



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 38/20

vom

22. Februar 2022

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 22. Februar 2022 durch die Richterin Dr. Fetzner als Vorsitzende, den Richter Dr. Schmidt, die Richterinnen Wiegand und Dr. Matussek sowie den Richter Dr. Reichelt

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Beklagten durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

- 1 Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Wiederherstellung eines Außenwasseranschlusses.
- 2 Sie mietete im Jahr 1977 von einer Rechtsvorgängerin der Beklagten eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung in Dresden an. Der schriftliche Mietvertrag vom 26. Januar 1977 enthält lediglich eine Regelung zur Nutzung eines Teils der Gartenfläche, nicht aber zum Vorhandensein und zur Verwendung eines Außenwasseranschlusses.
- 3 Die Klägerin nutzt seit Beginn des Mietverhältnisses eine auf dem Grundstück der Liegenschaft befindliche Gartenfläche. Im Souterrain des Gebäudes ("Waschhaus") war zunächst ein Wasseranschluss installiert, aus dem die über einen Gartenanteil verfügenden Mieter Wasser zur Bewässerung ihrer Gärten entnahmen. Im Jahr 1995 verlegte die damalige Vermieterin den Wasseranschluss aus dem Souterrain an die Außenseite des Gebäudes und installierte eine separate Wasseruhr. Der Wasseranschluss wurde weiterhin von

den Mietern zur Gartenbewässerung genutzt. Die Beklagte ließ im Jahr 2018 diesen Anschluss entfernen.

4 Das Amtsgericht hat die auf Wiederherstellung des Außenwasseranschlusses gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Beklagte verurteilt, den Außenwasseranschluss an dem Gebäude wiederherzustellen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Demontage des Anschlusses zu einer Gebrauchseinschränkung der an die Klägerin vermieteten Gartenfläche und damit zu einem Mangel der Mietsache führe, zu dessen Beseitigung die Beklagte verpflichtet sei. Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

II.

5 1. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision (§ 552a Abs. 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) liegen nicht vor.

6 a) Das Berufungsgericht hat die Revision unter anderem mit der Begründung zugelassen, der Bundesgerichtshof müsse sich mit der Grundsatzfrage auseinandersetzen, inwieweit die Nutzung eines Außenwasseranschlusses bei Gewährung einer Gartennutzung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehöre oder nur als Gestattung der Nutzung anzusehen sei, die unter bestimmten Umständen widerrufbar wäre. Der Rechtssache kommt eine grundsätzliche Bedeutung jedoch nicht zu. Die Beantwortung der von dem Berufungsgericht aufgeworfenen Frage hängt vielmehr von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab und entzieht sich einer allgemeinen Betrachtung. Die maßgeblichen Grundsätze zur Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs im Sinne des § 535 BGB, der vorliegend gemäß Art. 232 § 2 EGBGB anwendbar ist, sind durch die

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs geklärt (vgl. Senatsurteile vom 24. November 2021 - VIII ZR 258/19, juris Rn. 27 mwN; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 17/18, WuM 2019, 23 Rn. 13; vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177 Rn. 23 mwN). Ebenso wenig gebietet die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung vorliegend die Zulassung der Revision.

7 b) Die weitere, von dem Berufungsgericht aufgeworfene Frage, ob bei Altmietverträgen und vertraglich nicht ausdrücklich geregelter Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen nach dem Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik in der Fassung vom 19. Juni 1975 (im Folgenden: ZGB) ab dem Zeitpunkt der Wiedervereinigung eine derartige Nutzung nicht mehr aus dem Mietverhältnis abzuleiten sei, rechtfertigt die Zulassung der Revision ebenfalls nicht.

8 Sie ist nicht entscheidungserheblich, weil schon der vertragsgemäße Gebrauch der der Klägerin überlassenen Gartenfläche die Bereitstellung des Außenwasseranschlusses mitumfasst. Auf die vom Berufungsgericht erörterte Frage, ob das sich aus § 105 Abs. 1 Satz 1 ZGB ergebende Recht des Mieters und seiner zum Haushalt gehörenden Personen, Gemeinschaftseinrichtungen vertragsgemäß zu nutzen, fortbesteht, kommt es daher nicht an.

9 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat zwar mit Begründungsschwächen, jedoch im Ergebnis zu Recht einen Anspruch der Klägerin auf Wiederherstellung des Außenwasseranschlusses gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB bejaht, der auf den vorliegenden Rechtsstreit anwendbar ist.

- 10 a) Gemäß Art. 232 § 2 EGBGB richten sich Mietverhältnisse aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik (im Folgenden: DDR) zur Bundesrepublik Deutschland (im Folgenden: BRD) geschlossen worden sind, von diesem Zeitpunkt an nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Das bedeutet, dass diese Normen für die nach dem Wirksamwerden des Beitritts am 3. Oktober 1990 entstandenen Rechte und Pflichten heranzuziehen sind. Dagegen sind vor dem Beitritt abgeschlossene Sachverhalte nach dem damals in der DDR geltenden Recht zu beurteilen (vgl. BGH, Urteile vom 29. November 1996 - LwZR 8/95, BGHZ 134, 170, 175 [zu Art. 232 § 3 EGBGB]; vom 17. März 1999 - XII ZR 101/97, NZM 1999, 478 unter 3; vgl. auch BGH, Urteile vom 12. Februar 2003 - XII ZR 324/98, VIZ 2003, 393 unter IV 2 b; vom 13. Juni 2007 - VIII ZR 387/04, NJW-RR 2007, 1309 Rn. 9). Eine andere Auslegung von Art. 232 § 2 EGBGB liefe auf eine verfassungsrechtlich unzulässige echte Rückwirkung der Norm hinaus (vgl. BGH, Urteile vom 29. November 1996 - LwZR 8/95, aaO; vom 17. März 1999 - XII ZR 101/97, aaO). Nur für vor dem Beitritt beendete Mietverhältnisse und Ansprüche aus einem am 3. Oktober 1990 fortbestehenden Mietverhältnis, die vor Ablauf dieses Tages zu erfüllen waren, sind daher die Vorschriften des ZGB in Anwendung zu bringen (vgl. BGH, Urteile vom 13. Juli 2007 - V ZR 189/06, NJW-RR 2008, 172 Rn. 9; vom 13. Juli 2010 - XI ZR 27/10, ZIP 2010, 1635 Rn. 9 [jeweils zu Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB]).
- 11 b) Ausgehend hiervon hat das Berufungsgericht zutreffend die Vorschrift des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit den Grundsätzen der ergänzenden Vertragsauslegung als Anspruchsgrundlage herangezogen. Zwar ist der streitgegenständliche Mietvertrag vor dem Beitritt der DDR in einem der neuen Bundesländer geschlossen worden. Der 1995 errichtete Außenwasseranschluss ist jedoch von der Beklagten erst im Jahr 2018 entfernt

worden, so dass es sich nicht um einen bis zum Wirksamwerden des Beitritts abgeschlossenen Sachverhalt handelt.

- 12 c) Die Klägerin kann gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Wiederherstellung des Außenwasseranschlusses verlangen. Die Beklagte ist nach den ergänzend auszulegenden mietvertraglichen Vereinbarungen zur Instandhaltung dieses Anschlusses und nach dessen Entfernung zu dessen Wiederherstellung verpflichtet.
- 13 aa) Die nach § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB durch den Mietvertrag entstehende Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, gestaltet § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zum einen dahin aus, dass der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen hat (Überlassungspflicht). Zum anderen trifft den Vermieter danach auf Dauer die Verpflichtung, die Mietsache während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (Erhaltungspflicht), was zugleich die Pflicht umfasst, eine nach der Überlassung eingetretene Verschlechterung der Mietsache zu beseitigen und den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherzustellen (vgl. Senatsurteile vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 17/18, WuM 2019, 23 Rn. 17 mwN; vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177 Rn. 36; vom 19. November 2014 - VIII ZR 191/13, BGHZ 203, 256 Rn. 25 mwN). Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, hat der Mieter einen entsprechenden Erfüllungsanspruch. Der Umfang der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung richtet sich danach, was die Parteien als vertragsgemäß vereinbart haben (vgl. Senatsurteil vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 17/18, aaO Rn. 12 f.).
- 14 bb) Das Berufungsgericht hat insofern rechtsfehlerfrei festgestellt, dass der streitgegenständliche Mietvertrag keine ausdrückliche Regelung hinsichtlich

der Bereitstellung eines Außenwasseranschlusses trifft und der Vertrag daher ergänzend auszulegen ist. Es hat den Mietvertrag dabei zutreffend dahingehend ergänzend ausgelegt, dass der vertragsgemäße Gebrauch der an die Klägerin vermieteten Gartenfläche vorliegend die Überlassung und hiermit korrespondierend auch die Instandhaltung beziehungsweise Wiederherstellung eines funktionsfähigen Außenwasseranschlusses umfasst. Diese ergänzende Auslegung einer Individualvereinbarung darf vom Revisionsgericht nur eingeschränkt daraufhin überprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind, wesentlicher Auslegungstoff außer Acht gelassen worden ist oder die Auslegung auf mit der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 28. April 2021 - VIII ZR 6/19, WuM 2021, 451 Rn. 22; vom 13. April 2016 - VIII ZR 198/15, WuM 2016, 350 Rn. 16; jeweils mwN). Einen derartigen entscheidungserheblichen Rechtsfehler zeigt die Revision nicht auf.

- 15 (1) Dabei bedarf es keiner Entscheidung, ob für die Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs der an die Klägerin vermieteten Gartenfläche allein auf den Mietvertrag aus dem Jahr 1977 oder auch auf das durch die Installation des Außenwasseranschlusses im Jahr 1995 geprägte Mietverhältnis abzustellen ist. Denn in beiden Fällen ist die Bereitstellung des Außenwasseranschlusses zur Bewässerung der Gartenfläche Teil des ergänzend auszulegenden Inhalts der Gebrauchsüberlassungs- und -erhaltungspflicht des Vermieters.
- 16 (a) Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB wird, wenn es an einer vertraglichen Vereinbarung fehlt, nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus in - gegebenenfalls ergänzender - Auslegung abzuleitenden Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung sowie der

Verkehrsanschauung unter der Beachtung des in § 242 BGB normierten Grundsatzes von Treu und Glauben bestimmt (vgl. Senatsurteile vom 24. November 2021 - VIII ZR 258/19, juris Rn. 27 mwN; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 17/18, WuM 2019, 23 Rn. 13; vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177 Rn. 23 mwN).

17 (b) Auch bei Abschluss eines Mietvertrags in den neuen Bundesländern vor dem Beitritt der DDR zur BRD - wie im vorliegenden Fall - ergab sich der Umfang dessen, was zum Gebrauch zu überlassen war, aus dem Mietvertrag (vgl. Göhring/Posch, Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 1, 1981, S. 283 unter 4.3.1.1). Für die Auslegung von - wie hier - unter der Geltung des ZGB geschlossenen Mietverträgen sind die Vorschriften der §§ 98 ff. ZGB heranzuziehen (vgl. KG, Beschluss [RE] vom 16. Oktober 2000 - 8 RE-Miet 7674/00, VIZ 2001, 53 unter II; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2016, Art. 232 § 2 EGBGB Rn. 5). Eine ergänzende Vertragsauslegung ist auch im Geltungsbereich des ZGB vorzunehmen (vgl. BGH, Urteil vom 12. Mai 1999 - V ZR 183/98, VIZ 1999, 489 unter II).

18 (2) Gemessen hieran hat das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend festgestellt, dass der Mietvertrag eine planwidrige Regelungslücke enthält, die im Wege der ergänzenden Auslegung dahin zu schließen ist, dass ein Außenwasseranschluss geschuldet ist.

19 (a) Voraussetzung einer ergänzenden Vertragsauslegung ist das Bestehen einer planwidrigen Regelungslücke, die nicht durch das dispositive Recht geschlossen werden kann (vgl. BGH, Urteile vom 20. Februar 2019 - VIII ZR 7/18, BGHZ 221, 145 Rn. 47; vom 11. Januar 2012 - XII ZR 40/10, NJW 2012, 844 Rn. 24; jeweils mwN). Grundlage für die Ergänzung des Vertragsinhalts ist dann der hypothetische Wille der Vertragspartner, wobei darauf abzustellen ist, was diese bei angemessener Abwägung ihrer Interessen

nach Treu und Glauben redlicherweise im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vereinbart hätten, wenn sie den nicht geregelten Fall bedacht hätten (vgl. BGH, Urteile vom 20. Februar 2019 - VIII ZR 7/18, aaO Rn. 61; vom 24. Januar 2008 - III ZR 79/07, NJW-RR 2008, 562 Rn. 15; vom 1. Juni 2005 - VIII ZR 234/04, NJW-RR 2005, 1421 unter II 2 b; jeweils mwN). Dabei ist zunächst an den Vertrag selbst anzuknüpfen, dessen Regelungen und Wertungen sowie Sinn und Zweck Ausgangspunkt der Vertragsergänzung sind (vgl. Senatsurteile vom 20. Februar 2019 - VIII ZR 7/18, aaO; vom 1. Juni 2005 - VIII ZR 234/04, aaO).

20 (b) Ausgehend hiervon hat das Berufungsgericht im Streitfall rechtsfehlerfrei eine planwidrige Regelungslücke angenommen und hat dabei - anders als die Revision meint - wesentlichen Auslegungstoff nicht übergangen. Denn es hat berücksichtigt, dass zur Nutzung des Außenwasseranschlusses offenkundig eine mietvertragliche Regelung nicht ausdrücklich getroffen worden ist, weil § 2 Nr. 3 des Mietvertrags lediglich die Gartennutzung erwähnt, ohne explizit auf einen Wasseranschluss Bezug zu nehmen, und in § 4 Nr. 1 des Vertrags im Hinblick auf Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Einrichtungen keine Eintragungen vorgenommen worden sind. Es hat zutreffend die mietvertraglichen Regelungen als nicht abschließend bewertet und insoweit rechtsfehlerfrei ausgeführt, es sei unschädlich, dass die Parteien in den Mietvertrag keine (explizite) Regelung zur Nutzung des Wasseranschlusses und des "Waschhauses" aufgenommen hätten, da dies im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nicht von Bedeutung gewesen sei, weil Betriebskosten nicht abgerechnet worden seien und die Entnahme von Wasser für private/persönliche Zwecke, wie das Waschen der Wäsche und des Kraftfahrzeugs, üblicher Praxis entsprochen habe. Die Nutzung des Wasseranschlusses im "Waschhaus" zur Bewirtschaftung des Gartens habe nach den üblichen Gepflogenheiten bis zur Wiedervereinigung zur vertragsgemäßen Nutzung des Gartens gehört.

21 Das Berufungsgericht hat somit in den Blick genommen, dass der streitgegenständliche Mietvertrag keine ausdrückliche Regelung im Hinblick auf die Nutzung des (Außen-)Wasseranschlusses trifft und hierfür (zunächst) kein Bedürfnis bestand. Vor diesem Hintergrund hat es rechtsfehlerfrei die sich als lückenhaft erweisende Vereinbarung (ergänzend) im vorliegenden Fall dahingehend ausgelegt, dass nach Änderung der tatsächlichen Verhältnisse der vertragsgemäße Gebrauch des Gartens auch die Möglichkeit der Nutzung eines (Außen-)Wasseranschlusses umfasst. Die Revision setzt insofern lediglich in unzulässiger Weise ihre eigene an die Stelle der Würdigung des Berufungsgerichts.

22 (aa) Fehlt es insoweit der Einwand der Revision, die Auffassung des Berufungsgerichts, es sei unschädlich, dass die Parteien keine (ausdrückliche) Regelung zur Nutzung des Wasseranschlusses in den Mietvertrag aufgenommen hätten, weil die Nutzung des Anschlusses zur Bewirtschaftung des Gartens nach den üblichen Gepflogenheiten bis zur Wiedervereinigung zur vertragsgemäßen Nutzung des Gartenanteils gehört habe, entbehre jeglicher rechtlichen Grundlage und es sei nicht ersichtlich, anhand welcher gesetzlicher Normen oder zumindest welcher rechtlichen Grundsätze das Berufungsgericht einen Anspruch auf Nutzung des Wasseranschlusses begründet habe. Das Berufungsgericht hat einen solchen Anspruch der Klägerin aus dem (ergänzend) ausgelegten Mietvertrag vom 26. Januar 1977 hergeleitet und hierbei im Ausgangspunkt zur Konturierung der im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nach dem hypothetischen Willen redlicher Parteien unter Berücksichtigung von Treu und Glauben zu bestimmenden mietvertraglichen Rechte und Pflichten die Wertungen des ZGB herangezogen. Dabei hat es nicht - wie von der Revision gerügt - den Wortlaut des Mietvertrags missachtet, sondern hat dargelegt, dass sich danach das Mietverhältnis zwar auch auf eine Gartenfläche erstreckt, eine Regelung bezüglich des insoweit zunächst im "Waschhaus" befindlichen

Wasseranschlusses jedoch fehlt. Ergänzend hat es auch auf die ab 1995 gelebten Verhältnisse abgestellt und rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Klägerin nun erst recht davon ausgehen konnte, der Außenwasseranschluss sei "Bestandteil des Mietvertrags".

23 (bb) Die Revision kann auch nicht mit Erfolg geltend machen, dass es bereits an einer Regelungslücke fehle, weil die Parteien in § 4 Nr. 1 des Mietvertrags bewusst keine Eintragungen zur Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen vorgesehen hätten. Das Berufungsgericht hat zu Recht darauf verwiesen, dass es insgesamt an einer genaueren Beschreibung des Mietobjekts fehle und eine (ausdrückliche) Regelung zur Nutzung des Wasseranschlusses im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nicht von Bedeutung gewesen sei. Davon ausgehend ist es nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht im Hinblick auf die Nutzung des Außenwasseranschlusses zur Gartenbewässerung von einer von den Parteien nicht bedachten (planwidrigen) Regelungslücke ausgegangen ist. Denn die getroffenen Vereinbarungen lassen eine Bestimmung vermissen, die erforderlich ist, um den dem geschlossenen Vertrag zu Grunde liegenden Regelungsplan der Parteien im Hinblick auf die Nutzung des mitvermieteten Gartens zu verwirklichen, so dass ohne die Vervollständigung der Abreden eine angemessene, interessengerechte Lösung nicht zu erzielen ist (vgl. Senatsurteil vom 20. Februar 2019 - VIII ZR 7/18, BGHZ 221, 145 Rn. 47 mwN).

24 (cc) Entgegen der Annahme der Revision hat sich das Berufungsgericht auch nicht mit seinen Ausführungen zu einer ergänzenden Vertragsauslegung anhand der Vorschriften des ZGB in offenkundigen Widerspruch zu der von ihm getroffenen Feststellung gesetzt, dass der Wasseranschluss Bestandteil des Mietvertrags sei. Vielmehr hat das Berufungsgericht zunächst zutreffend festgestellt, dass der streitgegenständliche Mietvertrag keine ausdrückliche

Regelung im Hinblick auf die Nutzung des Wasseranschlusses trifft, um dann im Wege einer (ergänzenden) Vertragsauslegung festzustellen, dass der Außenwasseranschluss der Durchführung der Gartenpflege durch den Mieter dient und daher zur Gebrauchsüberlassungspflicht (des Vermieters) gehört. Im Hinblick darauf hat es den Außenwasseranschluss als "Bestandteil des Mietvertrags" angesehen. Ein Widerspruch ist hierin nicht zu sehen.

25 (3) Das Berufungsgericht hat die von ihm aufgezeigte (planwidrige) Regelungslücke auch im Ergebnis rechtsfehlerfrei im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung dahingehend geschlossen, dass der vertragsgemäße Gebrauch der an die Klägerin vermieteten Gartenfläche die Nutzung des Außenwasseranschlusses umfasst.

26 (a) Soweit die Revision die Schließung der Regelungslücke unter Heranziehung der Vorschrift des § 105 ZGB rügt, ist ihr zwar im Ausgangspunkt Recht zu geben, dass durch die Anwendung dieser Vorschrift beziehungsweise der dort zum Ausdruck gekommenen Wertung die aufgezeigte Regelungslücke nicht behoben werden kann. Denn § 105 Abs. 1 Satz 1 ZGB regelt lediglich das Recht der Mieter und der zu ihrem Haushalt gehörenden Personen, die Wohnung und die Gemeinschaftseinrichtungen vertragsgemäß zu nutzen, während die Pflicht des Vermieters zur Überlassung und Erhaltung der vermieteten Wohnung nebst Nebenobjekten in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand in § 101 ZGB geregelt ist. Eine Aussage, welcher Standard zur Gewährleistung eines vertragsgemäßen Zustands im Hinblick auf den mitvermieteten Garten einzuhalten ist, lässt sich der Vorschrift des § 105 ZGB nicht entnehmen. Im Ergebnis wirkt sich dies aber nicht aus.

27 (aa) Während § 105 Abs. 1 Satz 1 ZGB das Recht der Mieter und der zu ihrem Haushalt gehörigen Personen begründete, die Wohnung und ihre Gemeinschaftseinrichtungen vertragsgemäß zu nutzen, waren die

Gebrauchsüberlassungs- und Instandhaltungs- oder auch Erhaltungspflicht des Vermieters in § 101 ZGB geregelt (vgl. Göhring/Posch, Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 1, 1981, S. 283; Ministerium der Justiz, Kommentar zum ZGB der DDR, 1985, § 101 unter 1 f.). Nach dieser Norm war der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben, der es ihm gestattet, sie sofort zu nutzen. Die Wohnung war während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 101 Satz 2 ZGB). Die dafür erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen hatte der Vermieter gemäß § 101 Satz 3 ZGB durchführen zu lassen. Was zum Gebrauch zu überlassen war, ergab sich - wie bereits ausgeführt - aus dem Mietvertrag. Die Erhaltungspflicht des Vermieters erstreckte sich auf alles, was den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand kennzeichnete (vgl. Göhring/Posch, aaO S. 284).

28 Im Gegensatz zur Nutzung von (mitvermieteten) Nebenräumen bedurfte die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen eines Wohnhauses weder einer besonderen Aufnahme in die Wohnungszuweisung noch einer zusätzlichen Vereinbarung im Mietvertrag (vgl. Kinne, WuM 1992, 403, 407). Ob hieraus aber folgt, dass mangels ausdrücklicher mietvertraglicher Regelung nach dem Beitritt der DDR zur BRD von einer bloßen Gestattung der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen auszugehen ist, die aus sachlichen Gründen widerruflich ist (vgl. zu dieser Problematik Kinne, aaO mwN; siehe auch zur Nutzung von Gemeinschaftsflächen nach nunmehr geltendem Recht BGH, Urteil vom 10. November 2006 - V ZR 46/06, NJW 2007, 146 Rn. 9; BeckOGK-BGB/H. Schmidt, Stand: 1. Januar 2022, § 535 Rn. 305, 306), bedarf hier keiner Entscheidung.

29 (bb) Denn der Garten war der Klägerin nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts nicht lediglich als Gemeinschaftseinrichtung zur Nutzung überlassen, sondern gehörte zu den

mitvermieteten Nebenobjekten, so dass im Hinblick auf die Pflicht der Beklagten zur (Wieder-)Herstellung des (Außen-)Wasseranschlusses die bestehende Regelungslücke nicht allein durch eine Heranziehung der Wertung des § 105 ZGB geschlossen werden kann. Dementsprechend hat das Berufungsgericht letztlich zutreffend zur Schließung der von ihm aufgezeigten Regelungslücke im Hinblick auf die Nutzung des Wasseranschlusses auf den hypothetischen Parteiwillen abgestellt und dargelegt, dass den Vertragsschließenden daran gelegen sei, die Pflege und Erhaltung der Mietergärten, die auch dem Mieter zu Erholungszwecken dienen, zu gewährleisten. Dies sei ohne Wasseranschluss undenkbar gewesen, weswegen die Einräumung der Nutzung eines Gartens im Mietvertrag als Mietzweck im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auch die Nutzung des Wasseranschlusses umfasse, der im Rahmen der Sanierung im Jahr 1995 nur nach außen verlegt worden sei. Das Berufungsgericht hat insofern auch die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Verkehrsanschauung berücksichtigt und darauf verwiesen, dass gute Wohnbedingungen geschaffen werden sollten und das "Volkseigentum" pfleglich zu behandeln war, so dass es unter dem Gesichtspunkt der Pflege der Gärten aus Sicht beider Parteien eines Wasseranschlusses bedurft hätte.

30 Dabei kann dahingestellt bleiben, ob (auch) die im Zeitpunkt der Installation des streitgegenständlichen Außenwasseranschlusses im Jahr 1995 geltende Verkehrsanschauung zu berücksichtigen gewesen wäre. Denn das Berufungsgericht hat auch diesen Umstand in seine Betrachtung einbezogen und zutreffend darauf verwiesen, dass die Klägerin insofern erst recht davon ausgehen dürfen, dass der neue Vermieter den Außenwasseranschluss gerade zur Bewirtschaftung der Gärten errichtet habe. Die von ihm vorgenommene Auslegung ist daher im Ergebnis nicht zu beanstanden.

- 31 (b) Dies gilt auch, soweit die Revision darauf verweist, dass sich der Anschluss seit dem Jahr 1995 an einem anderen Gebäude als dem der Mietwohnung befunden habe. Denn anders als die Revision meint, handelt es sich nach den von den Parteien nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht um zwei selbständige Gebäude, sondern um eine Gebäudeeinheit mit zwei Eingängen.
- 32 (c) Ebenfalls unbegründet ist die Rüge der Revision, aus dem langjährigen Vorhandensein des Außenwasseranschlusses seit dem Jahr 1995 ergebe sich ein Anspruch auf dessen Wiederherstellung nicht, weil sich aus der bloßen Gestattung der Nutzung nach objektivem Empfängerhorizont ein Wille der Beklagten beziehungsweise ihrer Rechtsvorgängerin nicht ableiten lasse, der Klägerin und den übrigen Gartennutzern einen verbindlichen Rechtsanspruch auf den Gebrauch des Wasseranschlusses einzuräumen.
- 33 Unabhängig davon, ob das Verhalten der Beklagten beziehungsweise deren Rechtsvorgängern einer derartigen Auslegung zugänglich wäre oder nicht, hat das Berufungsgericht das Verhalten der jeweiligen Vermieter nicht dahingehend ausgelegt, dass zwischen ihnen und der Klägerin eine (konkludente) Beschaffenheitsvereinbarung des Inhalts zustande gekommen ist, dass der vertragsgemäße Gebrauch des vermieteten Gartens auch die Nutzung des streitgegenständlichen Wasseranschlusses umfasst. Vielmehr ist es von dem Vorliegen einer (planwidrigen) Regelungslücke im Hinblick auf die Regelung der Nutzung des Wasseranschlusses im "Waschhaus" ausgegangen, die es auf der Grundlage der Senatsrechtsprechung (vgl. Senatsurteil vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 17/18, WuM 2019, 23 Rn. 13 [zu einer Telefonleitung]) im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung geschlossen hat, bei der es nicht auf den tatsächlichen, sondern auf den hypothetischen Willen der Vertragsparteien ankommt.

- 34 (d) Die Revision kann nicht mit Erfolg darauf abstellen, dass ein Außenwasseranschluss zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Gartenanteils nicht zwingend erforderlich sei und daher vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht umfasst werde, weil es den Mietern ebenso gut möglich sei, zur Bewässerung eine Regentonne oder eine Gießkanne zu verwenden, mit der das Wasser aus der eigenen Wohnung entnommen werde. Anders als die Revision meint, zählen Anschlüsse nicht nur dann zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietsache, wenn sie für deren Nutzung zwingend notwendig sind. Vielmehr kommt es auf die gesamten Umstände des Mietverhältnisses an, aus denen der dem Mieter zu gewährende Standard abzuleiten ist. Dementsprechend ist es nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht unter Hinweis auf die seit Beginn des Mietverhältnisses bestehende - außerhalb der Mietwohnung gelegene - Bewässerungsmöglichkeit für die Gärten der Mieter und die übliche Nutzung der Gartenfläche zum Anbau von Gemüse, Blumen und anderen Pflanzen den Wasseranschluss im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung als von dem vertragsgemäßen Gebrauch umfasst angesehen hat.
- 35 Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der von der Revision angeführten Entscheidung des Senats vom 17. Dezember 2014 (VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 21), in der der Senat lediglich ausgeführt hat, dass der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung mangels abweichender vertraglicher Vereinbarungen jedenfalls einen Mindeststandard erwarten kann, der zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen Geräte erlaubt.
- 36 (e) Die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Größe des vermieteten Gartenanteils sind für einen etwaigen Anspruch der Klägerin auf Wiederherstellung des Außenwasseranschlusses - wie die Revision selbst einräumt - nicht relevant. Denn ausgehend von dem hypothetischen Willen der

Vertragsparteien sollte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Klägerin für den von ihr angemieteten Garten - unabhängig von seiner Größe - eine Bewässerungsmöglichkeit in Form eines außerhalb der Wohnung gelegenen Wasseranschlusses dauerhaft zur Verfügung gestellt werden.

37 (f) Ohne Erfolg rügt die Revision ferner, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Beklagten nicht vollständig gewürdigt, soweit es meine, dass die Beklagte keine nachvollziehbaren Gründe für den Widerruf einer etwaigen Gestattung der Nutzung vorgetragen habe. Da das Berufungsgericht bereits das Vorliegen einer bloßen Gestattung der Nutzung des (Außen-) Wasseranschlusses im Hinblick auf die - ergänzend ausgelegte - vertragliche Vereinbarung verneint hat, war der entsprechende Vortrag der Beklagten nicht entscheidungserheblich.

38 Nach alledem ist es nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht der Klägerin einen Anspruch auf Wiederherstellung des Außenwasseranschlusses ausgehend von den Umständen des hier vorliegenden Einzelfalls gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit den Grundsätzen der ergänzenden Vertragsauslegung zugebilligt hat.

III.

39 Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen ab
Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Fetzer

Dr. Schmidt

Wiegand

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Dresden, Entscheidung vom 12.07.2019 - 143 C 1037/19 -

LG Dresden, Entscheidung vom 05.02.2020 - 4 S 357/19 -