

**Gericht:** BGH 8. Zivilsenat  
**Entscheidungsdatum:** 04.10.2022  
**Rechtskraft:** ja  
**Aktenzeichen:** VIII ZR 394/21  
**ECLI:** ECLI:DE:BGH:2022:041022BVIIIZR394.21.0  
**Dokumenttyp:** Beschluss  
**Quelle:** 

**Zitiervorschlag:** BGH, Beschluss vom 4. Oktober 2022 – VIII ZR 394/21 –, juris

---

### **Orientierungssatz**

Hinweis der Dokumentationsstelle des Bundesgerichtshofs: Die Revision vor dem BGH ist nach dem Hinweisbeschluss zurückgenommen worden.

### Fundstellen

Grundeigentum 2023, 85-87 (red. Leitsatz und Gründe)

NJW-RR 2023, 81-84 (red. Leitsatz und Gründe)

### Verfahrensgang

vorgehend LG Berlin, 2. November 2021, 67 S 113/21

vorgehend AG Spandau, 15. April 2021, 10 C 297/20

vorgehend LG Berlin, 2. November 2021, 67 S 113/21

vorgehend AG Spandau, 15. April 2021, 10 C 297/20

vorgehend LG Berlin, 2. November 2021, 67 S 113/21

vorgehend AG Spandau, 15. April 2021, 10 C 297/20

vorgehend LG Berlin, 2. November 2021, 67 S 113/21

vorgehend AG Spandau, 15. April 2021, 10 C 297/20

vorgehend LG Berlin, 2. November 2021, 67 S 113/21

vorgehend AG Spandau, 15. April 2021, 10 C 297/20

vorgehend LG Berlin, 2. November 2021, 67 S 113/21

vorgehend AG Spandau, 15. April 2021, 10 C 297/20

### **Tenor**

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

### **Gründe**

I.

1. Der Kläger ist Mieter einer im Erdgeschoss liegenden Dreizimmerwohnung (ca. 62 qm) der Beklagten in Berlin. Der Eingang der Wohnung ist durch den Garten des Anwesens erreichbar. Die anderen vermieteten Wohnungen sowie eine zu Mietbeginn des Klägers am 1. September 2017 für alle Mieter zugängliche Waschküche, in der sich eine Waschmaschine und ein Trockner befanden, können (nur) über das Haupthaus betreten werden, zu dem der Kläger bei seinem Einzug in die Wohnung von der Hausverwaltung der

Beklagten - wie in § 1 Abs. 2 des Mietvertrags vorgesehen - einen Schlüssel erhalten hatte. Dieser Schlüssel passte auch für das Schloss des Gartentors.

- 2 Die Hausverwaltung wies den Kläger bei Mietbeginn darauf hin, dass das Waschen und Trocknen von Wäsche in den Wohnungen nicht erwünscht sei. In der dem Mietvertrag als Anlage 1 beigefügten Hausgemeinschaftsordnung ist unter Punkt "A" (Absatz 8) geregelt, dass das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung "nur nicht gestattet ist, soweit es zu Schäden an der Mietsache führen kann".
- 3 Mit Schreiben vom 16. Juli 2020 kündigte die Beklagte an, dass den Mietern die Waschküche ab dem 22. Juli 2020 nicht mehr zur Verfügung stehen werde, da sich außer dem Kläger seit Monaten niemand mehr in das Waschbuch eingetragen habe. Ab dem in dem Schreiben genannten Zeitpunkt hatte der Kläger keinen Zugang zur Waschküche mehr, denn die Beklagte ließ den Schließzylinder für die Hauseingangstür auswechseln. Aufforderungen des Klägers, ihm einen neuen Schlüssel auszuhändigen, lehnte die Beklagte durch Schreiben ihrer Hausverwaltung vom 14. August 2020 mit dem Hinweis ab, die Waschküche werde von anderen Mietern nicht mehr genutzt. Sie bot dem Kläger an, in seiner Wohnung Anschlussmöglichkeiten einrichten zu lassen, welche den Betrieb einer Waschmaschine erlaubten.
- 4 Der Kläger, der die Waschküche als mitvermietete Gemeinschaftsfläche ansieht, nimmt die Beklagte - soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse - darauf in Anspruch, ihm wieder einen Zugang zu der Waschküche zu verschaffen und dort eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner zur Verfügung zu stellen. Außerdem verlangt er die Übergabe eines Haustürschlüssels - auch deshalb, um jederzeitigen Zugang zu dem nur über das Haupthaus zu erreichenden, seine Wohnung betreffenden Stromzähler zum Zweck der regelmäßigen Stromverbrauchskontrolle zu erhalten.
- 5 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.
- 6 2. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:
- 7 Der Kläger habe aus § 535 BGB keinen Anspruch auf Zugang zum Haupthaus, denn die Waschküche sei nach dem schriftlichen Mietvertrag nicht Gegenstand der Mietsache. Im Text des Mietvertrags sei sie nicht erwähnt. Aus Punkt "A" (Absatz 8) des Mietvertrags ergebe sich nichts Anderes; dort sei lediglich geregelt, dass die Wäsche nur dann nicht in der Wohnung gewaschen und getrocknet werden dürfe, wenn dies zu Schäden führen könne.
- 8 Die Waschküche sei dem Kläger auch nicht konkludent mitvermietet worden. Der Umfang des Vertragsgegenstands beziehungsweise des Nutzungsrechts ergebe sich aus dem Vertrag oder aus sonstigen Vereinbarungen der Parteien. Dabei sei zu prüfen, ob dem Mieter die Nutzung einer bestimmten Sache lediglich gestattet werde oder ob sie

vom Mietgebrauch erfasst sein solle. Fehle zu einem Punkt eine Vereinbarung oder seien nur unvollständige Abreden getroffen worden, müsse der Umfang des Gebrauchsrechts durch Auslegung der getroffenen Vereinbarungen gemäß § 157 BGB nach Treu und Glauben und der Verkehrsanschauung ermittelt werden. Zu unterscheiden sei dabei zwischen Teilen des Gebäudes und des Grundstücks, deren Nutzung zum Mietgebrauch erforderlich sei, und solchen, deren Gebrauch aus Sicht des Mieters lediglich wünschenswert sei. Bei ersteren umfasse die Leistungspflicht des Vermieters auch ohne ausdrückliche Regelung die Mitüberlassung dieser Gebäudeteile; erfasst seien hier etwa Zugangswege, Eingangstüren, Aufzüge, das Treppenhaus und Flure. Gemeinschaftsflächen hingegen, die der Mieter nur mitbenutzen dürfe, seien ohne besondere Vereinbarung grundsätzlich nicht mitvermietet. Regelmäßig könne der Mieter aber davon ausgehen, dass vorhandene Wasch- und Trockenräume mitgenutzt werden dürften, auch wenn sie nicht Gegenstand der mietvertraglichen Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters seien.

- 9 Die Auslegung der Parteivereinbarungen im hier zur Entscheidung stehenden Fall ergebe, dass die Nutzung der Waschküche nicht vom Mietgebrauch des Klägers umfasst sei. Zum Mietgebrauch des Klägers an der Wohnung sei die Nutzung der Waschküche nicht erforderlich. Das Waschen und Trocknen in der Wohnung sei nach dem Mietvertrag erlaubt, soweit dies nicht zu Schäden an der Mietsache führe. Die Beklagte habe dem Kläger mehrfach das Legen eines Waschmaschinenanschlusses in der Wohnung angeboten. Der Kläger habe nicht substantiiert dargetan, dass der Betrieb einer Waschmaschine in der Wohnung unmöglich sei. Zudem bliebe ihm immer noch die Möglichkeit außerhalb der Wohnung zu waschen oder waschen zu lassen.
- 10 Die nach alledem bloße Gestattung der Nutzung der Waschküche habe die Beklagte gegenüber dem Kläger mit Schreiben vom 16. Juli 2020 wirksam widerrufen. In der Rechtsprechung und der juristischen Literatur sei umstritten, ob die Gestattung der Nutzung einer Gemeinschaftseinrichtung nach dem Ermessen des Vermieters frei widerruflich sei oder ob es hierfür eines sachlichen Grundes bedürfe. Die Kammer halte einen sachlichen Grund für erforderlich, der hier aber gegeben sei. Denn ausweislich des vom Kläger vorgelegten Waschbuchs sei die Waschküche in den letzten Monaten vor dem Widerruf nur noch vom Kläger genutzt worden. Den Betrieb der Waschküche allein für den Kläger aufrechtzuerhalten, sei ein unverhältnismäßiger wirtschaftlicher Aufwand, der die Beklagte berechtigt habe, die Nutzungsmöglichkeit zu widerrufen.
- 11 Ein Anspruch des Klägers auf Herausgabe eines Schlüssels für die Hauseingangstür bestehe auch nicht zum Zwecke der vom Kläger beabsichtigten täglichen Kontrolle des seine Wohnung betreffenden Stromzählers.

II.

- 12 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO liegt nicht vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Die vom Berufungsgericht unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung für klärungsbedürftig erachtete Frage, unter welchen Voraussetzungen eine einseitige Nutzungsgestattung vom Vermieter widerrufen werden

könne, kann die Zulassung bereits deshalb nicht begründen, weil deren Klärung für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits unerheblich ist. Selbst wenn die dem Kläger von der Beklagten eingeräumte Gestattung der Nutzung der Waschküche nicht nach dem Ermessen der Beklagten frei widerruflich gewesen wäre, sondern es hierfür eines sachlichen Grundes bedurft hätte, wäre ein solcher nach der in vertretbarer tatrichterlicher Würdigung der Umstände des Einzelfalls getroffenen und damit revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Beurteilung des Berufungsgerichts im Streitfall gegeben.

- 13 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.
- 14 a) Das Berufungsgericht hat den Mietvertrag der Parteien dahin ausgelegt, dass die Waschküche nicht an den Kläger (mit)vermietet wurde, sondern dem Kläger der Zugang zu ihr und die Nutzung der dort befindlichen Gegenstände lediglich gestattet waren.
- 15 Diese Auslegung kann als tatrichterliche Würdigung einer Individualvereinbarung (§§ 133, 157 BGB) vom Revisionsgericht nur eingeschränkt daraufhin überprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind oder wesentlicher Auslegungstoff außer Acht gelassen worden ist oder die Auslegung auf von der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr.; siehe nur Senatsurteil vom 1. Juni 2022 - VIII ZR 287/20, WuM 2022, 456 Rn. 65, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen; Senatsbeschluss vom 22. Juni 2021 - VIII ZR 26/20, NZM 2021, 759 Rn. 11; jeweils mwN). Einen derartigen Rechtsfehler zeigt die Revision nicht auf.
- 16 aa) Soweit sie rügt, das Berufungsgericht habe bei der Erörterung, ob die Waschküche Gegenstand der vertraglichen Überlassungspflicht der Beklagten nach § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB sei, den Vorrang übereinstimmenden Parteiwillens missachtet und das Verfahrensgrundrecht des Klägers auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt, indem es vom Kläger angebotene Beweise nicht erhoben habe, trifft dies nicht zu.
- 17 (1) Die Revision verweist darauf, der Kläger habe Zeugen dafür benannt, dass die Beklagte bereits bei Anlage ihres Baukonzepts und im Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit dem Kläger zum Schutz der Bausubstanz den Plan verfolgt habe, alle Mieter dazu zu bewegen, ihre Wäsche nicht in den Wohnungen, sondern in der Waschküche zu waschen und zu trocknen. So habe der Kläger unter Beweisantritt vorgetragen, dass auch er bei Mietbeginn von der Hausverwaltung darauf hingewiesen worden sei, die Wäsche in der Gemeinschaftswaschküche des Hauses zu waschen. Deshalb hätten auch bis Juli 2020 eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner im Waschraum zur Verfügung gestanden. Diese Behauptungen würden, so die Revision, von dem Vortrag der Beklagten gestützt, die Handhabung der Waschküche sei bis Dezember 2019 auf Veranlassung der damaligen Hausverwaltung geregelt gewesen. Erst danach hätten sich die Eigentümer darum gekümmert, in den Wohnungen entsprechende Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschinen vorzusehen. Deshalb habe der Kläger zu Mietbeginn einen Hausschlüssel erhalten, damit er die Waschküche habe nutzen können und sollen.
- 18 Dies alles habe das Berufungsgericht bei der Auslegung unbeachtet gelassen. Vielmehr hätte das Berufungsgericht die vom Kläger angebotenen Beweise erheben müssen, um

zu klären, ob - wie vom Kläger behauptet - der beiderseitige Vertragswille darauf gerichtet gewesen sei, die Nutzung der Waschküche in den vertragsgemäßen Mietgebrauch einzubeziehen. Indem das Berufungsgericht diese Beweise nicht erhoben habe, habe es das rechtliche Gehör des Klägers verletzt.

- 19 (2) Das Berufungsgericht hat - entgegen der Auffassung der Revision - weder den Vorrang übereinstimmenden Parteiwillens missachtet noch das rechtliche Gehör des Klägers verletzt.
- 20 Von dem Vortrag des Klägers, die Beklagte sei im Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses mit dem Kläger bestrebt gewesen, die Mieter des Hauses - und damit auch den Kläger - zu bewegen, ihre Wäsche nicht in den Wohnungen, sondern in der Waschküche zu waschen, ist das Berufungsgericht ausweislich der von ihm in Bezug genommenen Feststellungen des Amtsgerichts sowie der Ausführungen in den Gründen des Berufungsurteils ersichtlich ausgegangen. Dort wird insbesondere auf die Anlage 1 des Mietvertrags hingewiesen; darüber hinaus werden die das Waschen und Trocknen betreffenden Passagen dieser Anlage (dort A Punkt 8) wörtlich wiedergegeben. Ebenso wird der dem Kläger von der damaligen Hausverwaltung zu Mietbeginn mündlich erteilte Hinweis, die Wäsche solle in der Waschküche und nicht in der Wohnung gewaschen werden, als unstrittige Tatsache aufgeführt.
- 21 Die von der Revision vermisste Beweisaufnahme über diese Gegebenheiten war nicht veranlasst. Denn die Wertung des Berufungsgerichts, dass die Nutzung der Waschküche nicht zu dem nach § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB von der Beklagten zu gewährenden Mietgebrauch gehört, beruht nicht etwa darauf, dass das Berufungsgericht die oben genannten Umstände nicht für erwiesen erachtet hätte, sondern auf einer unter ausdrücklicher Berücksichtigung dieser Tatsachen vorgenommenen Auslegung der Parteivereinbarungen. Der Umstand, dass die Beklagte den dem Kläger zu Mietbeginn schriftlich und mündlich gegebenen Hinweisen eine andere rechtliche Bedeutung beimisst und demgemäß zu einem anderen Auslegungsergebnis kommt, begründet weder einen Gehörsverstoß noch wird dadurch die vertretbare Auslegung des Tatrichters in revisionsrechtlich beachtlicher Weise in Frage gestellt.
- 22 Dies gilt entgegen der Auffassung der Revision auch, soweit das Berufungsgericht ausgeführt hat, die von dem Kläger vorgetragene unstrittige Abläufe bei der Übergabe der an die zeitlich nach dem Kläger in das Objekt eingezogenen Mieter G. und B. (Hinweis auf die Nutzungsmöglichkeit der Waschküche und Einweisung in die dort vorhandenen Geräte) sprächen dafür, dass die Beklagte ihren Mietern ein Mitbenutzungsrecht an der Waschküche habe einräumen wollen, diese aber nicht als Mietgegenstand angesehen habe. Das Berufungsgericht hat hier - entgegen der Auffassung der Revision - aus den geschilderten Umständen nicht etwa einen unzulässigen Schluss auf den zeitlich zurückliegenden Willen der Beklagten bei Vertragsschluss mit dem Kläger gezogen. Es hat - aus dem Kontext ersichtlich - lediglich ausgeführt, die von dem Kläger in der Klageschrift wiedergegebenen Geschehnisse um die Wohnungsanmietung G. und B. belegten entgegen der mit dem Vortrag verknüpften Sichtweise des Klägers nicht, dass die Beklagte die Waschküche als Mietgegenstand angesehen habe.

- 23 bb) Das Berufungsgericht hat sich, anders als die Revision meint, bei der von ihm vorgenommenen Auslegung auch nicht von einem zu engen Verständnis des Begriffs des Mietgebrauchs leiten lassen und deshalb entscheidungserhebliche Umstände des unstreitigen Sachverhalts verkannt beziehungsweise unberücksichtigt gelassen. Auch von einer in sich widersprüchlichen Entscheidung des Berufungsgerichts, die die Revision erkannt haben will, kann nicht die Rede sein.
- 24 (1) Die Revision meint, da sich das Gebrauchsrecht des Mieters grundsätzlich auch ohne ausdrückliche vertragliche Regelung auf die für die zeitgemäße Nutzung der Wohnung notwendigen Gemeinschaftsflächen beziehe, müsse dies im Streitfall auch für die Waschküche gelten, da das Waschen und Trocknen von Wäsche mit technischen Hilfsmitteln nach der Verkehrsanschauung zum Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens zähle. Ein Zustand der Wohnung, der unterhalb eines solchen Mindeststandards liege, sei nach der Rechtsprechung des Senats nur dann vertragsgemäß, wenn er - wie hier nicht - eindeutig vereinbart sei. Der Kläger habe daher bei Anmietung der Wohnung im Jahr 2017 berechtigterweise erwarten dürfen, dass in der Wohnung Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine vorhanden seien. Da dies jedoch nicht der Fall gewesen sei, sei die Waschküche als Teil des Mietgegenstands anzusehen.
- 25 Die anderslautenden Ausführungen des Berufungsgerichts seien widersprüchlich und damit rechtsfehlerhaft. Denn danach sei dem Kläger zwar das Waschen in der Wohnung erlaubt gewesen; die Anschlüsse für die dafür notwendigen Geräte hätten indes bei Mietbeginn gefehlt. Bisher gebe es lediglich ein Angebot der Beklagten, entsprechende Anschlüsse in der Wohnung des Klägers legen zu lassen. Mit alledem sei die Auffassung des Berufungsgerichts, die Nutzung der Waschküche sei für den Kläger nicht erforderlich, nicht in Einklang zu bringen. Das vom Berufungsgericht erzielte Auslegungsergebnis führe im Übrigen zu einem Minderungsanspruch des Klägers, da die nicht mit Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine ausgestattete Wohnung mangelhaft sei. Dem Gebot der nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung hätte es somit allein entsprochen, wenn die Waschküche als mitvermietet angesehen worden wäre, denn dann wäre die Beklagte einem - andernfalls gegebenen - Minderungsanspruch des Klägers nicht ausgesetzt.
- 26 (2) Diese Erwägungen der Revision treffen nicht zu. Nach der vertraglichen Regelung in der Anlage 1 (dort A Punkt 8) zum Mietvertrag ist es dem Kläger, wovon auch die Revision ausgeht, seit Beginn des Mietverhältnisses grundsätzlich erlaubt, Wäsche in der Wohnung zu waschen und zu trocknen. Es hätte für ihn also auch während des Betriebs der Waschküche die Möglichkeit bestanden, eine Waschmaschine in der Wohnung zu betreiben, sofern die entsprechenden Anschlüsse gelegt worden wären. Die Revision zeigt nicht auf, dass das Berufungsgericht Vortrag des Klägers zu einer von der Beklagten abschlägig beschiedenen Bitte, einen Waschmaschinenanschluss in seiner Wohnung einzurichten, übergangen hätte. Da es dem Kläger mithin offenbar genügte, seine Wäsche in der allen Mietern zur Verfügung stehenden Waschküche zu waschen, erscheint es fernliegend, aus dem ihm seit Mietbeginn bekannten Umstand, dass in seiner Wohnung ein Waschmaschinenanschluss nicht vorhanden war, einen Mangel der Wohnung abzuleiten. Auch das Gebot der nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung gebietet es

nach alledem nicht, die Waschküche als einen dem Kläger mitvermieteten Raum anzusehen.

- 27 (3) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus den von der Revision zur Stützung ihrer Auffassung zusätzlich herangezogenen Regelungen in § 18, § 20 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 des Mietvertrags. Zwar werden in § 18 und § 20 Abs. 7 des Mietvertrags der Flur, das Treppenhaus und der Keller als "gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume des Objekts" bezeichnet; auch wird der Mieter in § 10 Abs. 3 des Vertrags dazu verpflichtet, die gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räume schonend zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen. Diese formularvertraglichen Regelungen setzen indes voraus, dass der Mieter die genannten Flächen und Räume zur ordnungsgemäßen Nutzung der Wohnung betreten muss. Dies hat das Berufungsgericht - wie oben ausgeführt - hinsichtlich des Klägers indes rechtsfehlerfrei verneint.
- 28 cc) Bei der geschilderten Sachlage ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung der Umstände des vorliegenden Einzelfalls zu dem Ergebnis gelangt ist, die Nutzung der Waschküche sei weder zu Beginn des Mietverhältnisses für eine ordnungsgemäße Nutzung der Wohnung erforderlich gewesen noch in Zukunft notwendig, mit der Folge, dass sie nicht als (mit)vermieteter Raum anzusehen ist.
- 29 b) Die Revision ist überdies der Auffassung, selbst wenn dem Kläger ein mietvertragliches Nutzungsrecht an der Waschküche nicht zustünde, ergebe sich ein Anspruch auf Übergabe eines Haustürschlüssels entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts bereits aus dem vertraglichen Recht des Klägers auf tägliche Ablesung des im Haupthaus befindlichen Stromzählers. Denn das Berufungsgericht habe unbeachtet gelassen, dass dem Kläger in Anlage 3 des Mietvertrags das Recht eingeräumt worden sei, seinen Stromverbrauch anhand des im Keller des Haupthauses befindlichen Stromzählers zu kontrollieren. Da dieses vertragliche Recht keiner Einschränkung unterliege, sei die Begründung des Berufungsgerichts, die Übergabe eines Haustürschlüssels an den Kläger sei deshalb nicht erforderlich, weil es weder vorgetragen noch ersichtlich sei, dass der Zugang nicht durch die Hausverwaltung ermöglicht werden könne, nicht mit dem Vertragswortlaut vereinbar.
- 30 Mit diesem Vorbringen kann die Revision keinen Erfolg haben. Gegen die vom Berufungsgericht gegebene Begründung ist revisionsrechtlich schon deshalb nichts zu erinnern, weil sie mit dem Wortlaut der von der Revision angesprochenen Regelung in der Anlage 3 zum Mietvertrag vereinbar ist. Die Regelung lautet: "Den eigenen Verbrauch kann der Mieter im Hausanschlussraum des Gebäudes ggf. von seinem Zähler ablesen". Der Wortlaut sagt nichts darüber aus, in welcher Weise dem Mieter der Zugang zum Hausanschlussraum gewährt werden muss. Dies kann also, wie vom Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen, auch durch die Hausverwaltung geschehen.
- 31 c) Schließlich meint die Revision, das Berufungsgericht habe ein Indiz übersehen, welches für den Willen der Parteien spreche, dem Kläger jedenfalls ein Mitbenutzungsrecht an den im Haupthaus befindlichen Gemeinschaftsflächen einzuräumen. Der Kläger habe

nämlich Betriebskosten für die Reinigung und die Beleuchtung dieser Gemeinschaftsflächen zu zahlen, was dafür spreche, dass er auch ein Nutzungsrecht daran haben sollte.

32 Das Berufungsgericht hat dieses bereits in der Berufungsinstanz vom Kläger vorgebrachte Argument gesehen und mit der Erwägung zurückgewiesen, aus der Umlage von Betriebskosten lasse sich ein Anspruch auf Nutzung nicht ableiten. Dies ist 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.

33 d) Von der Revision insoweit unangegriffen, hat das Berufungsgericht einen von ihm für erforderlich gehaltenen sachlichen Grund für den Widerruf der einseitigen Gestattung der Nutzung der Waschküche darin gesehen, dass deren Weiterbetrieb allein für die Nutzung durch den Kläger unwirtschaftlich sei. Gegen diese vertretbare tatrichterliche Wertung ist revisionsrechtlich nichts zu erinnern mit der Folge, dass die die Berufung des Klägers zurückweisende Entscheidung des Landgerichts insgesamt rechtsfehlerfrei getroffen worden ist.

III.

34 Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

**Hinweis:**

**Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.**