

## 2. Inhaltliche Anforderungen an einen Mietvertrag

### 2.1 Was muss mindestens in einem Mietvertrag geregelt werden?

Wie jeder Vertrag kommt auch der Mietvertrag dann zustande, wenn sich Mieter und Vermieter über alle wesentlichen Punkte geeinigt haben. Dieser wesentliche Vertragsinhalt sind der Mietgegenstand, der Mietzweck, der Mietpreis und die Mietdauer. Falls sich Mieter und Vermieter nicht einigen können, kommt ein Mietvertrag auch nicht zustande.

Hinsichtlich der Mietdauer genügt es, dass Mieter und Vermieter mindestens den Beginn des Mietverhältnisses festlegen. Ist hinsichtlich des Mietendes nichts vereinbart worden, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Ebenso müssen sich Mieter und Vermieter darüber einig sein, dass der Mietgegenstand – d.h. die Wohnung – gegen ein Entgelt zum Gebrauch überlassen werden soll. Liegt hingegen eine Einigung über die Höhe des Entgeltes nicht vor, so ist nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes davon auszugehen, dass die ortsübliche Miete i. S. des § 558 BGB gelten soll<sup>1</sup>.

### 2.2 Kautio

Wird ein Mietverhältnis begründet, so hat regelmäßig der Mieter, noch bevor er in die Wohnung einzieht, eine Kautio (**Mietsicherheit**) an den Vermieter zu leisten. Der Mieter ist allerdings nur dann zu dieser Leistung verpflichtet, wenn im Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung zwischen ihm und dem Vermieter über Art, Höhe und Anlage der Kautio enthalten ist. Fehlt eine derartige Vereinbarung, ist der Mieter nicht verpflichtet, eine Kautio an den Vermieter zu leisten.

Was ist dabei zu beachten? Zunächst einmal muss der Mieter zur Zahlung einer Kautio verpflichtet sein. Dies geschieht durch eine entsprechende Regelung im Mietvertrag. In welcher Art und Weise die Kautio durch den Wohnraummieter zu erbringen ist, regelt § 551 BGB. Jede Vereinbarung im Mietvertrag muss sich an dieser Vorschrift orientieren.

#### 2.2.1 Art der Kautio

Zunächst können Mieter und Vermieter im Mietvertrag vereinbaren, welche Art der Kautio sie bevorzugen. Eine sog. **Barkautio**, d. h. die Leistung einer

---

1 BGH NJW 2002, 3016; 2003, 1317

bestimmten Geldsumme, ist die häufigste und üblichste Form der Sicherheitsleistung. Der Mieter kann den Geldbetrag verpfänden oder eine Sicherungsabtretung vornehmen. Bei der Verpfändung zahlt der Mieter einen bestimmten Betrag auf einem Sparbuch ein, das auf seinen Namen ausgestellt ist. Danach wird das Recht auf die Sparforderung an den Vermieter verpfändet. Der Mieter muss die Verpfändung seinem Kreditinstitut, d. h. seiner Bank oder Sparkasse anzeigen und mitteilen, wer der Pfandgläubiger ist<sup>2</sup>. Dagegen setzt die Sicherungsabtretung lediglich eine Einigung der Parteien darüber voraus, dass die Sparforderung zur Sicherheit für die Erfüllung der Verbindlichkeit aus einem Mietvertrag dem Vermieter zustehen soll.

Als weitere Möglichkeit der Leistung der Mietkaution durch den Mieter kommt die Bereitstellung einer Bürgschaft in Betracht.

### 2.2.2 Höhe der Kautio

Hinsichtlich der Höhe der Kautio begrenzt § 551 Abs. 1 BGB die Kautio auf höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten. Die Grenze bildet also das **Dreifache der Netto- bzw. Grundmiete**. Hierbei ist wichtig, dass es sich dabei lediglich um die Festlegung eines Höchstbetrages handelt, von dem selbstverständlich auch nach unten abgewichen werden kann. Keinesfalls schreibt das Gesetz eine Sicherheit ausschließlich in dieser Höhe vor. Vielmehr geht es darum, „den Vermieter dazu anzuhalten, auf den jeweiligen Einzelfall bezogen zu entscheiden, welchen Betrag er in Ansehung des konkreten Mieters und des konkreten Mietobjektes für erforderlich hält und gegebenenfalls z. B. nur zwei Nettomieten als Sicherheit zu vereinbaren“<sup>3</sup>. Der Vermieter sollte daher sein Sicherheitsbedürfnis mit den finanziellen Belastungen des Mieters abwägen. Gerade zu Beginn eines Mietverhältnisses kann der Mieter erheblichen finanziellen Belastungen ausgesetzt sein, wenn er nicht nur die erste Monatsmiete und die Kautio an den Vermieter zu leisten hat, sondern ggf. auch noch eine Maklerprovision bezahlen muss. Dieser Umstand sollte der Vermieter bei seiner Entscheidung mit berücksichtigen. Auf keinen Fall kann die Kautio dem Vermieter eine zusätzliche Einnahmequelle bieten.

Der in § 551 BGB festgelegte Höchstbetrag kann nicht zum Nachteil des Mieters erhöht werden. Eine Übersicherung ist nicht zulässig. Sollte daher die vertraglich vereinbarte Kautio summe diesen Höchstbetrag übersteigen, so wäre die dahingehende vertragliche Vereinbarung wegen § 551 Abs. 4 BGB

2 Blank/Börstinghaus, Miete, § 551 Rn. 4

3 Kinne in Kinne/Schach/Bieber § 551 Rn. 6 f.

im Hinblick auf den die Höchstsumme übersteigenden Differenzbetrag unwirksam. Die Vereinbarung einer Kaution in der gesetzlich zulässigen Höhe bleibt dann wirksam<sup>4</sup>.

Wie viele andere Regelungen im Mietrecht stellt auch § 551 Abs. 4 BGB eine sog. **Mieterschutzbestimmung** dar, von der zum Nachteil des Mieters nicht abgewichen werden darf.

Der Mieter ist nach § 551 Abs. 2 BGB zur **Ratenzahlung** der Kaution berechtigt. Wurde als Sicherheit eine Geldsumme vereinbart, so kann der Mieter diese zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen erbringen. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

In den vergangenen Jahren war es für den Vermieter häufig sehr problematisch die restlichen Teilbeträge der Mietkaution zu erhalten. Manche Mieter zahlten erst nach Monaten oder Jahren die übrigen zwei der von § 551 Abs. 2 BGB geforderten Teilzahlungen auf das Konto des Vermieters ein. Manche Mieter zahlten überhaupt keine weiteren Teilzahlungen.

Dies führte sehr häufig zu Rechtsstreitigkeiten vor den zuständigen Gerichten.

Mit der zum 1.5.2013 in Kraft getretenen Mietrechtsreform<sup>5</sup> hat der Gesetzgeber dieses Problem gelöst.

In § 551 Abs. 2 wurde ein weiterer Satz eingefügt, der lautet: „Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig“ (§ 551 Abs. 2 Satz 3 BGB).

Daraus folgt, dass der Mieter nun die Kautionszahlungen zu Beginn des Mietverhältnisses und in den beiden darauf folgenden Monaten zu leisten hat.

Er ist nicht berechtigt, die Teilzahlungen beliebig über das Mietverhältnis zu verteilen.

Leistet der Mieter nicht ordnungsgemäß die Mietkaution, wird der Vermieter gemäß § 569 Abs. 2a BGB befugt, den Mietvertrag fristlos zu kündigen.

Auch die Regelung des § 569 Abs. 2a BGB wurde im Rahmen der Mietrechtsreform 2013 in das BGB eingefügt.

Danach stellt die Nichtzahlung der Mietkaution in Höhe eines bestimmten Betrages einen wichtigen Grund dar, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

4 BGH v. 3.12.2003 – VIII ZR 86/03

5 BGBl. I S. 434

Mit Satz 2a wurde in § 569 BGB folgende Vorschrift eingefügt:

„Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilf Frist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden“.

Der Mieter hat jedoch weiterhin die Möglichkeit die Schonfristregelung des § 569 Abs. 3 Nr.2 BGB für sich zu nutzen.

### 2.2.3 Anlage und Verzinsung

Hinsichtlich Anlage und Verzinsung der Kaut ion sieht § 551 Abs. 3 BGB vor, dass der Vermieter eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen hat. Mieter und Vermieter können auch eine andere Anlageform vereinbaren. Jedoch muss immer die Anlage der Kaut ion vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu, sie erhöhen die Sicherheit. Auch hierbei handelt es sich um eine Bestimmung zugunsten des Mieters; eine davon abweichende Bestimmung zu dessen Nachteil wäre unwirksam.

Die **Trennung vom Vermögen des Vermieters** geschieht am besten durch Anlage der Kaut ion auf einem sog. Treuhandkonto.

Die Kaut ion ist dann von der Insolvenz des Vermieters nicht erfasst. Sie berechtigt zur Aussonderung<sup>6</sup> und ist vor der Einzelzwangsvollstreckung gegen den Vermieter geschützt.

Diese Trennung ist unabhängig von der Anlageform. Welchen Zweck verfolgt diese Bestimmung? Damit soll insbesondere sichergestellt werden, dass Gläubiger des Vermieters hierauf keinen Zugriff haben. Wichtig ist diese Trennung besonders dann, wenn über das Vermögen des Vermieters das Insolvenzverfahren eröffnet wird. In diesem Fall hat der Mieter einen sog. Aussonderungsanspruch nach § 47 InsO. Wird das Mietverhältnis nicht fortgesetzt, so muss der Insolvenzverwalter über die Mietsicherheit abrechnen und den verbleibenden Rest an den Mieter auszahlen<sup>7</sup>.

6 BGH NJW 2008, 1152

7 Blank/Börstinghaus, § 551 Rn. 53

Erfolgt die Trennung nicht, steht dem Mieter eine einfache Insolvenzforderung zu.

Hat der Vermieter mehrere Mieter, ist allerdings nicht erforderlich, dass er für jede einzelne Kaution ein gesondertes Konto einrichtet. In diesem Fall genügt die Anlage sämtlicher Kautionen auf einem von seinem übrigen Vermögen getrennten Sammelkonto<sup>8</sup>.

Damit der Mieter sich selbst vergewissern kann, dass seine Kaution auch nach diesen Voraussetzungen vom Vermieter angelegt worden ist, hat er gegenüber diesem einen **Auskunftsanspruch** hinsichtlich der gesetzlich vorgeschriebenen Anlage der Kaution.

Dazu gehören auch Kontonummer und Kündigungsfrist. Einige Gerichte haben einen Schadensersatzanspruch des Mieters anerkannt, falls der Vermieter vorsätzlich seine Anlageverpflichtung verletzt hat<sup>9</sup>.

Ebenso kann der Mieter ein **Zurückbehaltungsrecht** an der Miete bis zur Höhe der Kaution geltend machen, bis der Vermieter diese angelegt hat.

Bei ratenweiser Zahlung der Kaution hat der Mieter auch ein Zurückbehaltungsrecht an weiteren Raten bis zum Nachweis der gesetzesgemäßen Anlage der bereits gezahlten Raten durch den Vermieter<sup>10</sup>.

Hinsichtlich der **Form der Anlage** der Kaution können Mieter und Vermieter auch eine andere als die gesetzlich vorgegebene Anlageform wählen. Hier ist allerdings stets Voraussetzung, dass die gewählte Anlageform auch Zinsen abwirft. Eine Anlage der Kaution ohne jeglichen Zinsertrag scheidet hier immer aus; eine Verzinsung ist zwingend vorgeschrieben. Wollen Mieter und Vermieter die Verzinsung entweder ganz ausschließen oder eine Verzinsung zu einem niedrigeren Zinssatz, als dies für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist vorgesehen ist, wäre eine dahingehende Vereinbarung stets unwirksam, da sie für den Mieter von Nachteil wäre. Umgekehrt kann allerdings wirksam eine höher verzinsliche Anlage vereinbart werden. Auch dann stehen die Zinsen in voller Höhe dem Mieter zu. Der Mieter hat jedoch keinen Anspruch auf jährliche Auszahlung des Zinsbetrages. Die Verzinsungspflicht besteht so lange, bis das Kautionskonto aufgelöst wird<sup>11</sup>. Gebühren oder andere Kosten, die mit der Anlage der Kaution verbunden sind – beispielsweise Kontoführungsgebühren –, sind vom Mieter zu tragen.

8 Bieber in Kinne/Schach/Bieber § 551 Rn. 14

9 Vgl. Schmid/Harz, Mietrecht, § 551 Rn. 56; 85

10 BGH NJW 2008, 1152

11 Blank/Börstinghaus, § 551 Rn. 60

### 2.2.4 Abwicklung der Kautions

Die eigentliche Bedeutung der Kautions wird im Regelfall erst bei Beendigung des Mietverhältnisses relevant.

Solange das Mietverhältnis noch besteht, ist der Vermieter hinsichtlich des Kautionsguthabens wie ein Treuhänder gebunden. Die zwischen Mieter und Vermieter bestehende vertragliche Vereinbarung wird in der Praxis meistens so ausgelegt, dass der Vermieter während des Bestehens eines Mietverhältnisses nur dann auf die Kautions zurückgreifen darf, wenn seine Forderung entweder unstreitig oder aber rechtskräftig festgestellt worden ist<sup>12</sup>.

Zahlt beispielsweise der Mieter die Miete nicht rechtzeitig und kommt daher in Zahlungsverzug, kann der Vermieter, wenn dieser Zahlungsverzug unbestritten feststeht, auf die Kautions zurückgreifen und mit seiner Forderung aufrechnen. Gleichzeitig kann er vom Mieter die Auffüllung der ganz oder nur teilweise verbrauchten Kautions verlangen. Auch hier gilt die Höchstgrenze von drei Monatsmieten<sup>13</sup>. Eine Aufrechnung mit einer zwischen den Vertragsparteien streitigen Forderung ist dagegen nicht möglich<sup>14</sup>.

Ähnliches gilt auch für den Mieter. Auch er kann während der Mietzeit nicht über die Kautions verfügen.

Diese Rechtslage ändert sich aber, sobald das Mietverhältnis beendet wird. Dann ist der Vermieter verpflichtet, über die Kautions abzurechnen und den verbleibenden Teil der Kautionssumme einschließlich der anfallenden Zinsen an den Mieter auszuzahlen. Je nach Anlageform hat der Mieter dann einen Anspruch auf Rückzahlung einer Barkautions bzw. Freigabe eines Sparbuches. Allerdings stehen diese Rechte dem Mieter nicht sofort nach Beendigung des Mietverhältnisses, d. h. mit Übergabe der Wohnungsschlüssel an den Vermieter zu. Vielmehr muss der Vermieter dem Mieter bestätigen, dass er keinerlei Ansprüche mehr aus diesem Mietverhältnis hat. Dazu muss der Mieter dem Vermieter eine gewisse **Prüfungs- und Überlegungsfrist** einräumen.

Ist beispielsweise der Mieter nach dem Mietverhältnis zur Durchführung bestimmter Schönheitsreparaturen verpflichtet, so darf sich der Vermieter noch vergewissern, ob diese Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt worden sind, bevor er die Kautions an den Mieter zurückzahlt.

<sup>12</sup> LG Wuppertal NJW-RR 2004, 1309

<sup>13</sup> Blank/Börstinghaus, § 551 Rn. 30

<sup>14</sup> Blank/Börstinghaus, § 551 Rn. 85

Die Länge der Prüfungs- und Überlegungsfrist ist umstritten. Sie muss jedoch angemessen sein<sup>15</sup>. Der Vermieter darf die Abrechnung nicht treuwidrig verzögern. In der Regel beträgt die Frist 3–6 Monate.

Wenn der Vermieter gegen den Mieter keinen Anspruch geltend macht, endet die Frist spätestens 6 Monate nach Mietende.

Die Rückzahlung der Kaution kann mit einem angemessenen Teil von dem Ablauf der Abrechnungsfrist für die letzten Betriebskosten abhängig gemacht werden, wenn der Vermieter die Betriebskosten nach Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht abgerechnet hat und mit Nachforderungen zu rechnen ist<sup>16</sup>.

Der Anspruch des Mieters auf **Rückzahlung der Kaution** wird daher erst dann fällig, wenn das Mietverhältnis beendet ist und feststeht, dass dem Vermieter gegen den Mieter keine Ansprüche zustehen, für die die Kaution eingesetzt werden muss<sup>17</sup>.

## 2.3 Besondere Arten von Mietverträgen

Mieter und Vermieter bestimmen selbst den Inhalt ihres Mietvertrages und können damit ihr Mietverhältnis entsprechend ihrer konkreten Bedürfnisse gestalten. Das Gesetz nennt nur bestimmte Schranken, die dem Schutz des Mieters dienen. Innerhalb dieser Schranken können die Vertragsparteien beispielsweise die Dauer ihres Mietverhältnisses regeln oder bereits mit Abschluss des Vertrages vereinbaren, in welcher Weise die Höhe der Miete während der Dauer des Mietverhältnisses variiert werden kann.

Folgende Beispiele sind in der Praxis immer wieder vorzufinden:

### 2.3.1 Zeitmietvertrag

Hinsichtlich der Vertragsdauer spielt der sog. Zeitmietvertrag (§ 575 BGB) eine besondere Rolle. Mieter und Vermieter vereinbaren im Mietvertrag eine bestimmte Mietzeit und das Mietverhältnis endet nach Ablauf dieser Zeit (vgl. § 542 Abs. 2 BGB). Nach Ablauf der Mietzeit hat der Mieter im Regelfall keinen Anspruch auf Verlängerung der Mietzeit und kann einer Kündigung nicht widersprechen.

<sup>15</sup> BGH 101, 244; BGH NJW 2006, 1422

<sup>16</sup> BGH NZM, 2006, 343

<sup>17</sup> BGHZ 141, 160

Zum Schutz des Mieters kann ein **Zeitmietvertrag** grundsätzlich nur unter bestimmten Voraussetzungen abgeschlossen werden. Vom Beginn des Mietverhältnisses an müssen sich Mieter und Vermieter darüber im Klaren sein, dass die Mietzeit beschränkt ist und an einem bestimmten Tag endet.

Der Zeitmietvertrag setzt voraus, dass bereits bei Vertragsschluss der Vermieter dem Mieter den Befristungsgrund schriftlich mitteilt. Als Befristungsgründe kommen in Betracht (vgl. § 575 Abs. 1 BGB):

- Der Vermieter will die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörigen seines Haushaltes nutzen oder
- er will in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
- er will die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

Fehlt bereits bei Abschluss des Mietvertrages ein gesetzlich zulässiger Befristungsgrund oder aber hat der Vermieter dem Mieter den Befristungsgrund nicht schriftlich mitgeteilt, geht das Gesetz davon aus, dass kein Zeitmietvertrag vorliegt, sondern ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen worden ist. Entfällt der Befristungsgrund auf Dauer, hat der Mieter Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit<sup>18</sup>.

### 2.3.2 Staffelmietvertrag

Ein anderes Beispiel betrifft die sog. **Staffelmiete** (§ 557a BGB). Die Miete kann danach für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden. In der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen. Dabei muss die Miete mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Vereinbaren die Vertragsparteien eine Staffelmiete, kann die Miete in dieser Zeit nicht aus anderen Gründen erhöht werden. Gleichzeitig kann das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Ein Mietvertrag, der eine Staffelmiete enthält, ist zeitlich unbefristet.

### 2.3.3 Indexmiete

Ebenso können Mieter und Vermieter schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (**Indexmiete**, § 557b BGB). Auch hier gibt es – wie bei der Staffelmiete – keine

<sup>18</sup> BGH NJW 2007, 2177



Mindestlaufzeit. Die Miete muss jeweils ein Jahr unverändert bleiben, es sei denn, die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen werden vom Vermieter auf den Mieter umgelegt. Soll die Miete geändert werden, ist ein entsprechendes Änderungsschreiben des Vermieters an den Mieter erforderlich. Dieses muss die eingetretene Indexänderung und die geänderte Miete oder den Erhöhungsbetrag angeben. Hierbei genügt eine Erklärung in Textform.

Diese Miete ist dann ab Beginn des übernächsten Monats nach Erklärungszugang zu zahlen.

### 3. Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern

Der Mietvertrag ist ein **gegenseitiger Vertrag**. Das bedeutet, dass die Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern jeweils einander entsprechen. Einer Pflicht des Vermieters steht das Recht des Mieters gegenüber und umgekehrt. Im Einzelnen ergeben sich aus einem Mietvertrag im Wesentlichen folgende Rechte und Pflichten der Vertragsparteien:

#### 3.1 Besitzeinräumung

Der Vermieter wird durch den Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren (§ 535 Abs. 1 Satz 1 BGB). Diese sog. **Gebrauchsüberlassungspflicht** ist eine **Hauptpflicht des Vermieters**. Wie diese Pflicht des Vermieters im Konkreten aussieht, richtet sich immer nach den zwischen Mieter und Vermieter getroffenen vertraglichen Vereinbarungen. Im Regelfall hat der Vermieter mit Beginn des Mietverhältnisses dem Mieter die Mietsache in der Weise zu überlassen, dass dieser ohne weiteres den nach dem Mietvertrag vereinbarten Gebrauch ausüben, also z. B. die Wohnung tatsächlich nutzen kann. Die Wohnung muss sich zu dem vertraglich vereinbarten Gebrauch auch eignen. Ist der vertraglich vereinbarte Zustand nicht gegeben, d. h., sind beispielsweise Räume nicht bezugsfähig, weil die Sanitäreinrichtungen nicht vorhanden sind, muss der Vermieter die Wohnung in den vereinbarten Zustand setzen.

Zum vereinbarten Gebrauch gehört im Regelfall auch die **Übertragung des sog. unmittelbaren Besitzes**, d. h., dem Mieter wird damit die unmittelbare tatsächliche Sachherrschaft über die Wohnung übertragen. Dies geschieht dadurch, dass der Vermieter dem Mieter sämtliche Wohnungsschlüssel übergibt<sup>1</sup>. Die Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters besteht während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses. Der Vermieter muss während der gesamten Mietzeit dem Mieter den Gebrauch der Wohnung ermöglichen, er darf also beispielsweise nicht ohne Zustimmung des Mieters das Türschloss der Wohnung auswechseln, ohne dem Mieter die neuen Schlüssel zu übergeben. Erst dann, wenn der Mieter tatsächlich im Besitz der Wohnung ist, also z. B. über die Wohnungsschlüssel verfügt, greifen auch die sich aus diesem Mietverhältnis ergebenden weiteren Rechte von Mieter und Vermieter, wie beispielsweise die Gewährleistungsrechte.

Der Vermieter muss alle Bestandteile der Mietsache dem Mieter überlassen, also auch das sog. Mietzubehör. Mitvermietet sind daher auch Grund-

---

1 Vgl. AG Potsdam in WuM 1995, 34, Horst MDR, 1998, 189