinstanz darüber entschieden hat und wie er durch die Berufungsanträge zur Überprüfung durch das Rechtsmittelgericht gestellt wurde (§ 528 ZPO; vgl. Saenger/ Wöstmann, Hk-ZPO, 2. Aufl., § 527 Rdn. 1). Den Feststellungsantrag, den der Kläger in zweiter Instanz allein weiterverfolgt, hat die Zivilkammer jedenfalls zu Recht abgewiesen. Dabei kann für die Entscheidung des Streitfalles offen bleiben, ob der Kläger - nach wie vor - das für eine selbstständige Feststellungsklage erforderliche rechtliche Interesse im Sinne von § 253 Abs. 1 ZPO hat. Diese besondere Prozessvoraussetzung muss nur für ein klagestattgebendes Urteil vorliegen; ihr Fehlen hindert indes nicht die Klageabweisung als unbegründet (vgl. dazu BGHZ 12, 308, 316; BGH, Urt. v. 14.03.1978 - VI ZR 68/76, NJW 1978, 2031 = BB 1978, 930; Reichold in Thomas/Putzo, ZPO, 27. Aufl., § 256 Rdn. 4; Schellhammer, Zivilprozess, 12. Aufl., Rdn. 171). Der Senat kommt ebenso wie das Eingangsgericht, wenn auch zum Teil aus anderen rechtlichen Erwägungen, zu dem Ergebnis, dass das - von Beginn an formwirksam begründete - Mietverhältnis der Prozessparteien aufgrund der außerordentlichen Kündigung der Beklagten vom 09. Mai 2006 (Kopie Anlage K6/GA I 26 f.) bereits mit dem Ablauf des 31. Juli 2006 sein Ende gefunden hat und nicht bis zum 31. Oktober 2007 fortbestand. Im Einzelnen gilt Folgendes:

1. An den Bedenken, die der Senat im Abschn. 3 d) aa) der terminsvorbereitenden Hinweise vom 13. Februar 2008 (Leseabschrift GA II 333 ff.) gegen die Formwirksamkeit des streitgegenständlichen Mietvertrages geäußert hat, hält er nach dem ergänzenden Vorbringen der Parteien nicht mehr fest. Hier- nach ist zwar davon auszugehen, dass die in § 15 der Vertragsurkunde enthaltenen Bestimmungen, die mit

„Kaufoption“ überschrieben sind, aufgrund einer Individualabsprache im Sinne des § 305 b BGB in den - unter Verwendung eines elektronisch gespeicherten Formulars erstellten - Mietvertrag eingefügt wurden; im Falle ihrer Unwirksamkeit wäre deshalb nicht § 306 Abs. 1 BGB, sondern § 139 BGB einschlägig, der hier nicht durch eine so genannte salvatorische Klausel abbedungen worden ist. Es lässt sich aber nicht feststellen, dass die Parteien mit den getroffenen Regelungen tatsächlich schon eine - nach § 311 b Abs. 1 Satz 1 BGB beurkundungsbedürftige - Verpflichtung begründen wollten, das Eigentum an dem streitgegenständlichen Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, beziehungsweise, was ebenfalls formbedürftig wäre (vgl. Heile in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. II Rdn. 747; Palandt/Grüneberg, BGB, 67. Aufl., § 311b Rdn. 11; jeweils m.w.N.), den Beklagten mit rechtsverbindlicher Wirkung ein Ankaufsrecht oder ein Vorkaufsrecht einräumen wollten. Dagegen spricht zum *einen* § 15 Satz 2 des Mietvertrages, worin es ausdrücklich heißt, die verbindliche Regelung der Kaufoption bedürfe der notariellen Beurkundung. Zum *anderen* ist die mangelnde Bestimmtheit der Klausel, aus der sich die für das Zustandekommen eines Grundstückskaufgeschäfts - insbesondere durch eine nachfolgende einseitige Erklärung - notwendigen Absprachen (*essentialia negotii*) nicht entnehmen lassen, ein deutliches Indiz dafür, dass die Parteien insoweit bei Abschluss des Mietvertrages noch keine rechtliche Bindung beabsichtigt haben. Mit dem Beweis für die tatsächlichen Voraussetzungen, die - ausnahmsweise - die Formbedürftigkeit des Mietvertrages begründen würden, sind im vorliegenden Rechtsstreit die Beklagten belastet, weil die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts ein ihnen günstiger Umstand wäre. Deshalb wirkt die Nichtfeststellbarkeit der Formbedürftigkeitsvoraussetzungen hier zu ihrem Nachteil.

2. Nach eingehender Erörterung der Sach- und Rechtslage im Termin der mündlichen Verhandlung, persönlicher Anhörung der Beklagten sowie Inaugenscheinnahme der bei den Gerichtsakten befindlichen Fotografien, Lagepläne und Skizzen kommt der Senat zu dem Ergebnis, dass die Beklagten den streitgegenständlichen Mietvertrag gemäß § 543 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 569 Abs. 1 Satz 1 und § 578 Abs. 2 Satz 2 BGB wegen Gesundheitsgefährdung außerordentlich fristlos kündigen konnten, weil an der L-förmigen Galerie im Obergeschoss des Bauernhauses ein Geländer fehlte. Einer Vernehmung der Zeugen, die vorsorglich terminsvorbereitend geladenen waren, um sie erforderlichenfalls zum Zustand des Mietobjekts zu hören, bedarf es in diesem Zusammenhang nicht. Dass die Beklagten den kündigungsbegründenden Umstand schon bei Abschluss des Mietvertrages am 21. Oktober 2004 kannten, steht - wie sich ohne weiteres aus dem eindeutigen Wortlaut von § 569 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt, der auf zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Gewerberäume entsprechend anwendbar ist (§ 578 Abs. 2 Satz 2 BGB) - der Wirksamkeit der Kündigungserklärung vom 09. Mai 2006 nicht entgegen; das im öffentlichen Interesse liegende Kündigungsrecht wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung ist unverzichtbar und kann ebenso wenig gemäß § 536 b BGB untergehen (vgl. Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerbliche Miet-, Pacht- und Lea-

singrechts, 9. Aufl., Rdn. 900). Da es solange fortbesteht wie der gesundheitsgefährdende Zustand selbst, erweist es sich ferner als unschädlich, wenn der Mieter - wie hier die Beklagten - in seiner Kündigungserklärung eine Auslauffrist von fast drei Monaten in Anspruch nimmt; unabhängig davon ist angesichts der von den Beklagten vorgetragenen Größe ihres Haushalts, die als solche nicht in Streit steht, einleuchtend, dass es eines gewissen Zeitraumes bedarf, um ein neues Mietobjekt zu finden und zu beziehen. Im Einzelnen gilt Folgendes:

a) Zu Recht hat das Landgericht aufgrund des fehlenden Geländers an der Empore im Obergeschoss des Bauernhauses eine erhebliche Gefährdung der Gesundheit im Sinne des § 569 Abs. 1 Satz 1 BGB bejaht.

aa) Ob eine solche Gefährdung vorliegt, ist gemäß der wohl ganz herrschenden Meinung, der sich der Senat angeschlossen hat, nach dem jeweils aktuellem Erkenntnisstand allein anhand objektiver Maßstäbe zu beurteilen (vgl. Grapentin in Bub/Treier aaO, Kap. IV Rdn. 155; Palandt/Weidenkaff aaO, § 569 Rdn. 10). Der Gesetzgeber wollte mit § 569 Abs. 1 BGB - aus sozialpolitischen Gründen - eine zwingende Mieterschutzvorschrift schaffen, die bewusst über den sonst maßgeblichen subjektiven Fehlerbegriff hinausgeht (vgl. Jauernig/Teichmann, BGB, 10. Aufl., § 569 Rdn. 2). Deshalb reicht es *einerseits* nicht aus, wenn sich eine Gesundheitsgefährdung - aufgrund spezieller Umstände wie etwa gesundheitlicher Auffälligkeiten - allein für Einzelpersonen wie den Mieter selbst, einzelne Angehörige, Mitarbeiter, Besucher oder Kunden ergibt. *Andererseits* ist es jedoch nicht erforderlich, dass zu dieser Gruppe gehörige Personen deutlich zu erkennen geben, sie fühlten sich durch den gesundheitsgefährdenden Umstand auch subjektiv beeinträchtigt. Deshalb spielt es im Streitfall keine Rolle, ob die Beklagten gegenüber dem Kläger besonders herausgestellt haben, dass ihnen die Anbringung eines Geländers an der Galerie sehr wichtig sei. Ebenso wenig ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung, dass die Beklagten, wie die Erörterung der Sach- und Rechtslage im Termin der mündlichen Verhandlung vor dem Senat ergeben hat, ihre - jetzt elfjährige - Tochter seinerzeit nachts allein in deren Kinderzimmer schlafen ließen, das sich im Erdgeschoss des Bauernhauses befand. Für § 569 Abs. 1 Satz 1 BGB genügt die konkret drohende Gefahr einer deutlichen und nachhaltigen Gesundheitsschädigung (vgl. Grapentin aaO). Solche kann sich, wie das Landgericht völlig zutreffend angenommen hat (LGU 7 f.), ohne weiteres auch aus der nicht verkehrssicheren baulichen Beschaffenheit von Treppen, Fußböden oder - wie hier - Galerien ergeben (vgl. dazu BeckOK-BGB/Wöstmann, Stand 01.03.2007, § 569 Rdn. 6; Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., BGB § 569 Rdn. 9; Grapentin aaO). Dass für Personen auf der Empore im Obergeschoss des Bauernhauses ohne Geländer schon bei geringer Unachtsamkeit die Gefahr drohte, in das Erdgeschoss hinabzustürzen und sich schwere Verletzungen zuzuziehen, wird durch die bei den Gerichtsakten befindlichen Fotografien eindrucksvoll belegt (vgl. GA I 82, III 403 und 407 [unten rechts]).

bb) Zu Unrecht meint der Kläger, es sei jedenfalls die Erheblichkeit der Gesundheitsgefährdung zu verneinen und den Beklagten die Fortsetzung des Mietverhältnisses deshalb zumutbar gewesen. Als unerheblich ist eine Gesundheitsgefahr nach ganz herrschender Meinung, die der Senat teilt, dann einzustufen, wenn sie sich *einerseits* sofort beheben lässt und wenn der Vermieter *andererseits* hierzu bereit und in der Lage ist (vgl. jurisPK-BGB/Mössner, 3. Aufl., § 569 Rdn. 18 m.w.N.). Im Streitfall fehlt es an beiden Voraussetzungen. Das Fertigen und Anbringen eines Geländers an der Galerie im Obergeschoss des Bauernhauses hätte die Durchführung von umfangreichen Tischlerarbeiten erfordert und war daher keineswegs sogleich zu bewerkstelligen; zudem hat der Kläger - wie sich aus dem in Kopie als Ausdruck bei den Akten befindlichen E-Mail-Wechsel der Parteien ergibt (Anlage K4/GA I 18 ff.) - den damit verbundenen Kostenaufwand gescheut und die Beklagten vertröstet. Unerheblichkeit ist - entgegen der Auffassung des Klägers - auch nicht deshalb gegeben, weil sich die Gesundheitsgefahr nur auf einen kleinen Teil des Mietobjekts bezog, so dass der Mietgebrauch insgesamt nicht in Frage gestellt worden sei. Nach der wohl überwiegenden Auffassung, die überzeugend erscheint und der sich der Senat anschließt, ist in diesem Zusammenhang eine funktionale Betrachtung vorzunehmen und die erhebliche Beeinträchtigung des gesamten Mietgebrauchs regelmäßig zu bejahen, wenn nicht nur bloße Nebenräume wie Keller oder Abstellkammer nicht benutzbar sind, sondern die so genannten Haupträume, die zur Deckung der unmittelbaren Wohnbedürfnisse dienen (vgl. BeckOK-BGB/Wöstmann aaO, § 569 Rdn. 6; Blank aaO, BGB § 569 Rdn. 9; jurisPK-BGB/Mössner aaO, § 569 Rdn. 19; jeweils m.w.N.). Bei einem Mischmietverhältnis, wie es hier vorliegt, gehören zu den Haupträumen auch die gewerblich genutzten. Im Ergebnis der Erörterung der Sach- und Rechtslage im Termin der mündlichen Verhandlung zweiter Instanz ist schon nach den Einlassungen des Klägers davon auszugehen, dass sich im Obergeschoss des Bauernhauses neben der L-förmigen Empore als solcher jedenfalls ein etwa 20 bis 22 m² großer Büroraum befand, in dem zwar kein Publikumsverkehr stattfand, den aber beide Beklagten als Arbeitszimmer nutzten, um gemeinsam Büroarbeiten auszuführen. Dass hierfür ohne weiteres ein anderer Raum auf dem Anwesen hätte verwendet werden können, lässt sich nicht feststellen. Der Raum im Erdgeschoss des Bauernhauses war kleiner und diente als Kinderzimmer für die Tochter der Beklagten. Dieses in das Obergeschoss zu verlegen, verbot sich von selbst. Im Rahmen des Mietzwecks darf sich der Mieter in dem Objekt grundsätzlich so einrichten, wie es ihm genehm ist. Die Beklagten mussten deshalb nicht die von ihnen angestrebte weitgehende Trennung von Arbeits- und Wohnbereich aufgeben und das Arbeitszimmer in den ausgebauten Teil der Scheune verlegen, wo sich nur erheblich kleinere Räume befanden und die für die elektronische Datenverarbeitung erforderlichen Anschlüsse fehlten. Vom Mieter kann regelmäßig nicht verlangt werden, den Gebrauch der Räume in erheblichem Umfange so weit einzuschränken, dass keine Gesundheitsgefährdung mehr besteht (vgl. Grapentin aaO).

b) Formelle Gründe stehen der Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung, die von den Beklagten am 09. Mai 2006 ausgesprochen worden ist, ebenfalls nicht entgegen.

aa) Die Angabe des hier durchgreifenden wichtigen Grundes im Kündigungsschreiben gemäß § 569 Abs. 4 BGB vermisst der Kläger zu Unrecht. Obwohl sich die Beklagten dort in rechtlicher Hinsicht ausdrücklich darauf berufen, dass die Benutzung des Objekts mit einer erheblichen Gesundheitsgefahr verbunden sei und dazu auf frühere Hinweise Bezug nehmen, erscheint es sehr fraglich, ob dies den gesetzlichen Anforderungen genügt; der Begründungszwang gilt seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes auch für Kündigungen des Wohnraummieters wegen Gesundheitsgefährdung (vgl. BGH, Urt. v. 22.06.2005 - VIII ZR 326/04, WuM 2005, 584 = GE 2005, 1351). Selbst unter Berücksichtigung dessen, dass nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung an den Inhalt der Begründung keine zu hohen und übertrieben formalistischen Anforderungen gestellt werden dürfen und die inhaltlichen und formellen Voraussetzungen von Gestaltungs- oder ähnlichen Erklärungen auf ein vernünftiges und ausgewogenes Maß beschränkt bleiben müssen (vgl. BGH, Beschl. v. 22. 12.2003 - VIII ZB 94/03, ZMR 2004, 254 = NZM 2004, 187, juris-Rdn. 14), dürfte die im Streitfall vom Landgericht vertretene Auffassung - nicht zuletzt angesichts der konkreten Formulierung des Kündigungsschreibens - zu großzügig sein. Darauf kommt es hier jedoch nicht an. Denn der Schwerpunkt des Mietverhältnisses der Parteien liegt auf der gewerblichen Nutzung des Objekts und der für das Gewerberaummietrecht geltende § 578 BGB verweist nicht auf § 569 Abs. 4 BGB. Das Amtsgericht Neuruppin ist im Verweisungsbeschluss vom 19. Dezember 2006 (GA I 158 ff.) und in seiner Vorlageverfügung vom 22. Januar 2007 (GA I 191 ff.) aus zutreffenden Gründen, denen der Senat beitrifft, zu dem Ergebnis gekommen, dass mit dem Vertrag vom 21. Oktober 2004 ein gewerbliches Mietverhältnis begründet wurde. Da den Beklagten auch das etwa 2.640 m² große Grundstück vermietet war, kann nicht allein darauf abgestellt werden, wie die zu Wohnzwecken geeigneten etwa 270 m² des umbauten Raumes genutzt wurden; erst recht scheidet eine Sichtweise aus, die daran anknüpft, an wie vielen Stunden des Tages tatsächlich ein Geschäftsbetrieb stattfand. Jedenfalls nachdem sich die Beklagten selbst im Verlauf des Berufungsverfahrens - mit näherem Tatsachenvortrag (GA II 372, 373) - der zutreffenden Auffassung angeschlossen haben, wonach der Schwerpunkt des Mietverhältnisses auf der gewerblichen Nutzung des Areals liegt, ist die Prüfung von § 569 Abs. 4 BGB, anders als der Kläger zuvor gemeint hat, selbst aus relationstechnischen Gründen nicht mehr geboten.

bb) Zutreffend ist zwar, dass nach dem novellierten Mietrecht auch eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung gemäß § 569 Abs. 1 BGB grundsätzlich erst dann erfolgen darf, wenn der Mieter dem Vermieter zuvor gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB eine angemessene Abhilfefrist gesetzt oder eine Abmahnung erteilt hat (vgl. BGH, Urt. v. 18.04.2007 - VIII ZR 182/ 06, NZM 2007, 439 = GE 2007, 841, juris-Rdn. 10). Der Senat hält aber an seiner Auffas-

sung fest, wonach im Streitfall unter Berücksichtigung aller Umstände die Ausnahmeregelung des § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BGB eingreift. Dass an der Empore im Obergeschoss des Bauernhauses ein Geländer angebracht werden musste, um dort die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, war dem Kläger seit längerem bekannt. Zumindest seit dem Ende des Sommers 2005 gab es dazu zwischen den Parteien Korrespondenz, wie ihrem in Kopie als Ausdruck bei den Gerichtsakten befindlichen E-Mail-Wechsel zu entnehmen ist (Anlage K4/GA I 18 ff.). Die Beklagten hatten bereits ein Kostenangebot eingeholt, das der Kläger für zu hoch erachtete; er versprach ihnen, noch woanders nachzufragen. Als sich die Beklagten etwa einen Monat später erkundigten, wie hoch die Kosten für das Geländer sein dürften, antwortete der Kläger, sein Besuch habe leider nicht geklappt, aber Ende November 2005 werde seine Ehefrau nach B... kommen und sich des Geländers annehmen. Als auch dies nicht geschah, kündigten die Beklagten per E-Mail vom 09. Januar 2006 (Kopie des Ausdrucks Anlage K3/GA I 16 f.) - unter anderem wegen des fehlenden Geländers - eine Mietminderung von 20 % an und erklärten, im Falle kurzfristiger Mangelbeseitigung davon wieder Abstand zu nehmen. Bereits daraus ergab sich für den Kläger ohne weiteres, dass die Beklagten auch auf der umgehenden Anbringung des Geländers bestehen. Eine Kündigungsandrohung verlangt § 543 BGB nicht. Der Kläger ließ die Beklagten daraufhin mit Anwaltsschreiben vom 14. März 2006 (Kopie Anlage K5/GA I 22 f.) wissen, dass er - nunmehr anwaltlich beraten und vertreten - das Fehlen des Geländers an der oberen Etage des Bauernhauses und dessen Ausstattung mit nur einfachen Fenstern nicht beziehungsweise nicht mehr als Mangel ansehe und insoweit auch mit einer Mietminderung nicht einverstanden sei. In diesem Sinne konnten und mussten die damals nicht anwaltlich vertretenen Beklagten aus Empfängersicht die Erklärungen jedenfalls im Zeitpunkt ihres Zuganges nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen (zur Auslegung von empfangsbedürftigen Willenserklärungen nach der objektiven Erklärungsbedeutung vgl. Palandt/Heinrichs/Ellenberger aaO, § 133 Rdn. 9). Denn im vorangegangenen Absatz des Schreibens lässt der Kläger mitteilen, die Mängel am Dach und an der Heizung sollen behoben werden, und im nachfolgenden Absatz heißt es, der Kläger werde hinsichtlich der bestehenden und als solche anerkannten Mängel für Abhilfe sorgen. Somit hatten die Beklagten auch unter Berücksichtigung der Vorkorrespondenz allen Grund für die Annahme, der Kläger wolle nicht mehr für die Anbringung eines Geländers an der Galerie im Obergeschoss sorgen. Die Ernsthaftigkeit der Ablehnung nochmals mittels Abhilfefristsetzung zu prüfen, war deshalb nicht veranlasst.

B. Der - nicht nachgelassene - anwaltliche Schriftsatz des Klägers vom 20. Juni 2008 (GA III 434 ff.) gibt dem Senat keinen Anlass zur Wiedereröffnung der bereits geschlossenen mündlichen Verhandlung (§ 156 Abs. 1 ZPO). Die Voraussetzungen, unter denen sie gemäß § 156 Abs. 2 ZPO zwingend wieder zu eröffnen ist, liegen im Streitfall nicht vor.

C. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits findet ihre Grundlage in § 97 Abs. 1 ZPO. Danach fallen sie hier dem Kläger zur Last, weil er das erfolglose Rechtsmittel eingelegt hat.

D. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit des vorliegenden Urteils folgt aus § 708 Nr. 10 sowie § 711 Satz 1 und 2 i.V.m. § 709 Satz 2 ZPO. Art und Umfang der Sicherheitsleistung bestimmt der Senat nach § 108 Abs. 1 Satz 1 ZPO unter Berücksichtigung der in § 108 Abs. 1 Satz 2 ZPO und in § 239 Abs. 2 BGB enthaltenen Rechtsgedanken.

E. Die Revision wird vom Senat nicht zugelassen, weil es an den gesetzlichen Voraussetzungen nach § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO i.V.m. § 133 GVG fehlt. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes als Revisionsgericht. Das Berufungsurteil beruht im Wesentlichen auf einer Würdigung der tatsächlichen Umstände des Einzelfalles. Eine Divergenz zu Entscheidungen des Bundesgerichtshofes oder anderer Oberlandesgerichte ist nicht ersichtlich.

F. Der Gebührenstreitwert für den zweiten Rechtszug beträgt gemäß § 41 Abs. 1 i.V.m. § 47 Abs. 1 Satz 1 GKG € 15.600,00 (12 m. x € 1.300,00 p.m.). Maßgeblich ist das einjährige Nutzungsentgelt, nachdem die Prozessbevollmächtigten beider Seiten im Termin der mündlichen Verhandlung vor dem Senat übereinstimmend erklärt haben, dass der Streit der Parteien über die Mietforderungen für Juli bis einschließlich November 2006 - entgegen der ursprünglichen Annahme des Senats - noch nicht beigelegt sei. Ein so genannter Feststellungsabschlag von 20 % kommt, obwohl es sich hier um eine positive Feststellungsklage handelt, nicht mehr in Betracht, weil mit der gesetzlichen Beschränkung auf das Jahresnutzungsentgelt bereits eine Streitwertprivilegierung eingreift (vgl. dazu BGH, Beschl. v. 13.05.1958 - VIII ZR 16/58, JurBüro 1958, 295 = NJW 1958, 1291; OLG Brandenburg, Beschl. v. 11.01.2006 - 3 U 202/05, n.v.; Urt. v. 04.07.2007 - 3 U 186/06, juris; Schneider/Herget, Streitwertkommentar, 11. Aufl., Rdn. 3037, m.w.N.).

RiOLG Hüsgen ist urlaubsbedingt
an der Unterschrift gehindert.

Bunge

Bunge

Jalaß