

Probleme mit der gemeinsamen Waschküche: Auslegung des Mietvertrages, Nutzung von Gemeinschaftsflächen und Betriebskosten

BGH, Beschl. vom 4. Oktober 2022 – VIII ZR 394/21

Es gibt Fälle, in denen es scheinbar um mietrechtliche Banalitäten geht, die aber bei näherem Hinsehen interessante Aspekte aufweisen – so auch in der Sache, die dem Beschluss des VIII. Senats vom 4. Oktober 2022 zugrunde liegt. Konkret geht es hier um die Benutzung einer Waschküche, etwas abstrakter formuliert um die Nutzung sog. Gemeinschaftsflächen in einem Mehrfamilienhaus, um die Umlegung von Betriebskosten und um die Auslegung – genauer: um die ergänzende Auslegung – des Mietvertrages. Deshalb lohnt sich das Studium der Entscheidung, auch wenn der Senat einen Grund für die vom Berufungsgericht¹ ausgesprochene Zulassung der Revision und ebenso die Erfolgsaussicht der Revision verneint und der Mieter daraufhin sein Rechtsmittel zurückgenommen hat.

Der Fall:

Der Mieter bewohnt seit September 2017 eine im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Berlin gelegene Dreizimmerwohnung, deren Eingang durch den Garten des Anwesens erreichbar ist. Eine für alle Mieter zugängliche Waschküche (mit Waschmaschine und Trockner) kann nur über das Haupthaus betreten werden, für das der Mieter – entsprechend einer Klausel im Mietvertrag (§ 1 Abs. 2) – einen Schlüssel erhalten hatte.

Bei Mietbeginn hatte die Hausverwaltung den Mieter darauf hingewiesen, dass das Waschen und Trocknen von Wäsche in den Wohnungen nicht erwünscht sei. Nach einem Hinweis in der dem Mietvertrag als Anlage beigefügten Hausgemeinschaftsordnung ist das Waschen und Trocknen von Wäsche in den Wohnungen „nicht gestattet...“, soweit es zu Schäden an der Mietsache führen kann.“

Nach einer entsprechenden schriftlichen Ankündigung der Vermieterin vom 16. Juli 2020 hatte der Mieter seit dem 22. Juli 2020 keinen Zugang zur Waschküche mehr, weil die Vermieterin den Schließzylinder der Hauseingangstür hatte auswechseln lassen; begründet hatte sie diese Maßnahme mit der Erklärung, dass sich außer dem Mieter niemand mehr in das Waschbuch eingetragen hatte. Die vom Mieter geforderte Übergabe eines neuen Haustürschlüssels lehnte die Vermieterin mit dem Hinweis ab, die Waschküche werde von den anderen Mietern nicht mehr genutzt. Von dem Angebot der Vermieterin, ihm eine Anschlussmöglichkeit für den Betrieb einer Waschmaschine in der Wohnung einrichten zu lassen, machte der Mieter keinen Gebrauch.

Mit der vorliegenden Klage verlangt der Mieter von der Vermieterin u.a., ihm wieder einen Zugang zu der Waschküche zu verschaffen und dort eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner zur Verfügung zu stellen. In den Vorinstanzen hatte die Klage keinen Erfolg. Das

¹ LG Berlin, Urteil vom 2. November 2021 – 67 S 113/21 (nicht veröffentlicht)

Berufungsgericht war der Auffassung, die Waschküche sei nach dem schriftlichen Mietvertrag nicht Gegenstand der Mietsache, und aus der Anlage (Hausgemeinschaftsordnung) ergebe sich nichts Anderes. Bei der mangels einer konkreten Vereinbarung gebotenen Auslegung des Mietvertrages „gemäß § 157 BGB nach Treu und Glauben und der Verkehrsanschauung“ sei zu unterscheiden zwischen Teilen des Gebäudes..., deren Nutzung zum Mietgebrauch erforderlich sei, z.B. Eingangstüren, Treppenhaus (usw.) – mit einer entsprechenden Leistungspflicht des Vermieters –, und solchen, deren Gebrauch aus Sicht des Mieters lediglich wünschenswert sei – den Gemeinschaftsflächen, die ohne besondere Vereinbarung grundsätzlich nicht mitvermietet seien. Danach sei hier die Nutzung der Waschküche zum Mietgebrauch der Wohnung des Mieters nicht erforderlich.²

Die „bloße Gestattung“ der Waschküche habe die Vermieterin mit dem Schreiben vom 16. Juli 2020 wirksam widerrufen. Dafür sei zwar nach Auffassung der Kammer ein sachlicher Grund erforderlich, ein solcher Grund habe jedoch vorgelegen, da die Aufrechterhaltung des Betriebs der Waschküche, die in den letzten Monaten nur noch von dem Mieter genutzt worden sei, einen unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Aufwand erfordere.

Die Entscheidung:

1) *Kein Grund für die Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO)*

Die vom Berufungsgericht als Zulassungsgrund der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung angeführte Frage, unter welchen Voraussetzungen eine einseitige Nutzungsgestattung vom Vermieter widerrufen werden könne, begründet die Zulassung schon deshalb nicht, weil es hierauf nicht ankommt; denn für den Widerruf habe nach der revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Beurteilung des Berufungsgerichts im Streitfall ein sachlicher Grund vorgelegen.³

2) *Keine Erfolgsaussicht der Revision*

Die Auslegung des Mietvertrages durch das Berufungsgericht, dass die Waschküche nicht (mit)vermietet wurde, sondern dem Mieter der Zugang und die Nutzung der dort befindlichen Gegenstände lediglich gestattet waren, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden – was der Senat im Folgenden unter Erörterung der Rügen des Mieters ausführlich darlegt.⁴

a) *Nutzung der Waschküche zählt nicht zum „Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens“*

Entgegen der Auffassung der Revision hat sich das Berufungsgericht „auch nicht von einem zu engen Verständnis des Begriffs des Mietgebrauchs leiten lassen“ und entscheidungserhebliche Umstände verkannt beziehungsweise unberücksichtigt gelassen.⁵ Der Mieter hatte geltend gemacht, das Waschen und Trocknen von Wäsche mit technischen Hilfsmitteln zähle

² Rn. 9

³ Rn. 12

⁴ Rn. 16 – 22; auf die Einzelheiten kann hier verzichtet werden.

⁵ Rn. 23

nach der Verkehrsanschauung zum Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens, die Waschküche sei daher, da eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine in der Wohnung bei der Anmietung nicht vorhanden gewesen sei, als Teil des Mietgegenstandes anzusehen.

Diese Einwände greifen schon deshalb nicht durch, weil dem Mieter die Nutzung der Waschküche genügte. Seine Begründung rundet der Senat mit dem – etwas pauschalen – Hinweis ab, auch „das Gebot der nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung (gebiete) es nach alledem nicht, die Waschküche als einen dem Kläger mitvermieteten Raum anzusehen.“

⁶ Die tatrichterliche Würdigung der Umstände des Einzelfalls, dass die Nutzung der Waschküche weder zu Beginn des Mietverhältnisses noch in Zukunft für eine ordnungsgemäße Nutzung der Wohnung erforderlich gewesen sei, sei nicht zu beanstanden mit der Folge, dass sie nicht als (mit)vermieteter Raum anzusehen ist.⁷

b) Umlage von Betriebskosten ist kein Indiz für Umfang der Nutzungsberechtigung

Das Argument des Mieters, die Umlage von Betriebskosten für die im Haupthaus befindlichen Gemeinschaftsflächen spreche für ein entsprechendes Nutzungsrecht, hat bereits das Berufungsgericht nicht gelten lassen. Der Senat akzeptiert diese Annahme mit der schlichten Begründung, dies sei „aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, da aus einer solchen Umlage kein hinreichender Rückschluss auf den Willen der Parteien bei Vertragsschluss hinsichtlich des Umfangs der Nutzungsberechtigung gezogen werden kann.“⁸

c) Unwirtschaftlichkeit des Weiterbetriebs der Waschküche allein für den Mieter

Auch diese „tatrichterliche Wertung“ des Berufungsgerichts ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.⁹

Anmerkungen

1) Bewertung der tatrichterlichen Auslegung des Mietvertrages und anderer Erklärungen der Vermieterin durch den Senat

Liest man den Beschluss vom Anfang bis zum Ende, stört man sich vielleicht an dem ausgesprochen banalen Gegenstand (Waschküche) der Rechtsfrage nach dem Umfang des Mietgebrauchs einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Dennoch sollte der Wert der Entscheidung nicht unterschätzt werden. Auch wenn der Senat immer wieder auf die einfache Standard-Formulierung zurückgreift, eine bestimmte tatrichterliche Auslegung des Mietvertrags einschließlich seiner Anlage sei „aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden“, darf die „Reichweite“ dieser Aussage nicht verkannt werden. Selbst der in der Anlage zum Mietvertrag enthaltene Hinweis, dass das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung „nur nicht gestattet ist, soweit es zu Schäden an der Mietsache führen kann“ – was immerhin als auch

⁶ Rn. 26

⁷ Rn. 27

⁸ so wörtlich in Rn. 32

⁹ Rn. 33

als Hinweis auf die vorzuziehende Nutzung der (gemeinsamen) Waschküche verstanden werden kann – hat nach Auffassung des Senats letztlich keine Bedeutung für den Umfang des rechtlich verbindlichen Mietgebrauchs.

2) Ergänzende Vertragsauslegung

a) Auslegung durch das Berufungsgericht

Das Berufungsgericht hat – zutreffend – eine Regelung über die Nutzung der (gemeinsamen) Waschküche im Mietvertrag vermisst und deshalb insoweit den „*Umfang des Gebrauchsrechts durch Auslegung der getroffenen Vereinbarungen gemäß § 157 BGB nach Treu und Glauben und der Verkehrsanschauung ermittelt*“,¹⁰ also ein eindeutiger *Fall der ergänzenden Vertragsauslegung* – leider ohne die entsprechende „Überschrift“, jedenfalls nach dem Zitat des Senats.

b) Beschluss des VIII. Senats vom 22. Februar 2022 (Wasserhahn im Garten)

Dieser Schritt des Berufungsgerichts verdient auch deshalb Beachtung, weil der VIII. Senat gerade in der letzten Zeit mehrfach diesen Punkt angesprochen hat, u.a. in einem Beschluss vom 22. Februar 2022¹¹ zu einem geradezu klassischen Fall einer Vertragslücke – der Regelung über einen Garten-Wasserhahn in einem DDR-Mietvertrag. Dort hatte der Senat zu diesen Komplex folgendes angemerkt¹²:

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...

Voraussetzung einer ergänzenden Vertragsauslegung ist das Bestehen einer planwidrigen Regelungslücke, die nicht durch das dispositive Recht geschlossen werden kann. (...). 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 Vertragschlusses vereinbart hätten, wenn sie den nicht geregelten Fall bedacht hätten

c) Eine problematische Entscheidung des VIII. Senats („Bolzplatz 3“)

In der Serie der Entscheidungen des Senats zur Minderung der Miete wegen Lärmbeeinträchtigungen findet sich u.a. ein Urteil vom 24. November 2021¹³; dort hat der Senat den Einwand des Berufungsgerichts, der Maßstab des § 906 BGB „passe“ nicht für den Wohnungsmieter,

¹⁰ Rn. 8

¹¹ VIII ZR 38/20, NJW 2022, 2191; NZM 2022, 608, Grundeigentum 2022, 1150, WuM 2022, 664;

¹² aaO, Rn. 16, 19

¹³ VIII ZR 258/19, Grundeigentum 2022, 93; NZM 2022, 178; WuM 2022, 100; NJW-RR 2022, 381; ZMR 2022, 288

als „grundlegendes Fehlverständnis“ der Senatsrechtsprechung bezeichnet und mit dem Hinweis zurückgewiesen, es gehe nicht um die unmittelbare oder entsprechende Anwendung der Vorschrift, sondern *im Rahmen der gebotenen ergänzenden Vertragsauslegung des Mietvertrags lediglich um ihre nachbarrechtliche Ausstrahlungswirkung zur Konturierung der im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu bestimmenden mietvertraglichen Rechte und Pflichten der Parteien.*¹⁴ § 906 BGB stelle eine Konkretisierung des allgemeinen Gebots von Treu und Glauben dar, der einen bei Nachbargrundstücken möglichen Konflikt „zu einem vernünftigen Ausgleich“ bringen solle.

Im Schrifttum ist diese Rechtsprechung des Senats nahezu ausnahmslos auf Kritik gestoßen. V. Emmerich¹⁵ bringt die Einwände auf den Punkt, wenn er nach einer ausführlichen, praktisch lückenlosen Darlegung der Instanzrechtsprechung und der Literatur bemerkt:

Es mutet nachgerade willkürlich an, den Mieter in derart gravierenden Fällen einer Störung im vertragsgemäßen Gebrauch durch die beliebige Unterstellung einer negativen Beschaffenheitsvereinbarung, in Wirklichkeit einer bloßen Fiktion, oder durch die Anwendung des hier gar nicht einschlägigen § 906 BGB um seine gesetzlichen Rechte zu bringen.

Deutlicher und klarer kann man diese verfehlte Rechtsprechung nicht beschreiben. Seine durchweg überzeugend begründeten Einwände gegen die BGH-Rechtsprechung und die *einseitig zugunsten des Vermieters vorgenommene ergänzende Vertragsauslegung* leitet Emmerich mit dem Satz ein,

*der verbreiteten Kritik insbesondere an der Übertragung der Wertungen des § 906 BGB auf das vertraglich geordnete Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter (...) (ist) schon deshalb zuzustimmen, weil durch die Bolzplatz-Doktrin das Risiko nachträglicher Veränderungen des Umfeldes der gemieteten Räume und Flächen ganz einseitig auf den Mieter verschoben wird, während nach dem Gesetz das Risiko von Umweltfehlern während der gesamten Vertragsdauer nicht der Mieter, sondern im Gegenteil der Vermieter zu tragen hat, sofern nicht ausnahmsweise die Voraussetzungen des § 536b BGB vorliegen (so §§ 535 Abs 1 S 2, 536 BGB) oder die Parteien vertraglich das Risiko dem Mieter zugewiesen haben.*¹⁶

Dem bleibt nichts hinzuzufügen. Mit dem Grundgedanken einer nach beiden Seiten interessengerechten ergänzenden Vertragsauslegung hat die „Bolzplatz“-Entscheidung vom 24. November 2021 nichts zu tun.

¹⁴ so wörtlich in Rn. 31, wiederum unter Bezugnahme auf die Urteile vom 29. April 2015 (Rn. 43) und 29. April 2020 (Rn. 70)

¹⁵ in Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 536, Rn. 53

¹⁶ aaO Rn. 52a

Auswirkungen für die Praxis - Empfehlung: Im Zweifel eine Klausel zu viel als zu wenig

Unmittelbare Auswirkungen für die Praxis hat der Beschluss vom 4. Oktober 2022 nicht. Mittelbar macht er aber einmal mehr mit einer kaum zu überbietenden Deutlichkeit klar, *wie wichtig es für die Praxis ist, auch scheinbar untergeordnete Punkte möglichst exakt im Mietertrag oder zumindest in einer Anlage zu regeln. Wenn – wie hier – eine außerhalb der betreffenden Wohnung gelegene Einrichtung oder Fläche (z.B. Kfz-Abstellflächen) von den Mietern genutzt werden kann, ohne dass der Vermieter den Mietern einen entsprechenden verbindlichen Anspruch einräumen will, sollte dies im Mietvertrag oder einer Anlage auf jeden Fall eindeutig geregelt werden – sonst ist der Streit vorprogrammiert.. Im Zweifel sollte besser eine Regelung mehr getroffen werden, auch wenn sie im Moment nicht unbedingt erforderlich erscheint.*