



---

Kass.-Nr. AA050106/U/mb

Mitwirkende: die Kassationsrichter Moritz Kuhn, Präsident, Hans Michael Riemer, Dieter Zobl, Karl Spühler und Reinhard Oertli sowie der Sekretär Christof Tschurr

**Zirkulationsbeschluss vom 28. Juli 2006**

in Sachen

**X.**

Beklagter, Widerkläger, Zweitappellant, Erstappellat und Beschwerdeführer  
vertreten durch Rechtsanwalt

gegen

**Z.**

Klägerin, Widerbeklagte, Erstappellantin, Zweitappellatin und Beschwerdegegnerin  
vertreten durch Rechtsanwalt

betreffend

**Forderung aus Mietverhältnis**

**Nichtigkeitsbeschwerde gegen einen Beschluss der II. Zivilkammer des  
Obergerichts des Kantons Zürich vom 22. Juni 2005 (NG040004/U)**

**Das Gericht hat in Erwägung gezogen:**

I.

Der Beschwerdeführer hatte von der Beschwerdegegnerin durch mehrere Mietverträge mehrere Räume sowie Autoein- und Abstellplätze in einer Gewerbeliegenschaft in \_\_\_ gemietet. Sämtliche Mietverträge sahen eine feste Mietdauer bis 30. September 2000 vor (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 5). Nach verschiedenen Mängelrügen des Beschwerdeführers, verschiedenen Brandfällen, einem Grossbrand im Februar 1997, Schmierereien, Sachbeschädigungen, Stromausfällen und weiteren Zwischenfällen ("Anschlägen") im und am Gebäude kündigte der Beschwerdeführer 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. Er stellte die Mieträumlichkeiten der Beschwerdegegnerin am 2. Oktober 1997 wieder zur Verfügung (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 6 f.).

Die Beschwerdegegnerin akzeptierte die Kündigung weder als fristlose noch als solche aus wichtigen Gründen. Nach einem Verfahren vor der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Bülach, das zu keiner Einigung führte, reichte die Beschwerdegegnerin beim Mietgericht des Bezirkes Bülach Klage ein. Mit dieser beantragte sie, der Beschwerdeführer sei zu verpflichten, ihr insgesamt rund Fr. 540'000.-- (zuzüglich Zinsen) zu bezahlen. Diese Forderung resultierte im Wesentlichen aus Mietzinsen und -differenzen bis 30. September 2000 (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 7 f.). Der Beschwerdeführer bestritt diese Forderung und erhob Widerklage mit dem Begehren, die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, ihm rund Fr. 630'000.-- zu bezahlen. Dieser Betrag resultierte im Wesentlichen aus Schadenersatzforderungen (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 8).

Mit Urteil vom 19. Dezember 2003 verpflichtete das Mietgericht den Beschwerdeführer, der Beschwerdegegnerin Fr. 205'512.35 zuzüglich Zinsen zu bezahlen. Umgekehrt verpflichtete es in teilweiser Gutheissung der Widerklage

die Beschwerdegegnerin, dem Beschwerdeführer Fr. 16'455.50 zuzüglich Zins zu bezahlen. Im Übrigen wies das Mietgericht Klage und Widerklage ab (OG act. 106 S. 77 f.). Sowohl Beschwerdeführer als auch Beschwerdegegnerin erhoben Berufung gegen dieses Urteil (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 8 Ziff. 2). Mit Beschluss vom 22. Juni 2005 nahm das Obergericht des Kantons Zürich (II. Zivilkammer) davon Vormerk, dass die Klageguthetung im Umfang von Fr. 3'861.55 zuzüglich Zins, die Klageabweisung im Umfang von Fr. 5'634.-- sowie die Abweisung der Widerklage im Fr. 59'239.80 übersteigenden Betrag in Rechtskraft erwachsen sind (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 52). Sodann verpflichtete es den Beschwerdeführer im gleichen Entscheid mit weiterem Beschluss, der Beschwerdegegnerin insgesamt Fr. 509'935.85 zuzüglich Zinsen zu bezahlen. Im übrigen wies es die Klage ab. Die Widerklage wies es vollumfänglich ab (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 53).

Mit Eingabe vom 29. Juli 2005 erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig (OG act. 131/2, KG act. 1) Nichtigkeitsbeschwerde gegen den obergerichtlichen Beschluss vom 22. Juni 2005, und zwar gegen den zweiten Beschluss im gleichen Entscheid vom 22. Juni 2005 (KG act. 1 S. 5 Rz 5). Damit beantragt er, diesen Beschluss aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (KG act. 1 S. 2). Mit Präsidialverfügung vom 2. August 2005 wurde der Beschwerde antragsgemäss (Beschwerde KG act. 1 S. 2) aufschiebende Wirkung verliehen (KG act. 4). Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde (KG act. 8). Mit innert erstreckter Frist (KG act. 5/2, 9, 11, 13) eingereichter Beschwerdeantwort beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde (KG act. 13 S. 2). Diese Beschwerdeantwort wurde mit Präsidialverfügung vom 30. Januar 2006 dem Beschwerdeführer zugestellt (KG act. 14).

## II.

1. Vor den Vorinstanzen hatte der Beschwerdeführer geltend gemacht, die mangelnde Sicherheit für Mensch und Ware sei ein schwerer Mangel des Mietobjektes gewesen (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 18 Ziff. 3.2).

a) Die Vorinstanz stellte fest, dass es in der Zeit von anfangs Dezember 1996 bis 4. Januar 1997 zu drei kleineren Brandfällen im Gebäude gekommen war (Kübelbrand, Brandfall aufgrund einer entflammten WC-Rolle, Papierkorbbrand). Am 3. Februar 1997 hatte sich in der Liegenschaft ein Grossbrand ereignet. In den Monaten Juni/Juli 1997 kam es im Mietobjekt zu Schmierereien, einem Stromausfall wegen Ausschaltung des Hauptschalters sowie zu Sachbeschädigungen durch Missbrauch von Farbe. In den Wochen nach dem 17. Juli 1997 kam es zu weiteren Zwischenfällen (Stromausfall, Einsprühen eines Fahrzeuges mit dem Inhalt eines Feuerlöschers, Durchschneiden eines Kabels zum Eingangstor der Parkingeinfahrt, Kübelbrand). Am 15. und 16. August 1997 kam es zu neuerlichen kleinen Brandfällen (Kübelbrand, Papierkorbbrand) (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 6).

b) Die Vorinstanz erwog, 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, durchgeschnittenen Torkabeln und Kübelbränden habe den Beschwerdeführer im ungestörten Gebrauch seiner Mietsache beeinträchtigt und müsse insofern als Mangel bezeichnet werden. Von einem schweren Mangel könne aber nicht die Rede sein. Die Beeinträchtigung könne nicht als so erheblich bezeichnet werden, dass dem Beschwerdeführer dadurch der Gebrauch bzw. die Nutzung der Mietsache objektiv nicht mehr zumutbar gewesen wäre. Durch die Beeinträchtigung seien bei weiterem Gebrauch der Mietobjekte keine vitalen Interessen des Beschwerdeführers gefährdet worden. Diese Beeinträchtigung sei zudem nur von geringer Dauer gewesen. Die Beschwerdegegnerin habe aufgrund der Häufung der Vorfälle rasch reagiert. Ab

14. August 1997 sei das ganze Gebäude in ihrem Auftrag durch die (Bewachungsfirma) 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. Mit Schreiben vom 21. August 1997 habe die Beschwerdegegnerin sämtlichen Mietern des Gewerbehauses mitgeteilt, dass nach dem Stand der polizeilichen Untersuchungen Grund zur Annahme bestehe, dass die Mietliegenschaft von weiteren Anschlägen und Sachbeschädigungen verschont bleiben werde. Mit Schreiben vom 25. August 1997 habe die Beschwerdegegnerin ferner dem Beschwerdeführer direkt mitgeteilt, dass die Urhebererschaft der diversen Anschläge - mit Ausnahme des grossen Brandanschlages - mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststehe, die Überwachung durch die (Bewachungsfirma) jedoch vorsorglich noch fortgesetzt werde. Weiter erwog die Vorinstanz, Mitte August 1997 sei die Störung mit der Verhaftung des Täters objektiv behoben und eine Beeinträchtigung ab diesem Zeitpunkt jedenfalls nicht mehr gegeben gewesen. Der Beschwerdeführer habe erklärt, für ihn sei der Grossbrand entscheidend gewesen sowie die Tatsache, dass dessen Ursache nicht geklärt gewesen sei. Insgesamt könne die zeitlich relativ kurze, befristete Beeinträchtigung im Gebrauch des Mietobjektes durch die Häufung kleinerer Anschläge höchstens als leichter Mangel berücksichtigt werden. Der für den Beschwerdeführer im Vordergrund stehende Umstand, dass am 3. Februar 1997 ein Grossbrand stattgefunden habe, dessen Ursache nicht geklärt gewesen sei, vermöge für sich allein die Weiterführung der Mietverhältnisse nicht als unzumutbar erscheinen lassen (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 20 - 22).

c) Mit seiner Beschwerde beanstandet der Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz dabei verschiedene Anschläge nicht aufgeführt und damit eine aktenwidrige Würdigung vorgenommen habe. Die Vorinstanz habe insbesondere die verschiedenen Brände im Untergeschoss und im 3. Obergeschoss im Dezember 1996, verdächtige Geräusche im Haus im August 1997 und Geisterfahrten des Lifts im August 1997 in den Erwägungen weggelassen, obwohl sie durch die Verweisung auf OG act. (recte:) 123 S. 5 habe davon ausgehen müssen, dass diese Anschläge unbestritten seien (Beschwerde KG act. 1 S. 8 f. Rz 18 und 19).

d) Gegen Entscheide, die dem Weiterzug an das Bundesgericht unterliegen, ist die Nichtigkeitsbeschwerde von vorliegend nicht in Betracht fallenden Ausnahmen abgesehen nicht zulässig (§ 285 Abs. 1 ZPO). Der Weiterzug an das Bundesgericht in diesem Sinne gilt als gegeben, wenn das Bundesgericht frei überprüfen kann, ob der geltend gemachte Mangel vorliegt (§ 285 Abs. 2 ZPO).

Der angefochtene Beschluss unterliegt auch der Berufung an das Bundesgericht (Art. 46/48 OG; vgl. auch angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 54 Ziff. 10 Abs. 2). Mit der Berufung ans Bundesgericht kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid beruhe auf Verletzung des Bundesrechts (Art. 43 Abs. 1 OG). Das Bundesgericht ist in bezug auf die rechtliche Würdigung der Tatsachen frei, soweit sie ihm nach Art. 43 OG zukommt (Art. 63 Abs. 3 OG).

Soweit der Beschwerdeführer Verletzungen materiellen Bundesrechts rügt, kann deshalb auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

e) Nach Art. 55 lit. d OG kann im eidgenössischen Berufungsverfahren im Zusammenhang mit einer behaupteten Verletzung von Bundesrecht - wozu die von der Vorinstanz in diesem Zusammenhang geprüfte Beweislastverteilung gehört (Art. 8 ZGB) - auch vorgebracht werden, die Feststellung einer nach dem Bundesrecht zu beurteilenden Tatsache durch die kantonale Instanz beruhe auf einem offensichtlichen Versehen (vgl. Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, Rz 100; Münch, in: Geiser/Münch [Hrsg.], Prozessieren vor Bundesgericht, Basel/Frankfurt a.M. 1996, Rz 4.59 und 4.65 f.; s.a. Art. 63 Abs. 2 OG). Inhaltlich entspricht die Versehensrüge nach Art. 55 Abs. 1 lit. d und Art. 63 Abs. 2 OG der Rüge der Aktenwidrigkeit im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO. Eine solche liegt dann vor, wenn ein Bestandteil der Akten gar nicht oder nicht in seiner wahren Gestalt in die Beweiswürdigung einbezogen worden ist und sich die angefochtene Feststellung deshalb als "blanker Irrtum" erweist (ZR 55 Nr. 115; 81 Nr. 88 Erw. 6; von Rechenberg, die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2. Auflage, Zürich 1986 S. 27; Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 67/68; Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich 1997, N 44 zu § 281).

Demzufolge kann das Kassationsgericht in berufungsfähigen Fällen grundsätzlich nicht auf den Aktenwidrigkeitseinwand eintreten; ein diesbezüglicher Mangel ist vor Bundesgericht zu rügen (ZR 81 Nr. 88 Erw. 6; 55 Nr. 115; von Rechenberg, a.a.O., S. 42; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 14 zu § 285, N 44 a.E. zu § 281; Spühler/Vock, a.a.O., S. 68).

f) Soweit der Beschwerdeführer eine eigentliche Aktenwidrigkeit durch Nichtberücksichtigung verschiedener aktenkundiger Anschläge beanstandet ("aktenwidrige Würdigung"; Beschwerde KG act. 1 S. 9 Rz 19), kann darauf aus den genannten Gründen ebenfalls nicht eingetreten werden.

g) Aber auch wenn der Beschwerdeführer keine eigentliche Aktenwidrigkeit im vorgenannten Sinn (vorstehend lit. e) geltend machen will, kann auf die Rüge, verschiedene (aktenkundige) Anschläge nicht berücksichtigt zu haben, nicht eingetreten werden:

aa) Ist das Obergericht auf eine aufgestellte Behauptung überhaupt nicht eingegangen, muss angenommen werden, dass es dieselbe als rechtlich unerheblich angesehen hat (von Rechenberg, a.a.O., S. 41).

bb) Auch im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Vorinstanz die in OG act. 123 S. 5 erwähnten Vorkommnisse, welche die Vorinstanz in Ziff. 3.4 auf S. 20 des angefochtenen Beschlusses bei ihrer Aufzählung von Anschlägen gemäss OG act. 123 S. 5 nicht speziell erwähnte, als rechtlich unerheblich erachtete bzw. davon ausging, dass diese zu keiner anderen Bewertung des Mangels - speziell nicht zur Bewertung als schwerer Mangel - führten. Die Bewertung einer Tatsache als Mangel oder "kein Mangel" und, bei Bewertung als Mangel, dessen Qualifikation im Sinne von Art. 259b OR als leichten oder schweren Mangel (vgl. angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 23 Ziff. 3.5.1 und S. 31 Ziff. 3.5.11) ist eine solche rechtlicher und nicht tatsächlicher Natur. Der Beschwerdeführer kann die Rüge, die Vorinstanz habe bei ihrer Qualifikation der Mängel im Sinne von Art. 259b OR verschiedene Anschläge zu Unrecht nicht berücksichtigt, in der eidgenössischen Berufung vor Bundesgericht

anbringen. Im vorliegenden Verfahren kann deshalb nicht darauf eingetreten werden.

cc) Die Vorinstanz hielt verschiedentlich (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21 unten, S. 22 zweiter Absatz) fest, dass für den Beschwerdeführer der Grossbrand vom 3. Februar 1997 und der Umstand, dass dessen Ursache nicht geklärt gewesen sei, entscheidend gewesen seien bzw. im Vordergrund gestanden hätten. Dies wird vom Beschwerdeführer nicht beanstandet. War das so, waren demnach für den Beschwerdeführer die verschiedenen kleineren Anschläge jedenfalls nach der Aufdeckung der Urheberchaft nicht entscheidend und erwuchs ihm deshalb kein Nachteil daraus, dass die Vorinstanz einzelne nicht speziell erwähnte. Auch deshalb ist auf diese Rüge nicht einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe auf S. 20 des angefochtenen Beschlusses bei ihrer Beurteilung, ob die Mietsache im fraglichen Zeitraum mangelhaft gewesen sei oder nicht, gänzlich ausser Acht gelassen, dass die Beschwerdegegnerin im Beweisverfahren durch A., ihre im Mietobjekt wohnende Hauswartin, habe vortragen lassen, diese habe sich aufgrund der Anschlagsserie und aufgrund des Grossbrandes vom 3. Februar 1997 derart verängstigt gefühlt, dass sie sich zu ihrer eigenen Sicherheit einen Hund gekauft habe und dass ihr ältester Sohn nur noch mit einem Hammer durch die Liegenschaft gegangen sei. Indem die Vorinstanz nicht darauf abgestellt habe, habe sie eine aktenwidrige und willkürliche Würdigung vorgenommen (Beschwerde KG act. 1 S. 9 f. Rz 20 - 22).

Die vorinstanzliche Würdigung, welche der Beschwerdeführer als aktenwidrig und willkürlich rügt, ist eine solche rechtlicher Natur, nämlich, ob ein Mangel im Sinne des Mietrechts vorlag und ob ein solcher schwer war (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 20 - 22). Für entsprechende Rügen ist der Beschwerdeführer ans Bundesgericht zu verweisen (vorstehend Ziff. 1.d). Dies gilt auch für die Frage, ob bei dieser Beurteilung die Umstände, dass sich die Hauswartin aus Angst zu ihrer Sicherheit einen Hund angeschafft hatte und ihr ältester Sohn nur noch mit einem Hammer durch die Liegenschaft gegangen war, erheblich sind

oder nicht (vgl. auch vorstehend Ziff. 1.g.aa). Im vorliegenden Verfahren kann auch darauf nicht eingetreten werden.

3. Der Beschwerdeführer bezeichnet es als "auffallend", dass die Vorinstanz nicht gewürdigt habe, dass es der im Mietobjekt wohnende Sohn der von der Beschwerdegegnerin angestellten Hauswartin gewesen sei, der eine über mehrere Monate anhaltende Anschlagsserie begangen habe. Die Vorinstanz habe verkannt, dass auch der Sohn der Hauswartin unter den gegebenen Umständen Hilfsperson der Beschwerdegegnerin gewesen sei. Richtigerweise und willkürfrei hätte die Vorinstanz - so der Beschwerdeführer weiter - feststellen müssen, dass die Beschwerdegegnerin auch deshalb ihrer vertraglichen Pflicht zur Bereitstellung eines vertragsgemässen Mietobjektes nicht nachgekommen und das Objekt mit einem schweren Mangel behaftet gewesen sei (Beschwerde KG act. 1 S. 10 f. Rz 23 - 26).

Die Vorinstanz berücksichtigte durchaus, dass der Sohn der Hauswartin, welche mit ihrer Familie im Gebäude wohnte, für die Anschläge verantwortlich war (angefochtenes Urteil KG act. 2 S. 19 unten, S. 21 Mitte). Dass sie daraus nicht die vom Beschwerdeführer postulierten rechtlichen Schlüsse zog (Beschwerde KG act. 1 S. 10 f. Rz 26), ist gegebenenfalls vor Bundesgericht vorzutragen. Auch auf diese rechtlichen Fragen kann im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden. Ob der Sohn der Hauswartin unter den gegebenen Umständen - weil er gewisse Arbeiten für die Hauswartin ausgeführt habe - Hilfsperson der Beschwerdegegnerin gewesen war, spielte für die Vorinstanz in diesem Zusammenhang (Prüfung des Vorliegens eines Mangels bzw. von dessen Schwere durch die verschiedenen Anschläge und Brände) offensichtlich aus rechtlichen Gründen keine Rolle. Auch auf die Rüge, dies nicht berücksichtigt zu haben, kann deshalb in diesem Verfahren nicht eingetreten werden (vorstehend Ziff. 1.g.aa i.V. mit 1.d).

4. Der Beschwerdeführer rügt als "aktenwidrig und willkürlich", die Vorinstanz habe auf S. 20 des angefochtenen Beschlusses ausgeführt, dass seine vitalen Interessen nicht gefährdet worden seien und die Beeinträchtigung nur von kurzer Dauer gewesen sei (Beschwerde KG act. 1 S. 11 Rz 28). Diese Rüge detailliert er wie folgt:

4.1. Die Hauswartin A. habe die Sicherheit im Mietobjekt als derart katastrophal qualifiziert, dass sie sich zu ihrem eigenen Schutz einen Hund gekauft habe und ihr Sohn nur noch mit dem Hammer durch die Liegenschaft gegangen sei (Beschwerde KG act. 1 S. 11 Rz 29).

Dazu ist auf vorstehende Ziff. 2 zu verweisen. Es ist davon auszugehen, dass die Vorinstanz diesen Umständen aus rechtlichen Gründen keine Relevanz zumass. Auf diese rechtliche Frage kann nicht eingetreten werden.

4.2. Die vitalen Interessen des Beschwerdeführers, z.B. seine Gesundheit, seien spätestens seit dem Grossbrand vom 3. Februar 1997 massiv gefährdet gewesen. Die Mitarbeiter hätten nach diesem Grossbrand permanent Angst gehabt, im Mietobjekt zu verweilen. Die Vorinstanz habe es unterlassen, bei der Frage der vitalen Gefährdung der Interessen des Beschwerdeführers die Zeugnisaussagen dieser Mitarbeiter zu würdigen und den Grossbrand vom 3. Februar 1997 ebenfalls zu berücksichtigen. Sie habe diesen Grossbrand in den Erwägungen auf S. 20 schlicht vergessen (Beschwerde KG act. 1 S. 11 Rz 30).

Auf S. 20 f. des angefochtenen Beschlusses (KG act. 2) in Erw. III.3.4. prüfte die Vorinstanz die Anschläge, als deren Urheber der Sohn der Hauswartin verhaftet wurde. Die Bedeutung des Grossbrandes vom 3. Februar 1997 für die Mietverhältnisse zwischen den Parteien prüfte die Vorinstanz auf S. 22 des angefochtenen Beschlusses. Die Vorinstanz hat mithin den Grossbrand vom 3. Februar 1997 auf S. 20 des angefochtenen Beschlusses nicht etwa "schlicht vergessen", sondern sie hat ihn zwei Seiten später geprüft. Insoweit geht die Rüge fehl. Mit den vorinstanzlichen Erwägungen auf S. 22 zu diesem Grossbrand setzt sich der Beschwerdeführer nicht auseinander. Insoweit ist auf seine Rüge nicht einzutreten.

4.3. Die Anschlagsserie habe im Dezember 1996 begonnen. Eine rasche und effiziente Reaktion der Beschwerdegegnerin hätte gemäss Beschwerdeführer spätestens nach der Anschlagsserie im Juni 1997 erfolgen müssen. Die Beschwerdegegnerin habe damit im Gegensatz zur vorinstanzlichen Erwägung

nicht rasch reagiert, sondern während Monaten überhaupt nicht (Beschwerde KG act. 1 S. 11 f. Rz 31; auch S. 12 Rz 32).

Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdegegnerin habe aufgrund der Häufung der Vorfälle rasch reagiert. Ab 14. August 1997 sei das ganze Gebäude in ihrem Auftrag durch die (Bewachungsfirma) überwacht worden. Bereits zwei Tage später habe der Urheber der Vorfälle verhaftet werden können (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 20). Damit brachte die Vorinstanz zum Ausdruck, die Beschwerdegegnerin habe als Vermieterin im Sinne von Art. 256 OR (vgl. angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 20 Ziff. 3.4. am Anfang) genügend rasch auf die Anschläge reagiert. Dies ist eine Rechtsfrage, auf die im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden kann (vorstehend Ziff. 1.d).

4.4. Die Vorinstanz unterlasse es, auf S. 20 auszuführen, dass trotz der Bewachung des Mietobjektes am 15. und 16. August 1997 weitere Anschläge erfolgt seien. Das Mietobjekt sei daher zu Beginn der Bewachung am 14. August 1997 noch nicht sicher gewesen (Beschwerde KG act. 1 S. 12 Rz 33).

Die Vorinstanz stellte nicht fest, dass das Gebäude ab 14. August 1997 vor Anschlägen sicher gewesen sei. Die Vorinstanz übersah nicht, dass es noch am 15. und 16. August 1997 zu neuerlichen Brandfällen gekommen war (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 6 unten). Die Vorinstanz stellte fest, dass der Täter zwei Tage nach Beginn der Überwachung verhaftet werden konnte (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 20 unten). Die Rüge - sollten die Vorbringen des Beschwerdeführers unter dieser Randziffer überhaupt als solche zu verstehen sein - geht am angefochtenen Beschluss vorbei und damit fehl.

4.5. Die Vorinstanz komme zum Schluss, dass Mitte August 1997 die Störung mit der Verhaftung des Täters behoben und eine Beeinträchtigung ab diesem Zeitpunkt nicht mehr gegeben gewesen sei. Das sei aktenwidrig und willkürlich. Weder die Parteien noch andere Mieter der Liegenschaft hätten davon ausgehen dürfen, dass der Urheber der Vorfälle verhaftet gewesen sei. Eine Verurteilung des Täters wegen den Anschlägen - nicht wegen des Grossbrandes - sei erst am 22. Oktober 1999 erfolgt. Eine objektive Betrachtung verbiete es, am

16. August 1997 von einem bekannten und verhafteten Urheber der Vorfälle oder dem Täter zu sprechen (Beschwerde KG act. 1 S. 12 Rz 34 f., S. 20 Rz 70).

Die Vorinstanz erwog, dass der Täter erst mit Erziehungsverfügung vom 22. Oktober 1999 fehlbar erklärt worden sei, spiele keine entscheidende Rolle. Bereits anlässlich der polizeilichen Einvernahmen vom 16., 18. und 20. August 1997 habe er sich hinsichtlich der ihm angelasteten Delikte geständig erklärt, weshalb bereits in jenem Zeitpunkt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von seiner Täterschaft ausgegangen werden können (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21).

Die Vorinstanz verkannte mithin keineswegs, dass der Täter erst im Oktober 1999 schuldig erklärt wurde. Mit ihrer Erläuterung, weshalb trotzdem bereits Mitte August 1997 mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von seiner Täterschaft ausgegangen werden können, setzt sich der Beschwerdeführer nicht auseinander. Seine Rüge geht fehl, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

4.6. Nachdem die Beschwerdegegnerin bis 14. August 1997 weder auf die Anschlagsserie noch auf den Grossbrand reagiert und ihre Reaktion mit der Bewachung durch die (Bewachungsfirma) am 14. August 1997 eine neuerliche Anschlagsserie am 15. und 16. August 1997 zur Folge gehabt habe, sei es aktenwidrig und willkürlich, eine Störung ab Mitte August 1997 zu verneinen. Die Vorinstanz nehme fälschlicherweise eine objektive Betrachtung aus dem Blickwinkel 22. Juni 2005 vor, was "per se" willkürlich sei (Beschwerde KG act. 1 S. 12 Rz 36, S. 20 Rz 70).

Einerseits übergeht der Beschwerdeführer bei dieser Rüge die für die Vorinstanz entscheidenden Umstände, dass der Täter am 16. August 1997 verhaftet werden konnte, geständig war und es danach zu keinen weiteren Vorfällen mehr kam (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 20 f.). Seine Rüge geht an diesen Erwägungen vorbei und damit fehl. Andererseits sind die Fragen, ob die Vorinstanz eine zutreffende oder eine falsche objektive Betrachtung vornahm und den rechtlich relevanten Zeitpunkt richtig oder falsch bestimmte, solche des Bundesrechts, auf die vorliegend nicht eingetreten werden kann. Abgesehen davon

nahm die Vorinstanz ihre diesbezügliche Beurteilung durchaus aus dem Blickwinkel Mitte August 1997 und nicht per Urteilszeitpunkt vor (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 20 - 22).

4.7. Die Vorinstanz habe die beiden Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 21. und 25. August 1997 willkürlich interpretiert und insbesondere nicht in einen Zusammenhang mit den Zeugenaussagen zur Sicherheitslage im August 1997 gestellt (Beschwerde KG act. 1 S. 13 - 15 Rz 37 - 47).

a) Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdegegnerin habe mit Schreiben vom 21. August 1997 sämtlichen Mietern des Gewerbehauses mitgeteilt, dass nach dem Stand der polizeilichen Ermittlungen Grund zu Annahme bestehe, dass die Mietliegenschaft von weiteren Anschlägen und Sachbeschädigungen verschont bleiben werde. Mit Schreiben vom 25. August 1997 habe die Beschwerdegegnerin ferner dem Beschwerdeführer direkt mitgeteilt, dass die Urhebererschaft der diversen Anschläge - mit Ausnahme des grossen Brandanschlages - mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststehe, die Überwachung durch die (Bewachungsfirma) jedoch vorsorglich noch fortgesetzt werde. Mitte August 1997 sei die Störung mit der Verhaftung des Täters objektiv behoben und eine Beeinträchtigung ab diesem Zeitpunkt jedenfalls nicht mehr gegeben gewesen. Der Ansicht der Erstinstanz, wonach dem Beschwerdeführer der Gebrauch der Mietsache trotz der Schreiben der Beschwerdegegnerin und ihrer Information anlässlich der Mieterversammlung objektiv nicht mehr zumutbar gewesen sein solle, könne nicht gefolgt werden. Inwiefern die Schreiben wenig glaubwürdig gewirkt hätten und primär zum Zweck der Mieterbeschwichtigung verfasst erscheinen sollten, sei nicht ersichtlich. Deren Inhalt habe den Tatsachen entsprochen. Der Beschwerdeführer habe denn selber auch gar nicht geltend gemacht, die genannten Schreiben der Beschwerdegegnerin seien aus seiner Sicht unglaubwürdig gewesen (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 20 f.).

b) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe dabei gänzlich weggelassen, dass gemäss dem Protokoll der Mieterversammlung vom 26. August 1997 das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 21. August 1997 bei den Mitarbeitern der B. AG, einer Mitmieterin im Mietobjekt, das Brandtrauma

wieder ausgelöst habe, dass der Zeuge C. bestätigt habe, dass auch andere Mieter Angst vor einer Wiederholung des Brandes gehabt hätten, da die Ursache nicht geklärt gewesen sei, und dass der Zeuge D. die Liegenschaft als Tollhaus beschrieben habe (Beschwerde KG act. 1 S. 13 Rz 38 mit Verweisungen auf MG act. 8/26 S. 7 sowie Prot. S. 198 und S. 206).

aa) Der Hinweis, dass gemäss einer Aussage der B. AG an der Mieterversammlung vom 26. August 1997 das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 21. August 1997 bei den Mitarbeitern wieder das Brandtrauma ausgelöst habe, widerlegt die vorinstanzlichen Erwägungen zu den Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 21. und 25. August 1997 (vorstehend lit. a) nicht und zeigt keine Willkür dabei auf. Wenn die Vorinstanz dabei nicht speziell auf die vom Beschwerdeführer zitierte Aussage der B. AG an der Mieterversammlung vom 26. August 1997 Bezug nahm, so offenkundig deshalb, weil diese ihre Würdigung der Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 21. und 25. August 1997 als den Tatsachen entsprechend und glaubwürdig nicht beeinflusste. Das ist nicht willkürlich.

bb) Die vom Beschwerdeführer zitierte Aussage des Zeugen C. (MG Prot. S. 198) bezieht sich nicht auf den Zeitpunkt ab 21. August 1997. Sie geht an den gerügten vorinstanzlichen Erwägungen vorbei. Das Gleiche gilt für die zitierte Aussage des Zeugen D. (MG Prot. S. 206 unten).

cc) Diese Rüge geht fehl.

c) Die Beschwerdegegnerin schreibe - so der Beschwerdeführer - am 21. August 1997 von eindrücklichen und beklemmenden Erinnerungen bezüglich dem Grossbrand vom 3. Februar 1997 bzw. von Beunruhigung über die jüngsten Vorkommnisse und von einer Erhöhung der Sicherheit von Mietern und Benützern der Liegenschaft. Damit bestätige sie, dass auch sie am 21. August 1997 von unhaltbaren Zuständen bezüglich Sicherheit im Mietobjekt ausgegangen sei (Beschwerde KG act. 1 S. 13 Rz 39 mit Verweisung auf MG act. 8/23).

Die Beschwerdegegnerin schrieb im vom Beschwerdeführer zitierten Schreiben vom 21. August 1997 nicht nur in der Vergangenheitsform von eindrücklicher und beklemmender Erinnerung, sondern auch in der Gegenwartsform davon, dass Grund zur Annahme bestehe, dass die Liegenschaft von weiteren Anschlägen und Sachbeschädigungen verschont bleiben werde (MG act. 8/23). Im Schreiben vom 25. August 1997 an den Beschwerdeführer spezifizierte sie zudem, dass die Urheberschaft der diversen Anschläge mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststehe (nicht endgültig geklärt sei allerdings der grosse Brandfall). Deshalb bestehe kein Grund zu weiterer Besorgnis (MG act. 8/25 S. 1). Dies übergeht der Beschwerdeführer bei seinem Zitat aus dem Schreiben vom 21. August 1997. Auch diese Rüge geht deshalb fehl.

d) Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, die Beschwerdegegnerin habe seine schriftliche Anfrage vom 19. August 1997 nicht beantwortet, insbesondere auch nicht die Frage nach dem Grund von neuen Anschlägen trotz (Bewachungsfirma)-Bewachung. Diese konkrete Anfrage hätte dem Beschwerdeführer Anspruch auf eine konkrete und detaillierte Antwort gegeben. Die Vorinstanz habe aber diese Anfrage auf S. 20 des angefochtenen Beschlusses in willkürlicher Weise verschwiegen (Beschwerde KG act. 1 S. 13 Rz 40 mit Verweisung auf MG act. 8/22).

Einerseits handelte es sich beim Schreiben des Beschwerdeführers an die Beschwerdegegnerin vom 19. August 1997 nicht um eine Anfrage, sondern explizit um eine Feststellung zur Kenntnisnahme (MG act. 8/22). Andererseits war dieses Schreiben obsolet, nachdem der Täter gefasst worden war, und brauchte die Vorinstanz auch deshalb nicht darauf einzugehen, ohne in Willkür zu verfallen. Auch diese Rüge geht fehl.

e) Gemäss Beschwerdeführer sei es für die Mieter der Liegenschaft trotz des Schreibens der Beschwerdegegnerin vom 21. August 1997 schlichtweg nicht nachvollziehbar gewesen, weshalb plötzlich Grund zur Annahme bestanden haben solle, dass die Liegenschaft von weiteren Anschlägen und Sachbeschädigungen verschont bleiben würde (Beschwerde KG act. 1 S. 13 f. Rz 41).

Sollte der Beschwerdeführer diese Bemerkung als Rüge verstehen, ginge auch diese fehl: Gemäss Vorinstanz erklärte die Beschwerdegegnerin im Schreiben vom 25. August 1997 dem Beschwerdeführer direkt, warum Grund zu dieser Annahme bestanden habe, nämlich weil die Urheberschaft der Anschläge mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststehe. An der Mieterversammlung vom 26. August 1997 habe die Beschwerdegegnerin mitgeteilt, dass die Kantonspolizei die Person gefasst habe (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 20 f.). Daran geht die Rüge vorbei.

f) Der Beschwerdeführer verweist darauf, dass die Erstinstanz in sorgfältiger Würdigung der Umstände aus dem Blickwinkel "August 1997" festgestellt habe, dass das wenig aussagekräftige Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 21. August 1997 wenig geeignet gewesen sei, Vertrauen zu wecken und die Gemüter zu beruhigen (Beschwerde KG act. 1 S. 14 Rz 42).

Die Vorinstanz begründete, weshalb der erstinstanzlichen Auffassung nicht gefolgt werden könne (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21). Mit dem blossen Hinweis auf diese erstinstanzliche Auffassung weist der Beschwerdeführer keinen Nichtigkeitsgrund nach.

g) Der Beschwerdeführer habe auf das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 21. August 1997 umgehend reagiert und bereits am 22. August 1997 schriftlich darauf hingewiesen, dass die Bewachung der Liegenschaft ungenügend gewesen sei. Die Vorinstanz habe in willkürlicher Weise auch diese Anfrage des Beschwerdeführers und seinen Anspruch auf eine konkrete und detaillierte Antwort verschwiegen (Beschwerde KG act. 1 S. 14 Rz 43 mit Verweisung auf MG act. 8/24).

Einerseits stellt sich das Schreiben des Beschwerdeführers vom 22. August 1997 weder als Reaktion auf das Schreiben der Beschwerdegegnerin noch als Anfrage dar, sondern als Feststellung mit der Avisierung, nach dem 26. August 1997 eine detaillierte Stellungnahme zuzustellen (MG act. 8/24). Eine Antwort auf dieses Schreiben war offenkundig nicht erwartet. Wie bereits das Schreiben vom 19. August 1997 (vgl. dazu vorstehend lit. d) wurde es explizit zur Kenntnisnahme

zugestellt. Andererseits war dieses Schreiben für die vom Beschwerdeführer hierunter beanstandete vorinstanzliche Würdigung der Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 21. und 25. August 1997 offensichtlich ohne wesentliche Bedeutung, und die Vorinstanz verfiel nicht in Willkür, wenn sie dieses Schreiben in diesem Zusammenhang nicht erwähnte. Auch diese Rüge geht fehl.

h) Das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 25. August 1997 sei ernüchternd, pauschalisiert, widersprüchlich und an Kürze nicht zu überbieten gewesen. Plötzlich soll die Urheberschaft der Anschläge mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit festgestanden haben. Die entscheidende Frage am 25. August 1997 sei aber gewesen, ob solche Vorfälle wieder geschehen könnten, was mit der Feststellung der Urheberschaft ohne Ausführungen dazu, ob der Urheber im Gefängnis gewesen oder frei herumgelaufen sei, nicht beantwortet gewesen sei (Beschwerde KG act. 1 S. 14 Rz 44).

Diese gemäss Beschwerdeführer entscheidende Frage wurde gemäss der vorinstanzlichen Feststellung von der Beschwerdegegnerin am folgenden Tag an der Mieterversammlung vom 26. August 1997 beantwortet (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21). Die Rüge - sind diese Ausführungen des Beschwerdeführers als solche zu verstehen - geht offensichtlich fehl.

i) Mit ihrem Schreiben vom 25. August 1997 habe die Beschwerdegegnerin - so der Beschwerdeführer weiter - gesamthaft zum Ausdruck gebracht, dass sie selbst die Sicherheit im Mietobjekt noch am 25. August 1997 als derart prekär betrachtet habe, dass eine weitere Bewachung auch aus ihrer Sicht angezeigt gewesen sei. Dass weitere Anschläge gedroht hätten und gerade auch deswegen keine Entwarnung angezeigt gewesen sei, sei auch für die Vorinstanz erkennbar gewesen (Beschwerde KG act. 1 S. 14 Rz 45).

Das Gegenteil trifft zu. Die Vorinstanz erwog, Mitte August 1997 sei die Störung mit der Verhaftung des Täter objektiv behoben und eine Beeinträchtigung jedenfalls ab diesem Zeitpunkt nicht mehr gegeben gewesen. Dass die (Bewachungsfirma)-Bewachung trotzdem sicherheitshalber noch aufrecht erhalten bleiben sollte, sei nachvollziehbar und habe das Risiko, dass es zu weiteren Vor-

fällen kommen würde, zusätzlich minimiert (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21). Daraus, d.h. aus der Aufrechterhaltung der (Bewachungsfirma)-Bewachung trotz Fassung des Täters, abzuleiten, dass weitere Anschläge (aus der bisherigen "Serie") gedroht hätten, deswegen keine Entwarnung angezeigt gewesen sei und die Mieter zusätzlich verunsichert worden seien, geht nicht an.

k) Als Resultat seiner Ausführungen in Rz 34 - 45 der Beschwerde bezeichnet der Beschwerdeführer die vorinstanzliche Erwägung als willkürlich, dass nicht ersichtlich sei, inwiefern die Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 21. und 25. August 1997 wenig glaubwürdig gewirkt haben sollten (Beschwerde KG act. 1 S. 15 Rz 46). Zu einer Gesamtbetrachtung (im Einzelnen vorstehend lit. b - i) gehören in diesem Zusammenhang nicht nur die beiden Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 21. und 25. August 1997, sondern auch ihre Auskünfte und Mitteilungen anlässlich der Mieterversammlung vom 26. August 1997, dass die Kantonspolizei eine Person (gemeint: die Person, die mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit als Urheber feststehe) gefasst habe, und der Umstand, dass der Täter tatsächlich gefasst worden war und aufgrund seiner Geständnisse bereits damals mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von seiner Täterschaft ausgegangen werden konnte (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21). Auch bei einer solchen Gesamtbetrachtung sind die gerügten vorinstanzlichen Erwägungen unter dem Willküraspekt nicht zu beanstanden (auch wenn bei einer freien Prüfung eine andere Wertung möglich wäre, wie die erstinstanzliche Würdigung zeigt [erstinstanzliches Urteil OG act. 106 S. 66 f.]). Willkür in der Beweiswürdigung (§ 281 Ziff. 2 ZPO) liegt nur vor, wenn der vom Sachrichter gezogene Schluss für einen unbefangenen Denkenden als unhaltbar erscheint. Eine vertretbare Beweiswürdigung ist daher noch nicht willkürlich, auch wenn die Kassationsinstanz an Stelle des Sachrichters allenfalls anders entschieden hätte (von Rechenberg, a.a.O., S. 28). Die hierunter gerügte vorinstanzliche Würdigung ist vertretbar. Dies bezieht sich auf die tatsächlichen Feststellungen und Wertungen der Vorinstanz. Ob ihre Wertungen in rechtlicher Hinsicht (Frage der Zumutbarkeit) zutreffen oder nicht, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu prüfen (vorstehend Ziff. 1.d).

I) Die Vorinstanz erwog in diesem Zusammenhang, keine entscheidende Rolle spiele, dass der Täter erst mit Erziehungsverfügung vom 22. Oktober 1999 fehlbar erklärt worden sei. Bereits anlässlich der polizeilichen Einvernahmen vom 16., 18. und 20. August 1997 habe er sich hinsichtlich der ihm angelasteten Delikte geständig gezeigt, weshalb bereits in jenem Zeitpunkt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von seiner Täterschaft ausgegangen werden können (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21).

Der Beschwerdeführer beanstandet, damit nehme das Obergericht erneut eine falsche objektive Perspektive wahr. Massgebend sei einzig der Sach- und Wissensstand August 1997 und nicht derjenige Oktober 1999 (Beschwerde KG act. 1 S. 15 Rz 47).

Diese Rüge ist nicht nachvollziehbar, bezog sich die Vorinstanz doch explizit auf den "Sach- und Wissensstand" im August 1997, nämlich nach den polizeilichen Einvernahmen des geständigen Verdächtigen vom 16., 18. und 20. August 1997. Die Rüge geht fehl.

4.8. "Aktenwidrig und willkürlich" sei die vorinstanzliche Feststellung, er habe nicht geltend gemacht, die Schreiben der Beschwerdegegnerin seien unglaubwürdig gewesen, deshalb, weil er gar nicht zur Glaubwürdigkeit dieser Schreiben befragt worden sei, sondern lediglich dazu, ob nach dem Schreiben vom 25. August 1997 eine weitere Verunsicherung zum Ausdruck gekommen sei (Beschwerde KG act. 1 S. 15 Rz 48 f.).

Der Beschwerdeführer wurde an der sowohl von der Vorinstanz als auch von ihm angeführten Protokollstelle (MG Prot. S. 285 f.) gefragt, was er dazu sage, dass die Beschwerdegegnerin geltend mache, man hätte im Schreiben vom 25. August 1997 erklärt, dass die Urheberschaft der kleinen Brände feststünde, sowie, dass daraufhin seitens der Mieter keine weitere Verunsicherung zum Ausdruck gekommen sei. Der Beschwerdeführer antwortete, entscheidend sei der Grossbrand gewesen. Ein einmaliger Kübelbrand könne noch als Lausbubentreich abgetan werden, jedoch nicht, wenn es der Sohn der Hausabwartin sei. Tatsache sei gewesen, dass die Brandursache nicht geklärt gewesen sei, und er

könne doch nicht seine wirtschaftliche Existenz und diejenige seiner Mitarbeiter gefährden.

Damit ist die vorinstanzliche Feststellung, der Beschwerdeführer habe selber gar nicht geltend gemacht, die Schreiben der Beschwerdegegnerin seien aus seiner Sicht unglaubwürdig gewesen, sondern er habe erklärt, für ihn sei der Grossbrand entscheidend gewesen sowie die Tatsache, dass dessen Ursache nicht geklärt gewesen sei (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21 unten), nicht willkürlich. Der Beschwerdeführer war konkret auf das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 25. August 1997 angesprochen worden. Tatsächlich erklärte er daraufhin nicht etwa, dieses sei aus seiner Sicht unglaubwürdig. Vielmehr erklärte er, entscheidend sei der Grossbrand gewesen. Die vorinstanzliche Feststellung ist demnach richtig. Die Rüge geht fehl.

4.9. "Aktenwidrig und willkürlich" seien die vorinstanzlichen Feststellungen, anlässlich der Mieterversammlung vom 26. August 1997 sei bekannt gegeben worden, dass eine Person gefasst worden sei, und dass die Nichtbekanntgabe des Namens aus Persönlichkeitsgründen an der Einschätzung der Gefahrensituation nichts geändert hätte (Beschwerde KG act. 1 S. 15 f. Rz 50 - 55).

a) Im Protokoll der Mieterversammlung vom 26. August 1997 wurde festgehalten, dass die Beschwerdegegnerin auf Frage der B. AG erklärt hatte, die Kantonalpolizei habe eine Person gefasst. Seitens der Beschwerdegegnerin sei Strafanzeige gegen diese Person eingereicht worden. Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes nenne die Beschwerdegegnerin keinen Namen (MG act. 8/26 S. 7). Die vorinstanzliche Feststellung der Bekanntgabe an der Mieterversammlung vom 26. August 1997, dass eine Person gefasst worden sei, trifft somit zu und ist nicht willkürlich.

b) Die Vorinstanz erwog, dass die Information, aus welchem Benutzerkreis der Liegenschaft der mutmassliche Täter stammte, hinsichtlich der Einschätzung der Gefahrensituation kaum etwas geändert hätte. Der Beschwerdeführer habe jedenfalls selber auch keine diesbezüglichen Fragen gestellt oder weitere Informationen verlangt (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 22 oben).

aa) Der Beschwerdeführer behauptet, die Beschwerdegegnerin habe den Namen des Täters nur deshalb verschwiegen, weil sie habe vertuschen wollen, dass sie selbst kausal - in Form des Sohnes der Hauswartin - für sämtliche Anschläge verantwortlich gewesen sei (Beschwerde KG act. 1 S. 16 Rz 54). Einerseits zeigt der Beschwerdeführer nicht auf, aus welchen Akten sich dies ergeben soll. Andererseits geht diese Behauptung an der in diesem Zusammenhang beanstandeten vorinstanzlichen Erwägung - hinsichtlich der Einschätzung der Gefahrensituation - vorbei. Auf diese Behauptung ist deshalb nicht weiter einzugehen.

bb) Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, aus dem angefochtenen Beschluss gehe nicht hervor, weshalb die Vorinstanz der Meinung sei, die Kenntnis des Täters sei für die Einschätzung der Gefahrensituation nicht relevant gewesen. Demgegenüber habe das Mietgericht ausgeführt, dass die Frage, aus welchem Benutzerkreis der Täter stamme (Kunden, Mitarbeiter, Dienstpersonal, externe Mitarbeiter etc.), für die Einschätzung der Gefahrensituation sehr wohl entscheidend gewesen sei. Wäre bekannt gewesen, dass der Täter in der Liegenschaft gewohnt und daher jederzeit Zutritt gehabt habe, wären die Fragen nach dem Schliesssystem der Liegenschaft für die Ermittlung der Täterschaft obsolet geworden, hätte dies aber auf Seiten der Mieter sicher noch die Frage nach allfälligen Mittätern aufgeworfen (Beschwerde KG act. 1 S. 16 f. Rz 55).

Einerseits erscheint ohne weiteres als klar, weshalb die Vorinstanz der Auffassung war, dass die Information, aus welchem Benutzerkreis der Liegenschaft der mutmassliche Täter stammte, hinsichtlich der Einschätzung der Gefahrensituation kaum etwas geändert hätte. War der mutmassliche Täter gefasst, war die Gefahrensituation bezüglich der von ihm verübten Taten bereinigt und insoweit keine Gefahr mehr vorhanden, ohne dass die Person des Täters noch wesentlich war. Bezüglich der Tat(en), die nicht von ihm verübt worden waren (evtl. Grossbrand vom 3.2.1997), war auch nicht ersichtlich, inwiefern der Benutzerkreis, aus dem der gefasste Täter stammte, für die Einschätzung der Gefahrensituation relevant gewesen wäre. Andererseits war gemäss anschliessender vorinstanzlicher Erwägung, welche vom Beschwerdeführer in der Beschwerde

übergangen wird, zumindest im damaligen Zeitpunkt der Benutzerkreis, aus welchem der gefasste mutmassliche Täter stammte, für den Beschwerdeführer für seine Einschätzung der Gefahrensituation nicht weiter relevant, da er jedenfalls selber auch keine diesbezüglichen Fragen gestellt oder weitere Informationen verlangt habe. Die Ausführung, welche der Beschwerdeführer als solche des Mietgerichts darstellt (Rückschlüsse vom Hintergrund des Täters auf das Schliesssystem, Mittäter etc.), hat die Erstinstanz zumindest an der vom Beschwerdeführer bezeichneten Stelle (OG act. 106 S. 66 - 68) nicht gemacht. Die Rüge geht fehl, soweit darauf einzutreten ist.

4.10. Die Vorinstanz habe auf die Ausführungen auf den S. 43 - 49 des mietgerichtlichen Urteils verwiesen und ausgeführt, das Mietgericht habe richtigerweise festgestellt, dass die Beschwerdegegnerin den sicherheits- und schliess-technischen Anliegen des Beschwerdeführers genügend Rechnung getragen habe. Dieser Verweis sei aktenwidrig, finde sich doch im Urteil des Mietgerichts auf S. 43 - 49 keine derartige Feststellung (Beschwerde KG act. 1 S. 17 Rz 56).

Die erstinstanzliche Feststellung, auf welche die Vorinstanz verwies, findet sich zwar tatsächlich nicht auf den S. 43 - 49 des mietgerichtlichen Urteils (OG act. 106), aber eine Seite später auf S. 50 unten. Die Rüge erschöpft sich in einer reinen Formalität und geht darum fehl.

4.11. Die Vorinstanzen hätten die "entscheidende Argumentation" nicht gewürdigt: Gerade die Tatsache, dass die Anschläge und der Grossbrand offensichtlich von jemandem ausgeführt worden seien, der uneingeschränkten Zutritt zur Liegenschaft besessen habe, habe die Fragen des Beschwerdeführers nach dem Schliesssystem bzw. nach ehemaligen Mietern, die ihre Schlüssel nicht abgegeben hätten, aufkommen lassen (Beschwerde KG act. 1 S. 17 Rz 58 f.).

Diese Rüge ist nicht nachvollziehbar. Die Vorinstanzen gingen durchaus auf die Fragen des Beschwerdeführers nach dem Schliesssystem bzw. nach ehemaligen Mietern, die ihre Schlüssel nicht abgegeben hatten, ein (angefochtenes Urteil KG act. 2 S. 18 f. Ziff. 3.3 mit Verweisung auf das erstinstanzliche Urteil OG act. 106 S. 43 - 49). Explizit erwog die Vorinstanz, es treffe nicht zu, dass es auf-

grund eines ungenügenden Schliesssystems zu den zahlreichen kleineren Anschlägen gekommen sei. Implizit erwog die Vorinstanz mit dem Hinweis in diesem Zusammenhang darauf, der grosse Brand vom 3. Februar 1997 sei bis heute unaufgeklärt geblieben, es sei nicht erwiesen, dass das Schliesssystem (damit auch gemeint der Umgang mit dem Umstand, dass ausziehende Mieter nicht alle Schlüssel retournieren) für den grossen Brand kausal gewesen sei (angefochtenes Urteil KG act. 2 S. 19 f.). Die Rüge geht fehl, soweit darauf eingetreten werden kann.

4.12. In Willkür verfallende die Vorinstanz mit der Erwägung, verlorene Schlüssel stellten (generell) keinen Grund dar, das ganze Schliesssystem auszuwechseln. Diese Ausführungen allgemeiner Art, insbesondere durch Verweise auf (in der Zukunft) zu installierende Zylinder, ständen in keinem Bezug zur konkreten Sicherheits- bzw. Gefahrensituation im Mietobjekt am 17. Juli 1997 (Beschwerde KG act. 1 S. 17 f. Rz 59).

Die Vorinstanz erwog, das Vorgehen der Beschwerdegegnerin, bei ausstehenden Schlüsseln von früheren Mietern nicht das ganze Schliesssystem auszuwechseln, sondern nur die Türen der entsprechenden Mietereinheit mit neuen Zylindern zu versehen, sei als verhältnismässige Massnahme zu betrachten (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 19).

Ob eine solche Massnahme verhältnismässig ist oder nicht, ist eine Rechtsfrage, auf welche im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten ist (vorstehend Ziff. 1.d). Die Vorinstanz bezog die bei verlorengegangenen Schlüsseln getroffenen Massnahmen (Installation neuer Zylinder in den Türen der betreffenden Mietereinheit) nicht auf die Zukunft, nach dem Zeitpunkt des vorinstanzlichen Urteils, sondern auf das jeweilige Vorgehen der Beschwerdegegnerin bei Verlustmeldungen (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 19 mit Verweisungen auf MG act. 20 S. 34 und 33 S. 14). Die diesbezüglichen vorinstanzlichen Erwägungen stehen damit durchaus im Bezug zur Situation im August 1997.

4.13. Die Vorinstanz verwechsle den Bestand eines Mangels gemäss Art. 259a OR i.V. mit Art. 259b lit. a OR, der auch in der fehlenden Sicherheit liegen könne, mit der Ursache des Mangels (der verantwortlichen Täterschaft; Beschwerde KG act. 1 S. 18 Rz 60).

Bei der Frage, ob aufgrund der gegebenen Tatsachen ein Mangel vorliege, handelt es sich um eine Rechtsfrage, auf die im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden kann (vorstehend Ziff. 1.d). Das gilt auch für die damit zusammenhängenden Ausführungen in den folgenden beiden Randziffern 61 und 62 der Beschwerde.

4.14. Willkürlich sei die vorinstanzliche Argumentation, wonach der Grossbrand vom 3. Februar 1997 bis heute nicht geklärt sei und deswegen kein Mangel bestehe (Beschwerde KG act. 1 S. 18 Rz 63).

Die Vorinstanz stellte nicht fest, es habe deswegen kein Mangel vorgelegen, weil der Grossbrand vom 3. Februar 1997 bis heute nicht geklärt sei. Sie erwog, es treffe nicht zu, dass es aufgrund eines ungenügenden Schliesssystems zu den zahlreichen kleinen Anschlägen gekommen sei. Der grosse Brand vom 3. Februar 1997 sei bis heute ungeklärt geblieben. Die Vorfälle und der ungeklärte Brand liessen daher nicht den Schluss zu, die Beschwerdegegnerin habe Bewachung und Sicherheit der Liegenschaft - soweit geschuldet - nicht gewährleistet (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 19 f.). Offensichtlich wollte die Vorinstanz damit sagen, dass weder die zahlreichen kleineren Anschläge noch der Grossbrand vom 3. Februar 1997 auf ungenügende Gewährleistung von Bewachung und Sicherheit der Liegenschaft zurückgeführt werden könnten. Diese Folgerung wird vom Beschwerdeführer aber nicht gerügt. Die vorgebrachte Rüge zielt daher ins Leere. Es ist nicht darauf einzutreten.

4.15. Die Vorinstanz werfe dem Beschwerdeführer vor, er habe an der Mieterversammlung vom 26. August 1997 keine Fragen zum Täterkreis gestellt. Damit überspanne sie den Bogen bezüglich Mitwirkungspflichten eines Mieters (Beschwerde KG act. 1 S. 19 Rz 64).

Welche Mitwirkungspflichten ein Mieter hat bzw. ob die Vorinstanz von zu hohen Mitwirkungspflichten des Beschwerdeführers ausging, ist eine Rechtsfrage. Auf diese ist im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten (vorstehend Ziff. 1.d). In tatsächlicher Hinsicht ist festzustellen, dass die Vorinstanz an der zitierten Stelle dem Beschwerdeführer keinen Vorwurf machte, sondern lediglich feststellte, dass er jedenfalls auch keine diesbezüglichen Fragen stellte oder weitere Informationen verlangte, und daraus folgerte, dass (auch; jedenfalls) für ihn die Information, aus welchem Benutzerkreis der Liegenschaft der mutmassliche Täter (der "kleineren" Anschläge) stammte, hinsichtlich der Einschätzung der Gefahrensituation kaum etwas geändert hätte (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 22 oben). Diese Folgerung wird vom Beschwerdeführer nicht gerügt.

4.16. Die Vorinstanz habe es unterlassen, die Aussagen der Zeugen C. und D. zu würdigen (Beschwerde KG act. 1 S. 19 Rz 65). Daraus leitet der Beschwerdeführer aber keinen Nichtigkeitsgrund ab. Es ist nicht darauf einzugehen.

4.17. Die vorinstanzliche Schlussfolgerung, wonach die relativ kurze, befristete Beeinträchtigung im Gebrauch des Mietobjektes durch die Häufung kleinerer Anschläge höchstens als leichter Mangel zu berücksichtigen sei, sei unzureichend begründet und stütze sich auf falsche Tatsachen ab (Beschwerde KG act. 1 S. 19 Rz 66).

Weder zeigt der Beschwerdeführer auf, inwiefern die vorinstanzlichen Begründungen mangelhaft seien, noch substantiiert er, auf welche (inwiefern falschen) Tatsachen die Vorinstanz ihre Schlussfolgerung abgestützt habe. Auch auf diese Rüge ist nicht weiter einzutreten (vgl. auch nachfolgend Ziff. 4.18).

4.18. Ob die "Anschlagsserie ab Dezember 1996" einen schweren Mangel darstellte, ob die Weiterführung der Mietverträge deshalb dem Beschwerdeführer unzumutbar war (Beschwerde KG act. 1 S. 19 Rz 66), ob bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sämtliche Mängel zusammen zu würdigen sind und nicht in einzelne Mängel getrennt werden dürfen (Beschwerde KG act. 1 S. 19 Rz 67) und ob die Argumentation des Obergerichts am entscheidenden Punkt vorbei zielt

(Beschwerde KG act. 1 S. 19 f. Rz 68), sind Rechtsfragen, auf die im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden kann (vorstehend Ziff. 1.d).

4.19. Die Vorinstanz unterliege einem Zirkelschluss mit der Erwägung, das latente Risiko habe ab dem 16. August 1997 nicht mehr bestanden, weil die Täterschaft sämtlicher kleinerer Anschläge damals ermittelt gewesen sei. Die Mieter hätten keinen Grund zur Annahme gehabt, dass keine weiteren Anschläge mehr erfolgen würden. Dem Beschwerdeführer seien weder der Name des Täters noch die genaueren Umstände der Anschlagsserie bekannt gewesen. Der Brandstifter des Grossbrandes vom 3. Februar 1997 sei zudem nicht bekannt gewesen (Beschwerde KG act. 1 S. 20 Rz 69).

Ein vorinstanzlicher Zirkelschluss ist dabei nicht ersichtlich. Der Beschwerdeführer zeigt denn eigentlich auch keinen Zirkelschluss auf, sondern rügt auch hierunter, dass die Vorinstanz nicht aus dem subjektiven Blickwinkel der Mieter geurteilt habe und dass die Schlussfolgerung, ab dem 16. August 1997 habe kein Risiko mehr bestanden, deshalb willkürlich sei, weil der Brandstifter des Grossbrandes vom 3. Februar 1997 noch nicht bekannt (gewesen) sei.

a) Die Vorinstanz erwog, bezüglich der kleineren Anschläge sei Mitte August 1997 die Störung mit der Verhaftung des Täters *objektiv* behoben und eine Beeinträchtigung ab diesem Zeitpunkt jedenfalls nicht mehr gegeben gewesen (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21; Kursivschrift durch das Kassationsgericht). Dies wird gestützt durch die weitere Erwägung, dass sich der Verhaftete anlässlich der polizeilichen Einvernahmen vom 16., 18. und 20. August 1997 hinsichtlich der ihm angelasteten Delikte geständig gezeigt habe (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21). Die vorinstanzliche Schlussfolgerung ist damit nicht willkürlich. In *subjektiver* Hinsicht - aus Mietersicht - hielt die Vorinstanz fest, dass die Beschwerdegegnerin den Mietern die Verhaftung des mutmasslichen Täters mitgeteilt hatte und dass die Information, aus welchem Benutzerkreis dieser stammte, hinsichtlich der Einschätzung der Gefahrensituation kaum etwas geändert hätte (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21 f.). Auch das ist nicht willkürlich.

b) Bezüglich des Grossbrandes vom 3. Februar 1997 berücksichtigte die Vorinstanz durchaus, dass dessen Ursache nicht geklärt gewesen war und ist. Sie begründete, weshalb (trotzdem) auch diesbezüglich nach der Verhaftung des Täters der kleineren Anschläge keine erhöhte Gefahr mehr bestanden hatte (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 22 zweiter Absatz). Damit setzt sich der Beschwerdeführer nicht auseinander.

c) Die Rüge geht fehl, soweit darauf eingetreten werden kann.

4.20. Das Mietgericht habe in Betracht gezogen, dass der Wert des Warenlagers, das der Beschwerdeführer bei einem weiteren Verbleib im Mietobjekt hätte einlagern müssen, auf ca. Fr. 3 - 4 Mio. zu beziffern gewesen sei und dass der Beschwerdeführer auch das Wohl der beiden von ihm abhängigen Gesellschaften und deren Mitarbeiter zu berücksichtigen gehabt habe. Die Vorinstanz setze sich nicht mit den Argumenten des Beschwerdeführers in den Rechtsschriften und mit der mietgerichtlichen Argumentation auseinander (Beschwerde KG act. 1 S. 20 Rz 71 und 72).

a) Der Beschwerdeführer bezieht sich auf seine Argumente in den Rechtsschriften, zeigt aber nicht auf, an welchen Stellen welcher Rechtsschriften er wie argumentiert habe. Darauf kann nicht weiter eingegangen werden.

b) Die Vorinstanz erwog, im Lichte eines objektiven Massstabes könne 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. Daran vermöge auch nichts zu ändern, dass der Beschwerdeführer nicht nur sein eigenes Wohl, sondern auch jenes der beiden von ihm abhängigen Gesellschaften und deren Mitarbeiter zu berücksichtigen und dementsprechend umsichtig zu handeln gehabt habe (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 22).

Die Vorinstanz zog mithin die mietgerichtliche Erwägung (OG act. 106 S. 68) durchaus in Betracht. Insoweit geht die Rüge fehl. Ob die Verantwortung des Beschwerdeführers sich, seinen Gesellschaften und den Mitarbeitern gegenüber

an der von der Vorinstanz angenommenen Zumutbarkeit im Licht eines objektiven Massstabes etwas ändert oder nicht (Beschwerde KG act. 1 S. 20 f. Rz 72), ist wiederum eine bundesrechtliche Rechtsfrage, auf die im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden kann (vorstehend Ziff. 1.d).

4.21. Die Vorinstanz habe es unterlassen, die Schilderung der persönlichen, betrieblichen und wirtschaftlichen Situation am 26. August 1997 durch den Beschwerdeführer zu würdigen. Diese Würdigung müsse dazu führen, dass seine Schilderung im Prot. S. 285 - 288 als objektiv bezeichnet und damit ein schwerer Mangel festgestellt werde (Beschwerde KG act. 1 S. 21 Rz 73 - 75).

Die Vorinstanz erachtete die persönliche, betriebliche und wirtschaftliche Situation des Beschwerdeführers für irrelevant, weil sie an der Zumutbarkeit der Fortsetzung der laufenden Mietverhältnisse nichts ändern könne (vorstehend Ziff. 4.20.b; angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 22 unten). Die Frage der Zumutbarkeit ist eine Rechtsfrage, auf die im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden kann (vgl. auch vorstehend Ziff. 4.20.b). Damit würdigte die Vorinstanz die Schilderung der persönlichen, betrieblichen und wirtschaftlichen Situation des Beschwerdeführers als rechtlich unerheblich. Ob dies gerechtfertigt ist oder ob nicht aus der Schilderung des Beschwerdeführers auf einen schweren Mangel geschlossen werden müsste, sind im Verfahren vor Bundesgericht vorzutragende Rechtsfragen. Auch auf diese Rüge kann deshalb im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden.

4.22. Die Vorinstanz habe bei der Würdigung, ob dem Beschwerdeführer am 27. August 1997 die weitere Benutzung der Mietobjekte zumutbar gewesen sei, verschiedene (vom Beschwerdeführer in der Beschwerde aufgelistete) Umstände nicht oder nicht in einer gesamtheitlichen Betrachtung berücksichtigt und damit diese Frage "aktenwidrig und willkürlich gewürdigt". Sie hätte vielmehr feststellen müssen, dass sowohl einzeln als auch gesamthaft ein schwerer Mangel im Sinne von Art. 259b lit. a OR vorliege, der es dem Beschwerdeführer erlaubt habe, die Mietverhältnisse am 27. August 1997 fristlos aufzulösen. Das folge auch aus einem vom Beschwerdeführer vor Vorinstanz zitierten Entscheid, mit dem sich die

Vorinstanz in willkürlicher Weise nicht auseinandergesetzt habe (Beschwerde KG act. 1 S. 21 f. Rz 76 - 78).

Damit rügt der Beschwerdeführer nicht tatsächliche vorinstanzliche Feststellungen, sondern die vorinstanzliche Rechtsanwendung. Der Beschwerdeführer kann diese Rügen im eidgenössischen Berufungsverfahren vor Bundesgericht vortragen. Auch darauf kann deshalb im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden (vorstehend Ziff. 1.d).

5. Die Vorinstanz erwog bezüglich Verunreinigung der WC-Anlagen in der Gewerbeliegenschaft und darauf beruhender Mängelrüge, der Beschwerdeführer habe nicht bestritten, dass die WC-Anlagen täglich gereinigt worden seien. Eine Reinigung pro Tag müsse als normal bezeichnet werden. Ein Mangel sei, selbst bei übermässiger Verschmutzung der WC-Anlagen, nicht gegeben (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 24 f.).

5.1. Der Beschwerdeführer bezeichnet auch dies als "aktenwidrig und willkürlich". Gemäss den Bestimmungen in den Mietverträgen sei ein Erfolg (gereinigte WC-Anlagen) und nicht nur ein Tätigwerden (tägliche Reinigungen) geschuldet gewesen (Beschwerde KG act. 1 S. 22 f. Rz 80 f.).

Auch dies sind indes Rechtsfragen, auf welche im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden kann (vorstehend Ziff. 1.d).

5.2. Als willkürlich rügt der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang weiter, dass die Vorinstanz nicht gewürdigt habe, dass selbst die Beschwerdegegnerin im Sommer 1997 von mangelhaften WC-Anlagen ausgegangen sei, indem sie die Mieter am 19. Juni 1997 u.a. wegen den WC-Anlagen zu einer Versammlung eingeladen gehabt und am 26. August 1997 selbst festgestellt habe, dass sie nicht in der Lage gewesen sei, den Mietern gereinigte WC-Anlagen zur Verfügung zu stellen (Beschwerde KG act. 1 S. 23 Rz 82 mit Verweisung auf MG act. 8/14 und 8/26 S. 4 f.).

In der Einberufung der Mieterversammlung vom 19. Juni 1997 erklärte die Beschwerdegegnerin bezüglich allgemeinen WC-Anlagen lediglich, deren Benutzung sei ein zweites Thema (MG act. 8/14). Im Protokoll der Mieterversammlung vom 26. August 1997 erwähnte die Beschwerdegegnerin unter dem traktandierten Titel WC-Anlagen Beanstandungen seitens Mietern und vermerkte dazu, dass die Reinigung der WC-Anlagen täglich am Abend erfolge, seit dem 19. August 1997 durch ein Reinigungsinstitut (MG act. 8/26 S. 4). Aus diesen Dokumenten kann im Gegensatz zur Behauptung des Beschwerdeführers in keiner Weise abgeleitet werden, dass die Beschwerdegegnerin selber von mangelhaften WC-Anlagen ausgegangen wäre und festgestellt hätte, dass sie (entgegen ihren Pflichten) nicht in der Lage sei, den Mietern gereinigte WC-Anlagen zur Verfügung zu stellen. Die Rüge geht fehl.

6. Im Zusammenhang mit der Rüge verschmutzter Warenlifte erwog die Vorinstanz, die Beschwerdegegnerin habe geltend gemacht, sie habe im Jahre 1996 von entsprechenden Problemen gewusst. Sie sei aber aufgrund ihrer Intervention im Sommer 1996 davon ausgegangen, die Angelegenheit sei geregelt, d.h. der Mangel behoben. Ab Mai 1996 bis Dezember 1997 sei Frau A. Hauswartin gewesen. Dass sie im März 1997 vom schlechten Zustand der Warenlifte gewusst habe, habe der Beschwerdeführer vor Erstinstanz weder behauptet noch sei solches beweismässig abgeklärt worden. Die entsprechende Behauptung im Berufungsverfahren sei daher als Novum nicht zu hören. Eine Rüge des Beschwerdeführers betreffend stinkendem Warenlift mit zum Teil nassem und verschmutztem Holzboden sei erstmals im Schreiben vom 17. Juli 1997 erhoben worden. In der Folge habe die Beschwerdegegnerin die nötigen Abklärungen getroffen und nach Abschluss derselben der Warenliftherstellerin den Auftrag erteilt, den Kabinenbodenbelag zu ergänzen. Wenn die Erstinstanz daher zum Schluss gekommen sei, der Beschwerdeführer könne sich nicht darauf berufen, dass der Mangel nicht beseitigt worden wäre, weshalb im Sinne von Art. 259b OR kein Mangel vorliege, sei ihr zuzustimmen (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 26 f.).

Der Beschwerdeführer wendet dazu ein, gestützt auf die Kenntnisse der Hauswartin A. habe am 6. Juni 1997 eine Besprechung zwischen ihm und der Beschwerdegegnerin stattgefunden. Obwohl damals sowohl der Warenlift als auch die Sauberkeit thematisiert bzw. erneut gerügt worden seien, habe die Beschwerdegegnerin nichts anderes unternommen, als eine Mieterversammlung auf den 26. August 1997 einzuberufen. An dieser Versammlung sei dann die Sauberkeit der Warenlifte thematisiert worden. Die Beschwerdegegnerin, die das Protokoll geführt habe, habe unwidersprochen akzeptiert, dass die Rügen des Beschwerdeführers bereits seit einem Jahr, d.h. seit ca. August 1996, bekannt gewesen seien und sie nichts dagegen unternommen habe. Ferner habe die Vorinstanz willkürlich nicht berücksichtigt, dass die Zeugin E., eine Angestellte der Beschwerdegegnerin und verantwortliche Liegenschaftenverwalterin - und damit die Beschwerdegegnerin selber - ausgeführt habe, dass bereits vor und nach dem Grossbrand über die verschmutzten Liftböden diskutiert worden sei. Sodann habe die Vorinstanz insbesondere die act. 8/13, 8/14 und act. 8/26 S. 3 nicht in ihre Erwägungen einbezogen. Aktenwidrig sei insbesondere die vorinstanzliche Bemerkung, der Beschwerdeführer habe nicht behauptet, dass die Hauswartin vom Mangel im März 1997 Kenntnis gehabt habe. Nachdem festgestanden sei, dass der Beschwerdegegnerin der Mangel seit August 1996 bzw. erneut seit 6. Juni 1997 bekannt gewesen sei, seien andere tatsächliche Behauptungen zur Kenntnisnahme gar nicht mehr notwendig gewesen (Beschwerde KG act. 1 S. 24 Rz 86 - 91).

a) Aus der Behauptung, der Beschwerdegegnerin sei der Mangel seit August 1996 bzw. erneut seit 6. Juni 1997 bekannt gewesen, weshalb andere tatsächliche Behauptungen zur Kenntnisnahme gar nicht mehr notwendig gewesen seien, folgt offensichtlich keine Aktenwidrigkeit der vorinstanzlichen Erwägung, der Beschwerdeführer habe nicht behauptet, dass die Hauswartin im März 1997 vom schlechten Zustand der Warenlifte gewusst habe. Ob der Beschwerdeführer solches überhaupt hätte behaupten müssen oder nicht, ist eine andere Frage (zu dieser nachfolgend lit. f). Die Aktenwidrigkeitsrüge geht jedenfalls fehl.

b) Aus der vom Beschwerdeführer zitierten Notiz über die Besprechung vom 6. Juni 1997 zwischen der Beschwerdegegnerin und ihm geht zwar hervor, dass er im Zusammenhang mit der Aussage, dass die "neuen" Mieter nicht ins Haus passten, bemängelte, dass der Lift stinke (wie er demnach auch bemängelte, dass es im Haus nach Pizza/Essen stinke, was die Vorinstanz später separat prüfte; angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 27 - 29 Ziff. 3.5.6). Dass er bemängelt hätte, dass die Warenlifte am Boden und an den Wänden verdreckt seien (so der von der Vorinstanz geprüfte und behauptete Mangel [angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 25 - 27 Ziff. 3.5.4], auf den sich diese Rüge bezieht), ergibt sich daraus aber nicht (MG act. 8/13). Die Vorinstanz musste deshalb diese Besprechungsnotiz diesbezüglich auch nicht speziell würdigen oder erwähnen. Insoweit geht die Rüge fehl.

c) Im vom Beschwerdeführer hierzu ebenfalls zitierten Schreiben der Beschwerdegegnerin an die Mieter vom 19. Juni 1997 ist nichts von Bemängelungen einer Verschmutzung der Warenlifte enthalten. Es wird lediglich erwähnt, dass die Benutzung der Warenlifte Anlass zu Diskussionen gegeben habe (MG act. 8/14). Die Benutzung der Warenlifte prüfte die Vorinstanz separat an anderer Stelle (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 25 Ziff. 3.5.3). Bezüglich der an der gerügten Stelle behandelten Verschmutzung der Warenlifte sagt dieses Schreiben nichts. Es musste deshalb von der Vorinstanz in diesem Zusammenhang auch nicht speziell gewürdigt oder erwähnt werden. Auch insoweit geht die Rüge fehl.

d) Zwar hielt die Beschwerdegegnerin im Beschlussprotokoll der Mieterversammlung vom 26. August 1997 *in Kursivschrift* fest, dass Mieter geltend machten, die Probleme mit den Warenliften (Blockieren, Sauberkeit) seien seit über einem Jahr bekannt und die Beschwerdegegnerin habe nichts dagegen unternommen (MG act. 8/26 S. 2). Aktenwidrig ist jedoch die in der Beschwerde erhobene Behauptung, die Beschwerdegegnerin habe diese Behauptungen an dieser Versammlung unwidersprochen akzeptiert. Im Gegenteil hatte sie explizit festgehalten, ein Mangel an der Mietsache liege nicht vor, aufgrund der gemachten Aussagen "*(siehe Kursivschrift)*" habe kein Konsens untereinander gefunden werden können (MG act. 8/26 S. 3). Auch insoweit geht die Rüge fehl.

e) Auf die Frage, ob es mit Bezug auf die Holzböden der Warenlifte zu besonders gravierenden Geruchsimmissionen oder Verschmutzungen gekommen sei, antwortete E. in ihrer Zeugeneinvernahme vom 16. September 2002, nach dem Brand habe es Diskussionen wegen Geruchsimmissionen gegeben. Sie hätten dann durch eine Firma F. den Boden mit einem Riffelblech belegen lassen (MG Prot. S. 131 unten). Auf die Frage, ob sie wisse, wann seitens des Beschwerdeführers oder anderer Mieter die ersten Reklamationen bezüglich der Holzböden in den Warenliften erfolgt seien, antwortete die Zeugin, die grössten Diskussionen habe es nach dem Brand gegeben. Diskutiert habe man schon vor dem Brand einmal. Sie könne aber nicht mehr sagen, wann das gewesen sei und mit wem (MG Prot. S. 132). Diese Aussagen, getätigt nach rund 5 Jahren, sind zeitlich unbestimmt. Zwar seien Reklamationen vor und nach dem Brand erfolgt. Eine Eingrenzung, wann vor und wann nach dem Brand das gewesen sei, unterliess die Zeugin. Sie war die Protokollführerin der Mieterversammlung vom 26. August 1997 (MG act. 8/26 S. 1 und S. 7). In diesem Protokoll war festgehalten worden, dass der Vertreter der (Firma G.) den Holzboden in den Warenliften in Frage stelle und seitens der Beschwerdegegnerin zur Zeit die bautechnischen Abklärungen in Bezug auf die Warenliftböden (Beschichtung des bestehenden Bodens / Ersatz durch anderes Material o.ä.) liefen (MG act. 8/26 S. 2 und 3). Dies in Bezug gesetzt zur Aussage der Zeugin im September 2002, nach dem Brand habe es Diskussionen wegen Geruchsimmissionen gegeben und die Beschwerdegegnerin habe dann den Boden mit einem Riffelblech belegen lassen - was nach dem Protokoll vom 26. August 1997 damals noch nicht der Fall gewesen zu sein scheint (vgl. dazu auch die vorinstanzliche Erwägung im angefochtenen Beschluss KG act. 2 S. 27 oben) -, darf davon ausgegangen werden, dass die Zeugin mit dem Ausdruck "nach dem Brand" auch die Zeit (erst) um den 26. August 1997 verstand. Die vom Beschwerdeführer zitierte Zeugen-aussage steht damit nicht in Widerspruch zu den vorinstanzlichen Feststellungen bezüglich Zeitpunkt der Kenntnis und der Rüge des Mangels der verschmutzten Warenlifte (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 26 f.) und musste deshalb von der Vorinstanz auch nicht speziell erwähnt werden. Die Rüge geht auch insoweit fehl.

f) Der Beschwerdeführer macht geltend, nachdem festgestanden sei, dass der Beschwerdegegnerin der Mangel seit August 1996 bzw. erneut seit 6. Juni 1997 bekannt gewesen sei, seien andere tatsächliche Behauptungen zur Kenntnisnahme gar nicht mehr notwendig gewesen (Beschwerde KG act. 1 S. 24 unten). Wenn der Beschwerdeführer damit geltend machen möchte, dass es bei einer tatsächlichen Kenntnis der Vermieterin von einem Mangel nicht darauf ankomme, ob bzw. wann der Mangel vom Mieter gerügt wurde und deshalb die vorinstanzliche Feststellung, dass eine entsprechende Rüge des Beschwerdeführers erst am 17. Juli 1997 erhoben wurde (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 27 oben), unrichtig oder irrelevant sei (weil die Beschwerdegegnerin schon vor dem 17. Juli 1997 Kenntnis vom Mangel gehabt habe), spricht er eine Rechtsfrage an, auf die im vorstehenden Verfahren nicht eingetreten werden kann (vorstehend Ziff. 1.d). Wenn er aber damit geltend machen möchte, die Vorinstanz sei willkürlich (zufolge Abwesenheit einer dazu gar nicht notwendigen tatsächlichen Behauptung) nicht davon ausgegangen, dass die Beschwerdegegnerin den Mangel bereits seit März 1997 oder spätestens seit dem 6. Juni 1997 gekannt habe, obwohl ihr der Mangel tatsächlich seit August 1996 bzw. erneut seit 6. Juni 1997 bekannt gewesen sei, geht die Rüge fehl. Die Vorinstanz hielt fest, dass die Beschwerdegegnerin zwar nicht in Abrede stelle, im Jahre 1996 von entsprechenden Problemen gewusst zu haben. Sie sei aber aufgrund von Interventionen im Sommer 1996 davon ausgegangen, der Mangel sei behoben (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 26). Dies wird vom Beschwerdeführer nicht beanstandet. Daraus, dass die Beschwerdegegnerin im Sommer 1996 von entsprechenden Problemen gewusst hatte, folgt demnach nicht, dass sie im März 1997 von einem solchen Mangel Kenntnis gehabt hätte, waren doch die im Sommer 1996 bekannten Probleme nach ihrer Annahme bereinigt gewesen. Daraus, dass der Mangel erneut seit 6. Juni 1997 bekannt gewesen sei, was der Beschwerdeführer behauptet, folgt offensichtlich nicht, dass die Beschwerdegegnerin (bereits) im März 1997 Kenntnis davon gehabt hätte. Aus den vom Beschwerdeführer dazu zitierten Dokumenten folgt sodann nicht, dass der Beschwerdegegnerin bereits seit 6. Juni 1997 bekannt gewesen wäre, dass die Warenlifte verschmutzt

gewesen seien (vorstehend lit. b - e). Deshalb ist es auch nicht willkürlich, dass die Vorinstanz nicht davon ausging.

7. Vor Vorinstanz hatte der Beschwerdeführer gerügt, das Mietgericht habe ihm in unzulässiger Weise zugemutet, verschiedene Mängel selbst zu beheben oder beheben zu lassen (Beschwerde KG act. 1 S. 25 Rz 98 mit Verweisung auf OG act. 123 Rz 36 f.). Die Vorinstanz folgte ihm dabei nicht. Sie erwog, der Richter habe bei der Prüfung der Voraussetzungen gemäss Art. 259b OR die Schwere der geltend gemachten Mängel zunächst einzeln zu gewichten. Habe es sich um schwere Mängel gehandelt, sei bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen eine fristlose Kündigung gemäss lit. a der Bestimmung möglich. Habe es sich um mittelschwere oder leichte Mängel gehandelt, stehe nur die Ersatzvornahme gemäss lit. b der Bestimmung zur Verfügung. Als leicht sei ein Mangel dann zu qualifizieren, wenn er den Gebrauch der Sache gesamthaft gesehen überhaupt nicht oder nur unwesentlich beeinträchtige. Das sei regelmässig der Fall, wenn er durch Reinigung oder geringfügige Ausbesserung behoben werden könne. Als schwer sei ein Mangel hingegen dann zu qualifizieren, wenn er den vertraglich festgelegten Gebrauch der Sache ausschliesse oder derart schmälere, dass dem Mieter der Gebrauch der Sache objektiv nicht zugemutet werden könne. Ein schwerer Mangel sei grundsätzlich zu verneinen, wenn der Mieter ihn auf einfache und kostengünstige Weise zu Lasten des Vermieters selbst beheben lassen könne. Weil die Erstinstanz dem Beschwerdeführer zu Recht zumute, die Russablagerungen im Eingangsbereich des 3. OG zu reinigen und den zeitweise auftretenden Essensgerüchen durch Schliessen der Türen und Öffnen der Fenster Abhilfe zu schaffen, handle es sich dabei um leichte Mängel. Wenn der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit den festgestellten leichten Mängeln an manchen Orten darauf hingewiesen worden sei, dass ihm wohl der Rechtsbehelf der Ersatzvornahme (Behebung des Mangels auf Kosten der Beschwerdegegnerin), nicht aber das Recht auf fristlose Kündigung zugestanden hätte, habe dies nichts mit der Auferlegung einer unzumutbaren Selbsthilfe zu tun (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 30 f. mit verschiedenen Verweisungen auf ZK-Higi Art. 259b).

Der Beschwerdeführer bezeichnet auch diese Erwägungen als aktenwidrig und willkürlich. Es fehlten jegliche - nach Auffassung des Beschwerdeführers im Gegensatz zu den vorinstanzlichen Erwägungen notwendigen - Ausführungen dazu, welche Ersatzvornahmen in Bezug auf die Mietfläche von ca. 2'700 m<sup>2</sup>, auf den zeitlichen Aufwand und auf den finanziellen Aufwand zumutbar seien und welche Ersatzvornahmen gesamthaft, d.h. in Kumulation der einzelnen Ersatzvornahmen für alle Mängel, zumutbar seien (Beschwerde KG act. 1 S. 25 - 27 Rz 99 - 107).

a) Dabei handelt es sich um vorinstanzliche Erwägungen und um Rügen im Bereich der Rechtsanwendung, auf die vorliegend nicht eingetreten werden kann (vorstehend Ziff. 1.d). Ob dem Beschwerdeführer bei einer Mehrzahl von Mängeln eine bzw. mehrere Ersatzvornahmen zumutbar gewesen wären (Beschwerde Rz 99), ob die Grösse der Mietfläche (mehr oder anders) zu würdigen gewesen wäre (Beschwerde Rz 101 f.), ob eine kostspielige Massnahme dem Beschwerdeführer nicht zumutbar gewesen wäre (Beschwerde Rz 103), ob bezüglich WC-Anlagen überhaupt ein Mangel vorliege (Beschwerde Rz 104 f.) und ob bei der Prüfung der Zumutbarkeit von Ersatzvornahmen weitere Ausführungen notwendig wären (Beschwerde Rz 107), sind ebenfalls Rechtsfragen.

b) Tatsächliche Frage wäre, was für eine Lüftung notwendig gewesen wäre, um den Geruchsimmissionen wirksam zu begegnen. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Verweisung der Vorinstanz auf einfache bauliche Massnahmen, z.B. eine Zusatzlüftung, sei realitätsfremd, stütze sich nicht auf die Akten ab und sei daher willkürlich. 2'700 m<sup>2</sup> Mietfläche hätten gemäss Beschwerdeführer nur mit einer grossen Lüftungsanlage, die massiv in die Bausubstanz eingegriffen hätte, effizient belüftet werden können (Beschwerde KG act. 1 S. 26 Rz 103).

Die Vorinstanz machte indes gar keine konkreten Feststellungen zur Art der Lüftung. Vielmehr ging sie deshalb davon aus, dass der Beschwerdeführer durch übliche Vorkehrungsmassnahmen (Türen schliessen, Fenster öffnen) oder einfache bauliche Massnahmen (Zusatzlüftung etc.) hätte Abhilfe schaffen können, weil das Ausmass und die Intensität der Geruchsimmissionen beweismässig nicht

näher erstellt werden konnten (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 28 unten). Damit setzt sich der Beschwerdeführer nicht auseinander. Seine Rüge geht an dieser Erwägung vorbei. Auch darauf kann deshalb nicht eingetreten werden.

8. Unter dem Titel "Gesamtwürdigung aller Mängel" macht der Beschwerdeführer geltend, vorinstanzliche Ausführungen seien "aktenwidrig und willkürlich" (Beschwerde KG act. 1 S. 28 f. Rz 108 - 117). Auch bei den damit gerügten vorinstanzlichen Erwägungen handelt es sich indes um Fragen der Rechtsanwendung, um Fragen der rechtlichen Wertung als leichte oder schwere Mängel, als zumutbare oder unzumutbare Ersatzvornahmen. Auf diese Rechtsfragen kann vorliegend nicht eingetreten werden (vorstehend Ziff. 1.d). Das gilt auch für die gerügte Betrachtungsweise als einzelne, unabhängig voneinander und parallel zu lösende Problemfelder mit verschiedenen Ursachen. Der Beschwerdeführer macht zwar geltend, es sei mit einer freien richterlichen Beweiswürdigung nicht zu vereinbaren, verschiedene Mängel derart aufzuteilen, um dadurch einen schweren Mangel zu verneinen (Beschwerde KG act. 1 S. 28 f. Rz 113). Dabei handelt es sich indes nicht um Beweiswürdigung, sondern um eine rechtliche Beurteilung. Abgesehen davon setzt sich der Beschwerdeführer in keiner Weise mit den diesbezüglichen erstinstanzlichen Erwägungen dazu (OG act. 106 S. 54 f.) auseinander, auf welche die Vorinstanz verwies (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 32). Auch deshalb kann auf diese Rüge nicht eingetreten werden.

9. Im Zusammenhang mit den vorinstanzlichen Erwägungen zur Frage der Kündigung aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 266g Abs. 1 OR (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 45 ff.) erklärt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz behaupte ohne jegliche Begründung oder Verweise auf die Akten, dass er am 16. Juli 1997 nicht übermässig beunruhigt gewesen sei. Das sei aktenwidrig, willkürlich und rechtlich irrelevant. Die Probleme betreffend Sicherheit und Bewachung seien am 16. Juli 1997 gar kein Thema gewesen. Bereits am Tag danach, am 17. Juli 1997, habe der Beschwerdeführer in einem Abmahnschreiben die fehlende Sicherheit und Bewachung der Liegenschaft ausdrücklich gerügt. Damit sei seine "Beunruhigung" darüber ausgewiesen. Selbst wenn er aber am 16. Juli 1997 bezüglich Sicherheit nicht übermässig beunruhigt gewesen

sein sollte, hätte die Vorinstanz die weiteren Anschläge nach dem 16. Juli 1997 berücksichtigen und würdigen müssen. Das sei nicht erfolgt (Beschwerde KG act. 1 S. 30 f. Rz 119 - 123).

a) Die Frage der rechtlichen Relevanz oder Irrelevanz ist eine solche des Bundesrechts. Darauf kann im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden (vorstehend Ziff. 1.d).

b) Die Vorinstanz erwog, da der Beschwerdeführer noch am 16. Juli 1997 bereit gewesen sei, die Räumlichkeiten im Erdgeschoss - nach Entfernung des noch bestehenden Rauchgeruchs mittels Ionisationsgeräten - wieder zu übernehmen, dürfte er in diesem Zeitpunkt nicht übermässig beunruhigt gewesen sein (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 48 oben).

Im Gegensatz zum Vorwurf in der Beschwerde begründete die Vorinstanz ihre Schlussfolgerung damit durchaus. Tatsächlich verwies sie dabei zwar an dieser Stelle auf keine Akten. Sie hatte aber bereits in ihren eingangs des angefochtenen Beschlusses vorgenommenen Erwägungen zum Sachverhalt festgestellt, dass der auf den 16. Juli 1997 vorgesehene Wiederbezug der nach dem Brandfall verlassenen Räumlichkeiten im Erdgeschoss zufolge Rauchgeruch vorerst nicht erfolgen konnte (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 6). Die Erstinstanz, auf welche die Vorinstanz verwies (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 7 oben), hielt fest, am 16. Juli 1997 hätte der Beschwerdeführer die Räumlichkeiten, welche er nach dem Brandfall verlassen hatte, wieder beziehen sollen. Seitens des Beschwerdeführers sei jedoch Brandgeruch bemängelt worden, weshalb sechs Ionisierungsgeräte zwecks Geruchseliminierung in den Räumen in Betrieb gesetzt worden seien (OG act. 106 S. 8 unten mit Verweisung auf MG act. 8/15). Mit Schreiben vom 17. Juli 1997 sei seitens des Beschwerdeführers eine formelle Mängelrüge erfolgt (OG act. 106 S. 9 oben mit Verweisung aus MG act. 8/17).

Einerseits verwiesen die Vorinstanzen damit durchaus auf die Akten, aus welchen sich ergab, dass der Beschwerdeführer noch am 16. Juli 1997 (grundsätzlich; abgesehen vom später bemängelten Brandgeruch) bereit war, die

Räumlichkeiten im Erdgeschoss wieder zu übernehmen. Die Vorinstanzen verwiesen dazu insbesondere auf MG act. 8/15 (das von beiden Parteien unterzeichnet und in welchem festgehalten wurde, dass per 31.7.1997 eine Wiederbeurteilung der Geruchsbelastung mit der Festlegung des definitiven Wiederbezuges erfolgen sollte) und auf MG act. 8/17. Andererseits setzt sich der Beschwerdeführer nicht mit der vorinstanzlichen Begründung auseinander. Schliesslich ist diese auch

ohne weiteres nachvollziehbar und nicht willkürlich. War der Beschwerdeführer noch am 16. Juli 1997 (grundsätzlich, abgesehen vom Brandgeruch) bereit, die Räumlichkeiten im Erdgeschoss wieder zu übernehmen - was sich aus den von den Vorinstanzen zitierten MG act. 8/15 und 8/17 ergibt (und was auch daraus zu folgen scheint, dass am 16. Juli 1997 die Sicherheit, wie der Beschwerdeführer selber betont, gar kein Thema war, also insbesondere auch vom Beschwerdeführer auch anbetrachts der auf diesen Tag geplanten Übergabe/Übernahme der Räumlichkeiten nicht zu einem Thema gemacht, somit auch nicht als einer Übernahme entgegenstehend behauptet worden war) -, durfte die Vorinstanz durchaus davon ausgehen, dass er durch den Brand vom 3. Februar 1997 nicht "übermässig" beunruhigt war, d.h. nicht so, dass er selber zum damaligen Zeitpunkt sich nicht getraut hätte, die Mieträumlichkeiten weiter zu benutzen bzw. wieder zu übernehmen. Dies durfte die Vorinstanz willkürfrei auch dann annehmen, wenn der Beschwerdeführer im Mahnschreiben vom 17. Juli 1997 unter Punkt 4 bemängelte, dass die für ein solches Haus nötige Bewachung und Sicherheit der Mieter nicht gewährleistet seien (MG act. 8/17 S. 3 Ziff. 4).

c) Im Gegensatz zur Behauptung in der Beschwerde (Rz 121) berücksichtigte und würdigte die Vorinstanz durchaus auch in diesem Zusammenhang die weiteren Anschläge nach dem 16. Juli 1997 (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 48: "Die nachfolgende Häufung kleinerer Anschläge ...").

Die Rüge geht fehl, soweit darauf einzutreten ist.

10. Zur Rüge unter Rz 124 der Beschwerde verweist der Beschwerdeführer auf die Rz 71 ff. der Beschwerde (KG act. 2 S. 31). Dazu kann auf vorstehende

Ziff. 4.20. verwiesen werden. Auch diese Rüge geht fehl, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

11. Der Beschwerdeführer rügt sämtliche bisher behandelten Rügen pauschal auch "im Lichte von § 281 Ziff. 1 ZPO" und macht geltend, die Vorinstanz habe insbesondere Gehörsverletzungen begangen, die Begründungspflicht verletzt und den Grundsatz "iura novit curia" missachtet (Beschwerde KG act. 1 S. 31 Rz 125 f.).

Dazu ist ebenfalls auf die vorstehenden Ausführungen zu den einzelnen Rügen zu verweisen. Der Beschwerdeführer wies damit keinen Nichtigkeitsgrund nach, soweit auf die Rügen in diesem kantonalen Beschwerdeverfahren überhaupt eingetreten werden konnte (was bezüglich Rechtsfragen und der diesbezüglichen Rechtsanwendung nicht der Fall ist). Bei der Behandlung dieser Rügen hätte das Kassationsgericht aufgrund der vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen und Sachverhalte auch die Verletzung eines in Rz 125 f. der Beschwerde als verletzt behaupteten Verfahrensgrundsatzes festgestellt, wenn ein solcher Nichtigkeitsgrund vorhanden gewesen wäre und darauf hätte eingetreten werden können. Denn die Subsumtion der in der Beschwerde vorgebrachten tatsächlichen Grundlage unter den zutreffenden Nichtigkeitsgrund ist Aufgabe des Gerichts (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288). Ein solcher ist indes auch unter den vom Beschwerdeführer in Rz 126 der Beschwerde genannten Aspekten - soweit auf diese überhaupt eingetreten werden kann - nicht nachgewiesen.

Dabei kann der Beschwerdeführer speziell bezüglich der behaupteten Gehörsverletzung und Verletzung der Begründungspflicht auf Folgendes hingewiesen werden:

Aus Art. 29 Abs. 2 BV (Anspruch auf rechtliches Gehör) folgt die Pflicht der Behörden und der Gerichte, ihre Entscheide zu begründen (BGE 129 I 232 E. 3.2, 126 I 97 E. 2b, je mit Hinweisen). Der Betroffene soll daraus ersehen, dass seine Vorbringen tatsächlich gehört, sorgfältig und ernsthaft geprüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt wurden. Aus der Begründung müssen sich allerdings nur die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte ergeben; es ist nicht nötig,

dass sich der Richter ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und mit jedem rechtlichen Argument auseinandersetzt, sondern es genügt, wenn sich aus den Erwägungen ergibt, welche Vorbringen als begründet und welche – allenfalls stillschweigend – als unbegründet betrachtet worden sind (BGE 119 Ia 269 E. d, 112 Ia 109 E. 2b, je mit Hinweisen; G. Müller in: Kommentar [alt]BV, Überarbeitung 1995, Art. 4 Rz 112–114; J.P. Müller, Grundrechte in der Schweiz, 3. Auflage, Bern 1999, S. 535 ff., 539). Über diese Grundsätze geht auch das kantonale Verfahrensrecht nicht hinaus (ZR 81 Nr. 88 Erw. 2).

Der Beschwerdeführer wies mit seinen einzelnen Rügen keine Verletzung dieser Grundsätze nach (vgl. im Einzelnen vorstehend Ziff. 1 - 9).

12. Zu den Rügen unter Rz 127 und 128 der Beschwerde verweist der Beschwerdeführer auf Rz 79 - 84 der Beschwerde (KG act. 1 S. 32). Dazu kann auf vorstehende Ziff. 5 verwiesen werden. Die Rüge geht fehl, soweit darauf eingetreten werden kann.

13. Im Zusammenhang mit einem vom Beschwerdeführer geltend gemachten Mietzinsherabsetzungsanspruch wegen Blockierungen von Warenliften erwog die Vorinstanz, es stehe zwar fest, dass der Warenlift nicht nur gelegentlich, sondern häufiger blockiert war und die Blockierung auch eine gewisse Zeit andauern konnte. Ob die Blockierung aber mehrmals täglich, täglich oder alle paar Tage und jeweils für wie lange erfolgte, stehe konkret nicht fest. Damit lasse sich das Mass der Beeinträchtigung nicht näher abschätzen. Da der Beschwerdeführer auch für den Umfang der Herabsetzung die Beweislast trage, müsse zu seinen Lasten von einer Mietzinsreduktion abgesehen werden (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 36 vor Ziff. 4.4).

Der Beschwerdeführer macht dazu geltend, aufgrund des festgestellten Sachverhalts hätte die Vorinstanz von ihrem Ermessen bei einer Mietzinsreduktion Gebrauch machen und den Umfang der Herabsetzung schätzen müssen. Es sei willkürlich, beim festgestellten Sachverhalt auszuführen, er hätte auch den Umfang der Herabsetzung beweisen müssen (Beschwerde KG act. 1 S. 32 f. Rz 129 - 133).

Dabei handelt es sich indes ebenfalls um Rechtsfragen. Auch die Frage der Beweislast (ob der Beschwerdeführer auch für den Umfang der Herabsetzung die Beweislast trägt, wie die Vorinstanz erwog und was der Beschwerdeführer als willkürlich bezeichnet), ist eine solche des Bundesrechts (Art. 8 ZGB; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 47 zu § 281, mit Verweisungen). Auch auf diese Rügen ist nicht einzutreten (vorstehend Ziff. 1.d).

14. Die Vorinstanz erachtete wegen Verunreinigungen der Warenliste eine Mietzinsherabsetzung von 0.5 % vom 17. Juli bis und mit Oktober 1997 für gerechtfertigt (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 39 oben).

Der Beschwerdeführer erklärt, die Höhe der Reduktion von 0.5 % werde anerkannt. Hingegen sei der Beginn falsch. Die Vorinstanz hätte von einer Kenntnis des Mangels ab August 1996 bzw. spätestens ab 6. Juni 1997 ausgehen müssen. Dazu verweist der Beschwerdeführer auf seine Ausführungen unter Rz 86 - 91 der Beschwerde (KG act. 1 S. 33 Rz 134).

Zu den Ausführungen des Beschwerdeführers in Rz 86 - 91 ist auf vorstehende Ziff. 6 zu verweisen. Darüber hinaus setzt sich der Beschwerdeführer nicht mit den vorinstanzlichen Erwägungen dazu auf den S. 37 f. des angefochtenen Beschlusses auseinander. Auch diese Rüge geht fehl, soweit darauf eingetreten werden kann.

15. Für die Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Bewachung und der Sicherheit der Mieter erachtete die Vorinstanz eine Mietzinsreduktion von höchstens 5 % für den Zeitraum Juni bis Mitte August 1997 für gerechtfertigt (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 40 Ziff. 4.7).

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe diese Mietzinsreduktion gestützt auf eine unzutreffende Qualifikation des Mangels (als nur leichten Mangel) vorgenommen (Beschwerde KG act. 1 S. 33 f. Rz 137 f.). Diese Qualifikation ist indes eine Rechtsfrage. Darauf ist nicht einzutreten (vorstehend Ziff. 1.d).

b) Ferner verweist der Beschwerdeführer auf Rz 27 - 77 der Beschwerde, in welchen er festgehalten habe, dass dieser Mangel seit Dezember 1996 bis zu seinem Auszug am 2. Oktober 1997, eventualiter bis März 1998 vorhanden gewesen sei (Beschwerde KG act. 1 S.33 Rz 137). Die Rz 27 - 77 der Beschwerde wurden vorstehend in Ziff. 4 geprüft. Es ist darauf zu verweisen. Die Rüge geht fehl, soweit darauf eingetreten werden kann.

16. Die Ausführungen des Beschwerdeführers zur "Gesamtwürdigung der Mietzinsreduktion" (Beschwerde KG act. 1 S. 34 Rz 141) sind eine Zusammenfassung bisheriger Rügen zur Mietzinsreduktion, ohne zusätzlich einen Nichtigkeitsgrund geltend zu machen.

17. Die Erwägungen in vorstehender Ziff. 11 treffen auch auf die Rügen des Beschwerdeführers in Rz 142 und 143 der Beschwerde (KG act. 2 S. 34) zu. Es ist darauf zu verweisen.

18. Soweit auf die Beschwerde einzutreten ist, wies der Beschwerdeführer keinen Nichtigkeitsgrund nach. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Damit entfällt die ihr verliehene aufschiebende Wirkung.

### III.

Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das Kassationsverfahren kosten- und entschädigungspflichtig (§ 64 Abs. 2 ZPO, § 68 Abs. 1 ZPO).

**Das Gericht beschliesst:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.  
Damit entfällt die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.
2. Die Gerichtsgebühr für das Kassationsverfahren wird festgesetzt auf:  
Fr. 8'200.-- ; die weiteren Kosten betragen:  
Fr. 1'052.-- Schreibgebühren,  
Fr. 247.-- Zustellgebühren und Porti.
3. Die Kosten des Kassationsverfahrens werden dem Beschwerdeführer auf-  
erlegt.
4. Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin für das  
Kassationsverfahren eine Prozessentschädigung von Fr. 10'000.-- zu ent-  
richten.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, die II. Zivilkammer des Obergerichts  
des Kantons Zürich und das Mietgericht des Bezirkes Bülach, je gegen  
Empfangsschein.

---

**KASSATIONSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH**

Der juristische Sekretär: