Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.269/2005 /len

Urteil vom 16. November 2006
I. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichterin Rottenberg Liatowitsch,
Bundesrichter Mathys,
Gerichtsschreiber Mazan.

Parteien
X._____,
Beklagter und Berufungskläger,
vertreten durch Rechtsanwalt Felix C. Meier-Dieterle,

gegen

Y._____,
Klägerin und Berufungsbeklagte,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Jean Pierre Tschudi.

Gegenstand
Mietvertrag,

Berufung gegen die Beschlüsse des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 22. Juni 2005.

Sachverhalt:
A.
X._____ (Beklagter) mietete von Y._____ (Klägerin) ab unterschiedlichen Zeitpunkten diverse Show-, Lager-, Speditions- und Büroräume sowie Autoein- und Abstellplätze. Mietbeginn für die Räume im 3. Obergeschoss war der 1. März 1994, für jene im Erdgeschoss der 1. Januar 1995, für die Parkplätze der 1. Juni 1995 und für die Räume im 1. Obergeschoss der 1. November 1995. Sämtliche Mietverträge sahen eine feste Mietdauer bis 30. September 2000 vor, mit Verlängerungsoption für weitere fünf Jahre. Die Anfangsbruttomieten (inkl. Nebenkosten) beliefen sich für die Räume im 3. Obergeschoss auf Fr. 142'280.–, für jene im Erdgeschoss auf Fr. 112'070.– und für jene im 1. Obergeschoss auf Fr. 98'000.– und wurden in den Folgejahren teilweise mehrfach erhöht. Für die Ein- und Abstellplätze war ein Nettomietzins von Fr. 1'320.– pro Quartal zu entrichten.
Nach verschiedenen Mängelrügen des Beklagten, verschiedenen Brandfällen, einem Grossbrand im Februar 1997, Schmierereien, Sachbeschädigungen, Stromausfällen und weiteren Zwischenfällen im und am Gebäude kündigte der Beklagte am 27. August 1997 sämtliche Mietverhältnisse gestützt auf Art. 259b lit. a OR fristlos, eventualiter aus wichtigen Gründen gestützt auf Art. 266g Abs. 1 OR per 27. Februar 1998. Die Mieträumlichkeiten wurden der Klägerin durch den Beklagten am 2. Oktober 1997 wieder zur Verfügung gestellt. Die Mietobjekte im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss konnten von der Klägerin per 1. April 1998, die Ein- und Abstellplätze ab dem 4. Quartal 1997 teilweise und ab dem 3. Quartal 1998 vollumfänglich weitervermietet werden. Das Mietobjekt im 3. Obergeschoss war ab 1. Juli 1999 wieder vermietet, jedoch zu einem tieferen Mietzins.
B.
Die Klägerin akzeptierte die Kündigung weder als fristlos noch als solche aus wichtigen Gründen. Nach einem

Verfahren vor der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Bülach, das zu keiner Einigung führte, reichte die Klägerin beim Mietgericht des Bezirkes Bülach am 6. Mai 1998 Klage ein mit dem Rechtsbegehren, der Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin Fr. 539'806.75 zu bezahlen. Der Betrag setzte sich zusammen aus Nebenkostensausständen und Mietzinsen bis zur Weitervermietung der Mietobjekte bzw. bis zum Ablauf der festen Vertragsdauer am 30. September 2000. Der Beklagte erhob Widerklage und forderte von der Klägerin insgesamt Fr. 630'947.–, wobei er als Schadensposten die Unterversicherung in der Sachversicherung, das Expertenhonorar bis zur Prozesseinleitung und den Amortisationsverlust für Einbauten im 3. Obergeschoss geltend machte. Mit Urteil vom 19. Dezember 2003 hiess das Bezirksgericht Bülach sowohl die Klage wie auch die Widerklage teilweise gut. Der Klägerin wurden Fr. 201'650.80 und dem Beklagten Fr. 16'455.50 zugesprochen. Im Übrigen wurden die Klagen abgewiesen.
Beide Parteien erhoben gegen dieses Urteil Berufung an das Obergericht des Kantons Zürich. Mit Beschluss vom 22. Juni 2005 nahm das Obergericht Vormerk, dass die Klagegutheissung gemäss Dispositivziffer 1.1 des Urteils des Bezirksgerichtes (Fr. 3'861.55 zuzüglich Zins), die Klageabweisung im Umfang von Fr. 5'634.– (zuzüglich Zins) sowie die Abweisung der Widerklage im Fr. 59'239.80 (nebst Zins) übersteigenden Betrag in Rechtskraft erwachsen war. Das Gericht verpflichtete den Beklagten in teilweiser Gutheissung der Klage, der Klägerin insgesamt Fr. 509'935.85 (nebst Zins) zu bezahlen. Die Widerklage wurde vollumfänglich abgewiesen.
C.
Mit Berufung vom 19. August beantragt der Beklagte dem Bundesgericht, der Beschluss des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 22. Juni 2005 sei aufzuheben und die Klage abzuweisen. Widerklageweise sei die Klägerin zu verpflichten, dem Beklagten Fr. 55'378.25 (nebst Zins) zu bezahlen.
Die Klägerin beantragt, die Berufung sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.
D.
Das Kassationsgericht des Kantons Zürich hat eine gegen den Beschluss des Obergerichtes gerichtete kantonale Nichtigkeitsbeschwerde mit Zirkulationsbeschluss vom 28. Juli 2006 abgewiesen, soweit darauf einzutreten war.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Im Urteilsdispositiv, welches am 20. November 2006 versandt wurde, wurde als Besetzung Bundesrichter Corboz als Präsident sowie Bundesrichterin Rottenberg Liatowitsch und Bundesrichter Mathys angegeben. Zufolge Abwesenheit von Bundesrichter Corboz wirkte jedoch Bundesrichterin Klett als präsidierendes Mitglied mit. In Bezug auf die Besetzung des Gerichtes ist somit richtig zu stellen, dass das vorliegende Urteil von Bundesrichterin Klett als präsidierendes Mitglied sowie Bundesrichterin Rottenberg Liatowitsch und Bundesrichter Mathys gefällt wurde.
2.
Der Beklagte macht zusammengefasst geltend, die Vorinstanz habe seine Berechtigung zur fristlosen Auflösung der Mietverhältnisse am 27. August 1997 zu Unrecht verneint bzw. die Zumutbarkeit für die weitere Benützung der Mietobjekte zu Unrecht bejaht. Das Obergericht habe insbesondere den unbestrittenen Sachverhalt falsch qualifiziert und unbestrittene Sachverhaltselemente nicht in die Qualifikation einbezogen. Zudem habe die Vorinstanz das Vorhandensein von Mängeln im Mietobjekt am 27. August 1997 auf "einzelne, unabhängig voneinander und parallel zu lösende Problemfelder mit verschiedenen Ursachen aufgeteilt" und damit eine bundesrechtlich unzulässige "Mängelaufspaltung" bzw. eine rechtlich unhaltbare Würdigung vorgenommen.
3.
In der Berufungsschrift ist darzulegen, welche Bundesrechtssätze der angefochtene Entscheid verletzt und inwiefern er gegen sie verstösst. Unzulässig sind Rügen, die sich gegen die tatsächlichen Feststellungen und die Beweiswürdigung der Vorinstanz richten (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG), es sei denn, es werde eine Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften bzw. ein offensichtliches Versehen (Art. 63 Abs. 2 OG) oder eine unvollständige Ermittlung des Sachverhalts (Art. 64 OG) behauptet (BGE 130 III 102 E. 2.2 S. 106 mit Verweis). Soweit der Beklagte in seinen Ausführungen tatbeständliche Elemente einfliessen lässt, die in den Feststellungen der Vorinstanz keine Stütze finden, ohne zugleich eine substanziierte Rüge im Sinn der genannten Ausnahmen zu erheben, ist darauf nicht einzutreten.

Ein offensichtliches Versehen im Sinn von Art. 63 Abs. 2 OG ist nicht schon dadurch belegt, dass sich das Aktenstück bei der Beweiswürdigung nicht erwähnt findet, sondern es muss klar sein, dass es bei der Bildung der richterlichen Überzeugung auch implizit nicht einbezogen, also in den Akten unentdeckt geblieben oder vergessen worden ist. Erforderlich ist weiter, dass ein solches Versehen den Entscheid beeinflusst (BGE 132 III 545 E. 3.3.2 S. 548 mit Hinweisen). Soweit diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, können entsprechende Ausführungen des Beklagten nicht gehört werden.
Die Rüge der unvollständigen Ermittlung des Sachverhaltes im Sinn von Art. 64 OG eröffnet den Parteien nicht die Möglichkeit, den Sachverhalt nach Belieben zu ergänzen, um eine für sie günstige rechtliche Würdigung zu erreichen, sondern setzt eine unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz voraus. Diese hat den Sachverhalt ungenügend festgestellt, wenn sie in der Rechtsanwendung eine auf die Streitsache anzuwendende Norm des Bundesrechts übersehen, zu Unrecht für unmassgeblich gehalten oder unrichtig ausgelegt hat und deshalb den gesetzlichen Tatbestand unvollständig erfasst hat. Sie ist hingegen ausgeschlossen, wenn der kantonalen Instanz einzig eine falsche oder unvollständige Sachverhaltsfeststellung vorgeworfen wird, da es sich dabei um Fragen der Beweiswürdigung handelt, deren Überprüfung im Berufungsverfahren - soweit nicht Vorschriften des Bundesrechts in Frage stehen - ausgeschlossen ist (BGE 119 II 380 E. 3b S. 382 mit Hinweisen). Soweit der Beklagte ohne nähere Begründung behauptet, die Vorinstanz habe den massgeblichen Sachverhalt unrichtig oder unvollständig aufgeführt und deshalb den gesetzlichen Tatbestand unvollständig erfasst, ist auf die Berufung ebenfalls nicht einzutreten.
4.
Die Vorinstanz ist aufgrund einer eingehenden Würdigung des erstellten Sachverhaltes zum Schluss gelangt, ein schwerer Mangel im Sinne von Art. 259b lit. a OR liege nicht vor, weshalb die fristlose Kündigung des Beklagten vom 27. August 1997 nichtig sei. Diese Auffassung kritisiert der Beklagte in verschiedener Hinsicht als bundesrechtswidrig. Er macht insbesondere geltend, dass die Klägerin aufgrund der über mehrere Monate andauernden Anschlagsserie ihrer vertraglichen Pflicht zur Bereitstellung eines vertragsgemässen Mietobjektes ab Dezember 1996 bis 27. August 1997 nicht nachgekommen sei, weshalb das Objekt mit einem schweren Mangel behaftet gewesen sei.
4.1 Kennt der Vermieter einen Mangel und beseitigt er ihn nicht innert angemessener Frist, so kann der Mieter gemäss Art. 259b lit. a OR fristlos kündigen, wenn der Mangel die Tauglichkeit einer unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt. Unter dem vorausgesetzten Gebrauch, der auch in Art. 256 Abs. 1 und Art. 258 Abs. 1 OR genannt wird, ist der Gebrauch bzw. die Nutzung zu verstehen, welche der Mieter gemäss den Vereinbarungen mit dem Vermieter und den Umständen voraussetzen bzw. erwarten darf (Peter Higi, Zürcher Kommentar, Zürich 1994, N. 13 ff. zu Art. 256 OR und N. 43 zu Art. 258 OR; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 6. Auflage, Zürich 2005, S. 120 ff.; Weber/Zihlmann, Basler Kommentar, 3. Auflage, Basel 2003, N. 1 zu Art. 258 OR; Bernard Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 101/1979, S. 131 f). Bei der Auslegung des Begriffs der erheblichen Beeinträchtigung des vorausgesetzten Gebrauchs ist zu berücksichtigen, dass Art. 259b lit. a OR eine Spezialregelung der Kündigung aus wichtigem Grund gemäss Art. 266g Abs. 1 OR enthält, welche voraussetzt, dass die Weiterführung des Dauerschuldverhältnisses für die kündigende Partei unzumutbar ist (Higi, a.a.O., N. 32
ff. zu Art. 259b OR; Martin Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, Diss. St. Gallen 1992, S. 264 f., Rz. 440; Urteil 4C.164/1999 vom 22. Juli 1999, E. 2c [publ. in Pra 2000 Nr. 49 S. 278 ff.]). Die Beeinträchtigung des vorausgesetzten Gebrauchs ist daher erheblich, wenn dieser dem Mieter objektiv nicht mehr zumutbar ist. Diesfalls liegt ein so genannter "schwerer" Mangel vor. Ob ein Mangel schwer wiegt, bestimmt der Sachrichter unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles. Allgemein kann gesagt werden, dass das Bewohnen eines Mietobjekts unzumutbar wird, wenn es Mängel aufweist, welche die Gesundheit des Mieters oder seiner Familie in Gefahr bringen (Higi, a.a.O., N. 43 zu Art. 258 OR mit weiteren Hinweisen; Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 127). Ein schwerer Mangel ist demgegenüber grundsätzlich zu verneinen, wenn der Mieter ihn auf einfache und kostengünstige Weise zu Lasten des Vermieters gestützt auf Art. 259b lit. b OR selbst beheben lassen kann (Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 127, Fn. 50; Züst, a.a.O., S. 125 f., Rz. 225) oder wenn die Beeinträchtigung nur von kurzer Dauer ist (Urteil 4C.164/1999 vom 22. Juli 1999, E. 2d [publ. a.a.O.]). Bei der Beurteilung der Schwere eines Mangels steht
dem Sachrichter ein Ermessensspielraum zu. Solche Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht mit Zurückhaltung. Es schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine

Rolle spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen. Es greift ausserdem in Ermessensentscheide ein, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 132 III 109 E. 2 S. 111 f. mit Hinweisen [bez. Kündigung nach Art. 257f OR]).
4.2 Das Obergericht hält dafür, dass die Häufung von kleineren Anschlägen im Zeitraum Juni bis Mitte August 1997 in Form von Schmierereien, Farbanschlägen, Sachbeschädigungen, Stromausfällen infolge Manipulation am Hauptschalter bzw. der Zeitschaltuhr, Parkschaden, durchgeschnittene Torkabel und Kübelbrände den Beklagten im ungestörten Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt habe und insofern als Mangel bezeichnet werden müsse. Von einem schweren Mangel könne aber nicht die Rede sein. Die Beeinträchtigung könne nicht als so erheblich bezeichnet werden, dass dem Beklagten dadurch der Gebrauch bzw. die Nutzung der Mietsache objektiv nicht mehr zumutbar gewesen wäre. Durch die Beeinträchtigung seien bei weiterem Gebrauch der Mietsache keine vitalen Interessen des Beklagten gefährdet worden und diese seien zudem nur von geringer Dauer gewesen. Die Klägerin habe aufgrund der Häufung der Vorfälle rasch reagiert. Ab 14. August 1997 sei das ganze Gebäude in ihrem Auftrag durch die Securitas AG bewacht worden. Bereits zwei Tage später habe der Urheber der Vorfälle verhaftet und polizeilich einvernommen werden können. Danach sei es zu keinen weiteren Vorfällen mehr gekommen. Mitte August sei damit die Störung objektiv behoben und eine
Beeinträchtigung ab diesem Zeitpunkt jedenfalls nicht mehr gegeben gewesen. Der für den Beklagten im Vordergrund stehende Umstand, dass sich am 3. Februar 1997 ein Grossbrand ereignet habe, dessen Ursache nicht geklärt gewesen sei, vermöge für sich allein die Weiterführung der Mietverhältnisse nicht als unzumutbar erscheinen lassen. Abgesehen davon, dass aufgrund eines einmaligen ungeklärten Brandfalles von einem Mangel der Mietsache kaum gesprochen werden könne, sei die Wahrscheinlichkeit, dass es wieder zu einem solchen Brand kommen könnte, zwar nicht absolut auszuschliessen, aber äusserst gering gewesen. Ein latentes Risiko hätte allenfalls noch bejaht werden können, bevor der mutmassliche Täter der kleineren Anschläge habe verhaftet werden können, da dem Brand vom 3. Februar 1997 ebenfalls drei kleinere Brandfälle (Kübel- und Papierkorbbrand, entflammte WC-Rolle) in der Liegenschaft vorangegangen seien und solche in der Zeit vom 14. bis 16. August 1997 erneut aufgetreten seien, weshalb eine Wiederholung der Ereignisse hätte befürchtet werden können. Nachdem aber die Täterschaft sämtlicher kleinerer Anschläge habe ermittelt werden können, habe in dieser Hinsicht keine erhöhte Gefahr mehr bestanden. Im Lichte eines objektiven
Massstabes könne sodann nicht gesagt werden, dass allein deshalb, weil es in einer Mietliegenschaft einmal gebrannt habe und in der Folge die Brandursache bzw. die Täterschaft nicht habe geklärt werden können, die Fortsetzung eines laufenden Mietverhältnisses unzumutbar sei. Auch unter der Berücksichtigung der weiteren ausgewiesenen kleineren Mängel sei ein Verbleib in der Liegenschaft nicht unzumutbar. Ein schwerer Mangel sei damit zu verneinen.
4.3 Diese Begründung beanstandet der Beklagte in verschiedener Hinsicht als bundesrechtswidrig.
4.3.1 Zunächst kritisiert der Beklagte die Feststellung im vorinstanzlichen Urteil, dass die Beeinträchtigung nur von kurzer Dauer gewesen sei, weil die Klägerin rasch reagiert habe. Die Anschlagsserie habe im Dezember 1996 begonnen. Neben den in regelmässigen, kleineren Abständen erfolgten Anschlägen habe es im Mietobjekt am 3. Februar 1997 lichterloh gebrannt. Eine rasche und effiziente Reaktion der Klägerin hätte spätestens nach der Anschlagsserie im Juni 1997 erfolgen müssen. Die Klägerin habe damit nicht etwa "rasch" reagiert, sondern vielmehr während Monaten überhaupt nicht. Bei einer Reaktion spätestens nach den Anschlägen im Juni 1997 hätten die Anschläge anfangs Juli 1997, Mitte Juli 1997, Ende Juli 1997 und anfangs August 1997 vielleicht vermieden werden können.
Diese Kritik ist nicht überzeugend. Wenn die Vorinstanz davon ausgeht, die kleineren Anschläge hätten sich im Zeitraum Juni bis Mitte August 1997 gehäuft, und festhält, die Klägerin habe mit ihrer Sicherungsmassnahme ab 14. August 1997 rasch reagiert, so ist dies bundesrechtlich nicht zu beanstanden. Weshalb die Klägerin bereits im Juni 1997 etwas hätte unternehmen müssen, leuchtet nicht ein, nachdem sich zu diesem Zeitpunkt - immerhin über vier Monate nach dem Grossbrand - lediglich eine Schmiererei im Erdgeschoss und eine Manipulation am Stromhauptschalter ereignete. Ob sich bei einer früheren Reaktion weitere Anschläge hätten vermeiden lassen, ist eine blosse Vermutung, wovon auch der Beklagte ausgeht.
4.3.2 Entgegen der Behauptung des Beklagten hat die Vorinstanz den bis heute nicht geklärten Grossbrand vom 3. Februar 1997 bei ihrer rechtlichen Würdigung berücksichtigt und auch zutreffend gewürdigt. An welcher Stelle im Urteil sie dies getan hat, ist nicht von Bedeutung.
4.3.3 Zutreffend ist der Einwand des Beklagten, entgegen den Feststellungen im vorinstanzlichen Urteil sei es

auch nach der Verhaftung des Täters zu weiteren Vorfällen gekommen. Es wird jedoch nicht dargetan und ist auch nicht ersichtlich, inwieweit die in Frage stehenden kleineren Brandfälle (Kübelbrand, Papierkorbbrand) an der rechtlichen Schlussfolgerung etwas ändern würden.
4.3.4 Gemäss Vorinstanz hat die Klägerin am 21. August 1997 sämtlichen Mietern des Gewerbehauses schriftlich mitgeteilt, es bestehe nach dem Stand der polizeilichen Untersuchungen Grund zur Annahme, dass die Mietliegenschaft vor weiteren Anschlägen und Sachbeschädigungen verschont bleiben werde. Mit Schreiben vom 25. August 1997 habe die Klägerin ferner dem Beklagten direkt mitgeteilt, dass die Urheberschaft der diversen Anschläge - mit Ausnahme des grossen Brandanschlages - mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststehe, die Überwachung durch die Securitas AG jedoch vorsorglich noch fortgesetzt werde. Anlässlich der Mieterversammlung vom 26. August 1997 habe die Klägerin mitgeteilt, dass die Kantonspolizei aufgrund ihrer Ermittlungen eine Person gefasst habe und dass gegen diese bereits Strafanzeige eingereicht worden sei. Bezüglich des Grossbrandes vom 3. Februar 1997 würden die Ermittlungen noch laufen, da sich die Aussagen des mutmasslichen Täters nicht vollständig mit den Fakten der Brandermittlung decken würden. Die Vorinstanz kommt zum Schluss, dass die Störung mit der Verhaftung des Täters damit Mitte August 1997 objektiv behoben und eine Beeinträchtigung ab diesem Zeitpunkt jedenfalls nicht mehr gegeben gewesen
sei. Sie weist darauf hin, dass sich der Verhaftete bereits anlässlich der polizeilichen Einvernahmen vom 16., 18. und 20. August 1997 hinsichtlich der ihm angelasteten Delikte geständig erklärt habe, weshalb bereits in jenem Zeitpunkt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von seiner Täterschaft habe ausgegangen werden können.
Die Einwände des Beklagten gegen diese Begründung der Vorinstanz sind nicht überzeugend. Der Beklagte verkennt, dass die Vorinstanz einen Sachverhalt aufzeigte und keine Interpretation der fraglichen Briefe vornehmen wollte. Sie wies denn auch darauf hin, dass deren Inhalt den Tatsachen entsprach. Dass der mutmassliche Täter erst am 22. Oktober 1999 verurteilt wurde, ist in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung. Mit Blick auf den angeblichen schweren Mangel und die damit verbundene Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses durfte die Vorinstanz davon ausgehen, dass in objektiver Hinsicht die Störung und die wesentliche Beeinträchtigung der Mietsache behoben war. Dass sich der Beklagte weiterhin beunruhigt zeigte, liegt in der Natur der Sache, wovon auch die Vorinstanz ausgeht und was sie offensichtlich in ihre Würdigung einbezogen hat. Der Umstand, dass die Klägerin die Liegenschaft weiterhin bewachen liess, kann nicht zu ihrem Nachteil ausgelegt werden. Zu Recht hat die Vorinstanz festgehalten, diese Massnahme sei nachvollziehbar und habe das Risiko weiterer kleinerer Vorfälle zusätzlich verkleinert. Daraus mit dem Beklagten den Schluss zu ziehen, die Klägerin habe gesamthaft zum Ausdruck gebracht, dass sie selbst
die Sicherheit im Mietobjekt noch am 25. August 1997 als sehr prekär betrachtete, geht nicht an. Der Beklagte legt auch nicht näher dar, weshalb entgegen der vorinstanzlichen Schlussfolgerung weitere Anschläge gedroht haben sollen und eine Entwarnung deshalb nicht angezeigt gewesen sei.
4.3.5 Die Vorinstanz hält fest, dass die Information, aus welchem Benutzerkreis der Liegenschaft der mutmassliche Täter stammte, kaum etwas an der Gefahreneinschätzung geändert hätte. Diese Annahme ist nicht zu beanstanden. An der vertretbaren - vom Beklagten in Frage gestellten - Schlussfolgerung, die zeitlich relativ kurze und befristete Beeinträchtigung durch die kleineren Anschläge stellten höchstens einen leichten Mangel dar, würde sich nichts ändern.
4.3.6 Gemäss der Vorinstanz kann ein Gewerbehaus nicht absolut sicher gehalten werden. Es müsse damit gerechnet werden, dass in einer Gewerbeliegenschaft, in der mehrere Mieter eingemietet seien und zahlreiche Mitarbeiter verkehren würden, die Eingangstüren gelegentlich - sei es bewusst oder unbewusst - offen gelassen werden. Dies mache ein Schliesssystem nicht ungenügend, umso mehr, als vorliegend den Unzulänglichkeiten durch Anbringung eines Türschliessers beim Haupteingang und eines Türknaufs bei der Rampentüre sowie abendliche Kontrollgänge durch die Hauswartin begegnet worden seien. Was die ausstehenden Schlüssel von alten Mietern betreffe, könne es vorkommen, dass ausziehende Mieter nicht alle Schlüssel retournierten, weil solche z.B. verloren gegangen seien. Dies rechtfertige es nicht, in einem Gewerbehaus das ganze Schliesssystem auszuwechseln. Das Vorgehen der Klägerin, diesfalls die Türen der entsprechenden Mietereinheit mit neuen Zylindern zu versehen, sei als verhältnismässige Massnahme zu betrachten. Es treffe denn auch nicht zu, dass es aufgrund eines ungenügenden Schliesssystems zu den zahlreichen kleinen Anschlägen gekommen sei. Fest stehe nämlich, dass der Sohn der Hauswartin, welche mit ihrer Familie im Gebäude
wohnte, für diese Anschläge verantwortlich gewesen und diesbezüglich durch die Jugendanwaltschaft auch fehlbar erklärt worden sei. Der grosse Brand vom 3. Februar 1997 sei hingegen bis heute unaufgeklärt geblie-

ben, nachdem die Untersuchung wegen Brandstiftung gegen den Sohn der Hauswartin - trotz dessen Geständnis - ergebnislos eingestellt worden sei. Die Vorfälle und der ungeklärte Brand würden daher nicht den Schluss zulassen, die Klägerin habe Bewachung und Sicherheit der Liegenschaft - soweit solche geschuldet war - nicht gewährleistet.
Die vom Beklagten gegen diese Erwägungen erhobenen Einwände sind unbehelflich, soweit sie sich nicht bereits in unzulässiger Weise gegen die Tatsachenfeststellung der Vorinstanz richten. Entgegen der Behauptung des Beklagten hat die Vorinstanz in ihrer Begründung alle wesentlichen Umstände miteinbezogen. Wenn im Urteil auf einzelne Behauptungen nicht eingegangen wird, so kann angenommen werden, dass die Vorinstanz diese als rechtlich unerheblich ansah bzw. davon ausging, dass diese zu keiner anderen Beurteilung führen. Es sind keine zusätzliche Tatsachen ersichtlich, welche die von der Vorinstanz gezogene Schlussfolgerung als unvertretbar erscheinen liessen. Was das von der Beklagten beanstandete Schliesssystem betrifft, so durfte die Vorinstanz dieses als ausreichend ansehen und insgesamt den Schluss ziehen, die Klägerin habe ihre vertragliche Pflicht bezüglich Bewachung und Sicherheit der Liegenschaft gewährleistet. Sie hat das ihr zustehende Ermessen nicht überschritten. Die abweichende Auffassung der Beklagten vermag daran nichts zu ändern.
4.3.7 Die Vorinstanz hat begründet, weshalb der Grossbrand vom 3. Februar 1997 für sich allein die Weiterführung der Mietverhältnisse nicht als unzumutbar erscheinen lasse. Weshalb diese Feststellung im Grundsatz bundesrechtswidrig sein soll, weil es dem Obergericht nicht anstehe, die Zumutbarkeit in einzelne Mängel zu trennen, ist nicht nachvollziehbar. Denn die Vorinstanz hat sehr wohl unter Einbezug aller Mängel eine Gesamtwürdigung vorgenommen, wobei sie richtigerweise - darauf ist zurückzukommen - die verschiedenen Mängel zunächst einzeln bewertet hat. Wenn die Vorinstanz auch unter Berücksichtigung der weiteren ausgewiesenen Mängel den Verbleib in der Liegenschaft als zumutbar erachtet und einen schweren Mangel damit verneint, ist sie von keinen in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen und hat ihr zustehendes Ermessen nicht überschritten. Eine Bundesrechtswidrigkeit liegt nicht vor. Der vom Beklagten zitierte Entscheid des Obergerichtes des Kantons Solothurn (mp 2/03 S. 67 ff.) steht damit nicht in Widerspruch. Dort war der Fall zu beurteilen, dass mit Molotow-Cocktails zwei Brandanschläge auf eine Familienwohnung ausgeführt wurden, was dazu führte, dass die Bewohner, insbesondere die Kinder, grosse
psychische Probleme bekamen und ihre Gesundheit gefährdet war. Ein vergleichbarer Fall liegt hier nicht vor.
4.4 Die Vorinstanz hat sich mit den übrigen Mängeln eingehend auseinandergesetzt und sie im Hinblick auf Art. 259b OR in ihrer Schwere qualifiziert. Sie ist zum Schluss gelangt, dass ein einzelner schwerer Mangel, der eine fristlose Kündigung rechtfertigen würde, nicht vorliege. Die Mängel würden aber auch in ihrer Gesamtheit keinen schweren Mangel darstellen und damit ebenfalls keinen Kündigungsgrund hergeben.
4.4.1 Im vorinstanzlichen Urteil wird dargetan, dass die Parteien im Mietvertrag eine normale Reinigung der allgemein genutzten Fläche innerhalb des Gebäudes durch die Vermieterin vereinbarten. Der Beklagte habe nicht bestritten, dass die WC-Anlage täglich gereinigt worden sei; er spreche sogar selber von zweimaliger Reinigung pro Tag. Eine Reinigung täglich müsse - auch in einem Gewerbehaus mit mehreren Mietern - als normal bezeichnet werden. Es sei gerichtsnotorisch, dass in vielen grösseren Betrieben und auch in den kantonalen Verwaltungen die WC-Anlagen in der Regel (höchstens) einmal täglich (abends) gereinigt würden. Eine mehrfache Reinigung täglich sei unüblich. Ein Mangel sei daher, selbst bei übermässiger Verschmutzung der WC-Anlagen, nicht gegeben. Sogar wenn indes ein solcher bejaht würde, läge jedenfalls kein schwerer Mangel vor. Ein Mangel sei als leicht zu bezeichnen, wenn er durch Reinigung behoben werden könne, was bei verschmutzten WC-Anlagen ohne weiteres möglich sei. Ein solcher Mangel beeinträchtige gesamthaft gesehen den vertragsgemässen Gebrauch nicht oder nur unwesentlich. Alsdann hätte gemäss Art. 259b lit. b OR höchstens das Recht bestanden, den Mangel auf Kosten der Vermieters zu beseitigen.
Dagegen wendet der Beklagte ein, dass die Verschmutzung der WC-Anlagen als leichter Mangel zu qualifizieren sei. Allerdings setzt er sich mit der - vertretbaren - vorinstanzlichen Begründung nicht näher auseinander, sondern stellt ihr in seiner Berufungsschrift einfach seine eigene Auffassung gegenüber. Eine Bundesrechtswidrigkeit ist damit nicht dargetan (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG).
4.4.2 Die Vorinstanz hat eingehend begründet, weshalb auch in der Verschmutzung der Warenlifte kein Mangel erblickt werden könne. Dabei weist sie darauf hin, dass selbst der Beklagte die Verunreinigung nur als leichten Mangel qualifiziere, weshalb unabhängig vom Ausbleiben der Mängelbeseitigung innert angemessener Frist ein Recht zur fristlosen Kündigung fehle.
Auch damit setzt sich der Beklagte nicht näher auseinander und legt insbesondere nicht dar, weshalb eine abweichende Beurteilung die Gesamtwürdigung der Mängel beeinflusst hätte. Auf die Rüge ist nicht einzutreten.

4.4.3 Die Vorinstanz hält fest, weil insbesondere das Ausmass und die Intensität der Geruchsimmissionen beweismässig nicht weiter habe erstellt werden können, dürfe davon ausgegangen werden, dass sich der Beklagte durch übliche Vorkehrungen (Türen schliessen, Fenster öffnen) oder einfache bauliche Massnahmen (Zusatzlüftung etc.) hätte behelfen können. Es sei deshalb von einem leichten Mangel auszugehen. Solche Massnahmen seien dem Beklagten durchaus zumutbar gewesen, selbst wenn in den Mieträumlichkeiten in verschiedenen Stockwerken hätte gelüftet werden müssen, zumal die Essensgerüche nur zeitweise aufgetreten seien; dies selbst dann, wenn der Beklagte auch weitere kleinere Reinigungen vorzunehmen oder Sicherheitsvorkehren zu treffen gehabt hätte. Die Vorinstanz kommt zum Schluss, dass die Qualifikation der zeitweise auftretenden Essensgerüche durch das Mietgericht als höchstens leichter Mangel nicht zu beanstanden sei.
Soweit der Beklagte einwendet, das Obergericht habe die Grösse der Mietfläche und als Konsequenz davon den damit verbundenen Aufwand einer täglichen oder periodischen Lüftung nicht in Erwägung gezogen, kritisiert er in unzulässiger Weise die Sachverhaltsfeststellungen (Art. 63 Abs. 2 OR). Desgleichen ist er nicht zu hören, wenn er in Abrede stellt, dass einfache baulichen Massnahmen (Zusatzlüftung usw.) gegen die Geruchsimmissionen genützt hätten. Inwiefern derartige Massnahmen kostspielig und daher unzumutbar gewesen wären, wird vom Beklagten nicht näher dargetan, so dass auch auf diese Beanstandung nicht einzutreten ist.
4.5 Zusammengefasst hat die Vorinstanz mit vertretbaren Gründen einen schweren Mangel gemäss Art. 259b lit. a OR gesamthaft zu Recht verneint, weshalb die fristlose Kündigung vom 27. August 1997 als nichtig anzusehen ist.

5.
Der Beklagte macht im Eventualfall geltend, er sei gemäss Art. 266g Abs. 1 OR berechtigt gewesen, das Mietverhältnis aus wichtigen Gründen zu kündigen.
5.1 Gemäss Art. 266g Abs. 1 OR können die Parteien das Mietverhältnis aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen. Als wichtige Gründe im Sinn dieser Bestimmung gelten nur besonders schwerwiegende Umstände, die bei Vertragsabschluss weder bekannt noch voraussehbar waren und nicht auf ein Verschulden der kündigenden Partei zurückzuführen sind. Diese Umstände müssen derart schwerwiegend sein, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nur schon bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin objektiv unzumutbar ist. Subjektive Unzumutbarkeitsvorstellungen der kündigenden Partei sind unerheblich (BGE 122 III 262 E. 2a/aa S. 266; seither Urteil 4C.35/2006 vom 30. Mai 2006 E. 2.1; Urteil 4C.255/2004 vom 17. November 2004 E. 5.3; Urteil 4C.201/2003 [publ. in Pra 2001 Nr. 177 S. 1073 ff.]). Ob wichtige Gründe eingetreten sind, die einer Partei die Fortsetzung des Mietvertrages objektiv unzumutbar machen, hat der Richter gemäss Art. 4 ZGB nach Recht und Billigkeit zu entscheiden. Dabei hat er die für die vorzeitige Vertragsauflösung angeführten Gründe gegenüber dem Grundsatz der Verbindlichkeit der Verträge, der Rechtssicherheit sowie den
Interessen der Gegenpartei an der Aufrechterhaltung des Vertrages abzuwägen. Solche Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht wie erwähnt nur mit Zurückhaltung (BGE 132 III 109 E. 2 S. 111 f. mit Hinweisen, vgl. im Einzelnen E. 4.1 a.E.).
5.2 Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz ausgeführt, die ausserordentliche Kündigung wegen eines Mangels während der Mietdauer im Sinne von Art. 259b lit. a OR bilde einen Sondertatbestand der allgemeinen Kündigung im Sinne von Art. 266g OR und trete insoweit an deren Stelle. Es verbiete sich demzufolge eine Umdeutung einer im Sinne von Art. 259b lit. a OR mangelhaften Kündigung in eine gültige im Sinne von Art. 266g OR, ausser wenn zusätzliche Elemente die Zumutbarkeit der Vertragsfortsetzung beeinflussten. In Betracht falle insbesondere, dass eine vertragliche Kündigung aufgrund der Mindestdauer sämtlicher Verträge bis 30. September 2000 noch für gut drei Jahre ausgeschlossen gewesen sei. Eine Unzumutbarkeit sei auch im langjährigen Mietverhältnis nicht leichthin anzunehmen. Abzuwägen seien im Lichte von Art. 4 ZGB nicht nur die Kündigungsmotive, sondern auch der Grundsatz der Verbindlichkeit der Verträge, die Rechtssicherheit und die Intereressen der Gegenpartei. Als wichtige Gründe kämen nur ausserordentlich schwer wiegende Umstände in Betracht, welche die genannten Grundsätze deutlich überwiegen würden. Solche Umstände seien vorliegend auch unter Berücksichtigung der noch gut dreijährigen Mietdauer nicht auszumachen. Die
sechs festgestellten Mängel seien alle als leicht bis sehr leicht einzustufen. Soweit sie nicht bereits im Zeitpunkt der Kündigung behoben oder entsprechende Massnahmen eingeleitet gewesen seien, hätten sie durch den Beklagten (gegebenenfalls auf Kosten der Klägerin) leicht behoben werden können. Einzig die phasenweise Blockierung der Warenlifte sei ein andauernder Mangel gewesen. Allerdings habe nur ein Mitbenützungsrecht am

Warenlift bestanden und der zeitliche Umfang der Blockierung habe nicht erstellt werden können. Weder allein noch gesamthaft könnten die sechs festgestellten Mängel dementsprechend selbst unter Berücksichtigung der noch dreijährigen Mietdauer als ausserordentlich schwer wiegende Umstände betrachtet werden. Es bleibe der nicht geklärte Brand vom 3. Februar 1997. Die Ungewissheit über die Urheberschaft des Brandes habe geeignet sein können, eine gewisse Verunsicherung auszulösen. Da der Beklagte noch am 16. Juli 1997 - in einem Zeitpunkt, als ihm wohl bekannt gewesen sei, dass er die Winterkollektion für die Firma "Reusch" einlagern würde - bereit war, die Räumlichkeiten wieder zu übernehmen, sei er in diesem Zeitpunkt nicht übermässig beunruhigt gewesen. Die nachfolgende Häufung kleinerer Anschläge sei zwar
geeignet gewesen, ein Gefühl der Unsicherheit zu verstärken und Angst vor einem erneuten Grossbrand entstehen zu lassen. Gerade um die Sicherheit zu gewährleisten, habe die Klägerin aber rasch gehandelt und habe eine Securitas-Bewachung des Gebäudes organisiert, welche schnell Erfolg gezeitigt habe. Der Beklagte sei ebenso rasch über die Verhaftung des mutmasslichen Täters der jüngsten Serie von Anschlägen informiert worden. Zwar habe damals nicht nur der Beklagte, sondern auch die Klägerin noch nicht über absolut gesicherte Erkenntnisse bezüglich Täterschaft verfügt. Es habe aber mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden können, dass die Urheberschaft geklärt und damit auch kein erhöhtes Risiko für einen weiteren grösseren Brand mehr vorhanden war, zumal aus Sicherheitsgründen auch die Securitas-Bewachung noch weitergeführt worden sei. In dieser Situation (mutmasslicher Täter verhaftet, polizeiliche Abklärungen im Gang, Fortsetzung der Securitas-Bewachung) sei es dem Beklagten auf jeden Fall zuzumuten gewesen, die Ergebnisse der weiteren polizeilichen Abklärungen abzuwarten. Aufgrund des ungeklärten Grossbrandes sei damit die Fortführung der Mietverhältnisse am 27. August 1997 selbst unter Berücksichtigung der noch
dreijährigen Vertragsdauer nicht unzumutbar gewesen.

5.3 Der Beklagte setzt sich mit der überzeugenden Begründung der Vorinstanz nicht näher auseinander und vermag auch nicht dazutun, inwiefern die Vorinstanz Bundesrecht verletzt haben soll. Entgegen seiner Behauptung hat die Vorinstanz die nachfolgenden kleineren Anschläge nach dem 16. Juli 1997 mitberücksichtigt und in die Wertung einbezogen. Sie hat auch nicht übersehen, dass der Beklagte nach dem Grossbrand bei einem weiteren Verbleib sein Warenlager wieder hätte einlagern müssen. Nachdem davon auszugehen ist, dass kein erhöhtes Risiko eines erneuten Brandes bestand, lässt sich daraus zugunsten des Beklagten nichts herleiten, und zwar unabhängig vom behaupteten Wert der Ware von ca. drei bis vier Millionen Franken. Mit der Verneinung der Unzumutbarkeit hat sich die Vorinstanz an die Rechtsprechung zu Art. 266g Abs. 1 OR gehalten. Wichtige Gründe für eine Kündigung nach Art. 266g Abs. 1 OR liegen somit nicht vor.

6.

Gestützt auf Art. 259d OR hat die Vorinstanz dem Beklagten wegen der festgestellten Mängel verschiedene Mietzinsreduktionen für unterschiedliche Zeitabschnitte zugebilligt. Der Beklagte wendet ein, die Vorinstanz habe in ungenügendem Masse und teilweise ab einem unzutreffenden Zeitpunkt reduziert.

6.1 Soweit der Beklagte eine Reduktion wegen der Verschmutzung der WC-Anlagen geltend gemacht, ist auf die entsprechende Rüge nicht einzutreten, nachdem ein Mangel im Sinne von Art. 259b lit. a OR wie erwähnt gar nicht vorliegt (E. 4.4.1).

6.2 Im Zusammenhang mit dem Zugang und der Benützung der Warenlifte hat die Vorinstanz ausgeführt, dem Beklagten sei gemäss Mietvertrag nur ein Mitbenutzungsrecht zugestanden. Es habe demgemäss von Anfang an festgestanden, dass der Warenlift auch von anderen Mitmietern benutzt würde und nicht ständig frei verfügbar sei. Der Beklagte habe allerdings geltend gemacht, dass die Warenlifte für ihn oft stundenlang - da besetzt oder nicht freigegeben - nicht benutzbar gewesen seien. Der zeitliche Umfang dieser "Blockierung" habe jedoch beweismässig nicht näher erhoben werden können. Aufgrund des Beweisverfahrens stehe zwar fest, dass der Warenlift nicht nur gelegentlich, sondern häufiger blockiert gewesen sei und die Blockierung auch gewisse Zeit habe andauern können. Das Mietgericht spreche von einer phasenweisen Blockierung. Ob diese aber mehrmals täglich, täglich oder alle paar Tage und jeweils für wie lange erfolgt sei, stehe konkret nicht fest. Damit lasse sich auch das Mass der Beeinträchtigung nicht näher abschätzen. Da der Beklagte auch für den Umfang der Herabsetzung die Beweislast trage, müsse zu seinen Lasten von einer Mietzinsreduktion abgesehen werden.

6.2.1 Der Beklagte rügt, die Vorinstanz habe Art. 8 ZGB verletzt, indem sie vom Beklagten verlange, er müsse auch den Umfang der Herabsetzung beweisen. Aufgrund des festgestellten Sachverhaltes hätte die Vorinstanz vielmehr von ihrem Ermessen Gebrauch machen und den Umfang der Herabsetzung schätzen müssen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dürfe die Rechtsdurchsetzung nicht an Beweisschwierigkeiten scheitern, die typischerweise bei bestimmten Sachverhalten aufträten. Deshalb müsse ein Richter in einem arbeitsgericht-

lichen Verfahren in analoger Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR den Umfang der von einem Arbeitnehmer geleisteten Überstunden schätzen, wenn ein strikter Beweis über ihre genaue Anzahl nicht möglich oder nicht zumutbar sei. Dasselbe müsse vorliegend gelten.
6.2.2 Ein Beweis gilt als erbracht, wenn das Gericht nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachbehauptung überzeugt ist. Absolute Gewissheit kann dabei nicht verlangt werden. Es genügt, wenn das Gericht am Vorliegen der behaupteten Tatsache keine ernsthaften Zweifel mehr hat oder allenfalls verbleibende Zweifel als leicht erscheinen. Ausnahmen von diesem Regelbeweismass, in denen eine überwiegende Wahrscheinlichkeit als ausreichend betrachtet wird, ergeben sich einerseits aus dem Gesetz selbst und sind andererseits durch Rechtsprechung und Lehre herausgearbeitet worden. Den Ausnahmen liegt die Überlegung zu Grunde, dass die Rechtsdurchsetzung nicht an Beweisschwierigkeiten scheitern darf, die typischerweise bei bestimmten Sachverhalten auftreten (vgl. BGE 130 III 321 E. 3.2 S. 324; 128 III 271 E. 2b/aa S. 275). Die Beweiserleichterung setzt demnach eine "Beweisnot" voraus. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn ein strikter Beweis nach der Natur der Sache nicht möglich oder nicht zumutbar ist, insbesondere wenn die von der beweisbelasteten Partei behaupteten Tatsachen nur mittelbar durch Indizien bewiesen werden können. Eine Beweisnot liegt aber nicht schon darin begründet, dass eine Tatsache, die ihrer Natur
nach ohne weiteres dem unmittelbaren Beweis zugänglich wäre, nicht bewiesen werden kann, weil der beweisbelasteten Partei die Beweismittel fehlen. Blosse Beweisschwierigkeiten im konkreten Einzelfall können nicht zu einer Beweiserleichterung führen (BGE 130 III 321 E. 3.2 S. 324 mit Hinweisen).
6.2.3 Im Lichte dieser Rechtsprechung hat die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzt, wenn sie dem Beklagten zumindest für die Intervalle und die Dauer der Blockierungen der Warenlifte die Beweislast auferlegte und dafür den strikten Beweis verlangte. Ohne Kenntnis des Masses der Beeinträchtigung liess sich die Mietzinsreduktion nicht schätzen. Der Beklagte befand sich in keiner Beweisnot, indem der strikte Beweis für ihn nicht möglich gewesen wäre. Zum fraglichen Beweisthema konnten denn auch verschiedene Zeugen benannt werden, die sich über die Benutzbarkeit der Lifte äusserten. Wenn die Vorinstanz zum Schluss gelangt, das Mass der Beeinträchtigung sei nicht erstellt, so handelt es sich um eine Beweiswürdigung, die im Berufungsverfahren nicht gerügt werden kann (Art. 63 Abs. 2 OG). Soweit sich der Beklagte in diesem Zusammenhang schliesslich auf das Urteil 4C.146/2003 beruft, kann er daraus nichts zu seinen Gunsten herleiten, weil diesem Entscheid aus dem Arbeitsrecht ein anderer Sachverhalt und eine andere Ausgangslage zu Grunde lag.
6.3 Wegen der Verschmutzung der Warenlifte hat die Vorinstanz eine minimale Mietzinsreduktion von 0,5 % vorgenommen, was vom Beklagten ausdrücklich anerkannt wird. Gerügt wird jedoch die Zeitdauer der Reduktion vom 17. Juli 1997 bis und mit Oktober 1997. Richtigerweise sei der Mietzins seit Kenntnis des Mangels ab August 1996 bzw. wie von ihm geltend gemacht ab März 1997 bzw. spätestens ab 6. Juni 1997 zu reduzieren.
6.3.1 Die Vorinstanz hält fest, die Verunreinigung u.a. der Warenlifte sei anlässlich der Besprechung vom 24. Juni 1996 thematisiert worden. Man sei übereingekommen, dass allfällige Verunreinigungen durch die Mitarbeiter einer anderen Firma sofort zu beseitigen seien und allenfalls die Hauswartin umgehend zu benachrichtigen sei. Der Beklagte habe nicht bestritten, dass damit die Angelegenheit zur Zufriedenheit aller gelöst worden sei. Insbesondere habe er nicht geltend gemacht, dass und wann er die Hauswartin über weitere Warenliftverunreinigungen benachrichtigt habe. Dass die Hauswartin im März 1997 vom schlechten Zustand der Warenlifte gewusst habe, habe der Beklagte vor dem Mietgericht weder behauptet noch sei solches beweismässig abgeklärt worden, weshalb die entsprechende Behauptung als Novum nicht zu hören sei. Die neue Rüge des Beklagten (Holzboden vollgesaugt mit flüssigen Abfällen) sei erstmals im Schreiben vom 17. Juli 1997 erhoben worden. Eine entsprechende Mietzinsherabsetzung könne daher erst ab diesem Zeitpunkt zugestanden werden.
6.3.2 Der Beklagte setzt sich mit diesen Erwägungen nicht auseinander, weswegen auf seine Rüge nicht eingetreten werden kann. Im Übrigen wäre - ausgehend vom feststehenden Sachverhalt - die Schlussfolgerung der Vorinstanz nicht zu beanstanden.
6.4 Im Zusammenhang mit der Bewachung und der Sicherheit der Mieter hat die Vorinstanz dem Beklagten für die Zeit von Juni 1997 bis Mitte August 1997 eine Mietzinsreduktion von 5 % zugebilligt. Der Beklagte verlangt dagegen, der Mietzins sei ab 3. Februar 1997 um 20 % zu reduzieren. Das Obergericht gehe von einem falschen Sachverhalt aus, wenn es nur kleinere Anschläge im Zeitraum Juni bis Mitte August 1997 berücksichtige. Es hätten vielmehr sämtliche sicherheitsrelevanten Störungen ab Dezember 1996 berücksichtigt werden müssen.
Die Vorinstanz durfte - wie weiter oben ausgeführt - davon ausgehen, dass die Häufung von kleineren Anschlägen im Zeitraum von Juni bis Mitte August und die sich daraus ergebenden Störungen im Gebrauch

der Mietsache als leichter Mangel zu bewerten ist. Dementsprechend kann dem Beklagten auch nur für diese Zeit eine Mietzinsreduktion gewährt werden. Der von der Vorinstanz festgelegte Umfang von 5 % liegt unter Würdigung aller Umstände innerhalb eines vertretbaren Rahmens und ist deshalb bundesrechtlich nicht zu beanstanden.

7.

Die Vorinstanz hat die Widerklage des Beklagten mit der Begründung abgewiesen, es bestehe wegen entgangener Amortisationsdauer seiner Investitionen kein Entschädigungsanspruch, weil der Beklagte weder zur fristlosen Kündigung noch zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt gewesen sei. Er werde daher gemäss Art. 264 Abs. 1 OR ersatzpflichtig. Mit der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache habe der Beklagte auf seine Mieterrechte, namentlich auf sein vertragliches Gebrauchsrecht verzichtet. Er könne daher der Ersatzforderung des Vermieters gegenüber keine Forderung aus entgangenem Gebrauch infolge vorzeitiger Rückgabe gegenüber stellen. Genau dies tue er aber mit der Geltendmachung entgangener Amortisationskosten für Investitionen infolge (ungerechtfertigter) fristloser Kündigung.

Der Beklagte geht bei seiner Rüge davon aus, dass er zur Kündigung berechtigt war. Nachdem dies nicht zutrifft und der Beklagte die - zutreffenden - vorinstanzlichen Erwägungen im Übrigen nicht in Frage stellt, ist die Berufung auch in diesem Punkt abzuweisen.

8.

Ingesamt ist damit die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Kosten des Verfahrens sind ausgangsgemäss dem Beklagten aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG), der die Klägerin überdies für deren Umtriebe zu entschädigen hat (Art. 159 Abs. 1 und 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 8’000.– wird dem Beklagten auferlegt.

3.

Der Beklagte hat die Klägerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 9’000.– zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 16. November 2006

Im Namen der I. Zivilabteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Der Gerichtsschreiber: