

Arztpraxis mit röntgenologischer Tätigkeit ausüben. Bei dieser Sachlage ist die Verklagte daher, auch ohne daß die Gebrauchsbestimmung im Vertrag eine ausdrückliche Erwähnung gefunden hat, gemäß § 536 BGB grundsätzlich zur Gewährleistung eines Zustandes des Grundstücks verpflichtet, der diesen Gebrauch auch ermöglicht. Nach den — das Gericht bindenden — Feststellungen der Technischen Überwachung waren die Räume für einen unbeschränkten Röntgenbetrieb von Anfang an nicht geeignet.

Das Bezirksgericht hat jedoch nicht in vollem Maße erkannt, daß die Gewährleistung des Zustandes des Grundstücks, der zur Ausübung des dem Vertrag ausdrücklich oder stillschweigend zugrunde gelegten Gebrauchs erforderlich ist, nicht ohne Rücksicht auf die zu seiner Herstellung notwendigen tatsächlichen Veränderungen und insbesondere auf das Verhältnis zwischen den dafür erforderlichen Kosten einerseits und dem Wert des Mietgegenstandes und der Höhe des für die Überlassung zu zahlenden Entgelts andererseits gefordert werden kann. Das ergibt sich aus den Grundgedanken der Bestimmung des § 242 BGB, wonach die Vertragspartner verpflichtet sind, die ihnen obliegenden Leistungen so zu bewirken, wie es unseren sozialistischen Moral- und Rechtsanschauungen entspricht. Das Verlangen des Klägers übersteigt die danach von der Verklagten zu erbringenden Leistungen wesentlich. Es richtet sich nicht nur auf eine bauliche Änderung des Gebäudes im Rahmen seiner ursprünglichen Gestaltung, sondern auch auf eine nicht unerhebliche Erweiterung. Der dafür erforderliche Kostenaufwand von etwa 27 000 MDN als Mindestbetrag nach dem Kostenschlag — ein Betrag, der also möglicherweise noch überschritten werden kann — steht in einem Mißverhältnis zum Grundstückswert und zu der vom Kläger zu zahlenden Miete, und zwar auch dann, wenn das Vertragsverhältnis über den gemäß § 2 des Vertrages nächstliegenden Beendigungstermin vom 30. September 1972 hinaus fortgesetzt wird. Das gilt bei einem Einheitswert des Grundstücks von 46 600 MDN unabhängig davon, wie hoch der zulässige Grundstückspreis durch die Preisstelle im Verkaufsfalle bestimmt werden könnte. Es ist diese Rechtsauffassung auch unabhängig davon, wie hoch der bar zu leistende Teil des Mietzinses ist. In einem Mietwert von 431,70 MDN oder — wie von den Parteien ursprünglich angenommen worden war — von 500 MDN ist dieser lediglich für die Gewährleistung der vollen Gebrauchsfähigkeit der Röntgenräume erforderliche Aufwand in jedem Falle unangemessen.

Daß ein Verpächter nicht verpflichtet ist, Anlagen herzustellen, die infolge Vergrößerung oder Umstellung des verpachteten Betriebes erforderlich sind, hat der erkennende Senat bereits in seinem Urteil vom 1. Dezember 1964 — 2 Uz 12 64 — ausgesprochen. Der Grundsatz hat in gleicher Weise auch für das Mietverhältnis Geltung.

Die gleiche Rechtslage ergibt sich hier auch aus anderen Erwägungen. Im Gegensatz zur Auffassung des Bezirksgerichts ist nämlich auf der Grundlage der eigenen Erklärung des Klägers davon auszugehen, daß er bei Abschluß des Vertrages mindestens in Kauf genommen hat, daß die Röntgenanlage möglicherweise nicht in vollem Umfange betrieben werden könne. Er hat selbst angegeben, daß er die für einen Facharzt für innere Medizin notwendige Röntgenausbildung besitzt; jahrelang in einem Krankenhaus im Rahmen seiner internistischen Tätigkeit auch röntgenologisch gearbeitet hat und mit der ASAO 950 vom 25. November 1954 (GBl. 1955 I S. 13) vertraut ist. In dieser ASAO ist aber im § 6 u. a. festgelegt, daß die Arbeitsräume der mit Röntgenstrahlen Beschäftigten so beschaffen sein müssen, daß sie in ausreichender Weise unmittelbar mit

Frischluft versorgt werden können, nicht in Kellerräumen angelegt sein dürfen und im Lichten mindestens 3,30 m hoch sein müssen. Nach ihrem §14 ist es in begründeten Fällen allerdings möglich, Ausnahmegenehmigungen zu erteilen. Das darf aber nur geschehen, wenn durch besondere Vorschriften (z. B. Beschränkung der Einschaltzeiten oder Ausschließung bestimmter Bestrahlungseinrichtungen) gesichert wird, daß die höchstzulässigen Dosiswerte nicht überschritten werden.

Der Kläger mußte in Kenntnis dieser Bestimmungen bei den von ihm selbst besichtigten Röntgenräumen mindestens mit gewissen Beschränkungen der zulässigen Benutzung der Röntgenanlage rechnen, auch wenn er begründet davon ausgehen konnte, daß der frühere Benutzer die Anlage nicht ohne jede Genehmigung betrieben hatte. Daraus, daß er, wie er in der Berufungsverhandlung erklärt hat, die als Souterrain bezeichneten Röntgenpraxisräume nicht als Kellerräume angesehen hat, kann er nichts herleiten. Bei Kenntnis der ASAO 950 mit ihren besonderen Anforderungen an Röntgenräume kann er nicht angenommen haben, daß für diese Räume eine unbeschränkte und dauernde röntgenologische Tätigkeit gestattet werden könne.

Wenn er demnach das Grundstück mit diesen Röntgenräumen gemietet hat, ist die eingangs getroffene Feststellung begründet. Gemäß § 242 BGB kann er dann aber nicht nachträglich die außerordentlich kostenaufwendige Erweiterung der Räume, die als solche in Ordnung sind, von der Verklagten verlangen. Diese Rechtsfolge tritt aber nicht, wie es das Bezirksgericht in Erwägung gezogen hat, auf der Grundlage von § 539 BGB ein. Die Kenntnis der Mangelhaftigkeit des Mietgegenstandes oder seine auf grober Fahrlässigkeit beruhende Unkenntnis schließt danach nur die Rechte aus §§ 537 und 538 BGB aus, also die Mietminderung, den Schadensersatzanspruch und das Recht auf Selbsthilfe mit nachfolgendem Aufwendungsersatzanspruch, nicht hingegen das Recht, Erfüllung des Vertrages gemäß § 536 zu verlangen.

Der vom Kläger geltend gemachte Anspruch auf Umbau des Grundstücks ganz oder teilweise zu Lasten der Verklagten ist somit unbegründet. Nachdem die Verklagte ihre Einwilligung in die Durchführung des Umbaus erteilt hat, liegt es in seiner Entscheidung, ob er die Baumaßnahmen auf eigene Rechnung durchführen läßt. Der durch den Erweiterungsbau entstehende Wertzuwachs des Grundstücks der Verklagten wäre dann, wenn keine Einigung zwischen den Parteien zustande kommen sollte, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen auszugleichen.

§ 20 MSchG; § 15 der 1. DB zur WLVO.

1. Die Vermietung einer Wohnung als Dienstwohnung, insbesondere als Hauswartwohnung, bedarf des Einverständnisses des Wohnraumlenkungsorgans. Das gilt auch dann, wenn die Hauswarttätigkeit nebenberuflich ausgeübt wird.

Das Einverständnis der Wohnraumlenkungsorgane kann nachträglich erklärt werden.

2. Führt der Mieter einer vom Wohnraumlenkungsorgan anerkannten Hauswartwohnung die Hauswartsarbeiten nicht mehr aus, ohne daß ihm der Vermieter hierzu begründeten Anlaß gegeben hat, so muß er die Wohnung räumen. Das gilt auch dann, wenn der Hauswart seinen Verpflichtungen z. B. wegen Krankheit nicht mehr nachkommen kann.

OG, Urt. vom 4. Mai 1965 - 2 Zz 26 64.

Zwischen den Parteien besteht seit Anfang 1946 ein Mietverhältnis. Gleichzeitig haben sich die verklagten Eheleute zur nebenberuflichen Übernahme der Haus-