

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [400]

## Mieter eines Gartens kann Wasseranschluss verlangen

1. Aufgrund der durch den Mietvertrag entstehenden Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (Überlassungspflicht).

2. Darüber hinaus trifft den Vermieter 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.

BGH, Beschluss vom 22.02.2022 - VIII ZR 38/20, IMR 2022, 2778, beck-online

### Der Fall:

Die Klägerin mietete im Jahr 1977 von einer Rechtsvorgängerin der Beklagten eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung in Dresden an. Der schriftliche Mietvertrag enthält lediglich eine Regelung zur Nutzung eines Teils der Gartenfläche, nicht aber zum Vorhandensein und zur Verwendung eines Außenwasseranschlusses.

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. Die Klägerin verlangte die Wiederherstellung des Außenwasseranschlusses:

### Das Problem:

Gehört eine Außenwasseranschluss bei der Nutzung eines Gartens zum vertragsgemäßen Gebrauch?

### Die Entscheidung des Gerichts:

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.

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.

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.

### Praxis-Tipp:

Der Garten war hier nicht als Gemeinschaftseinrichtung zur Nutzung überlassen worden, sondern gehörte zu den mitvermieteten Nebenobjekten. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ