

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Bearbeiterverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XVII

A. Klagen vor bzw. ohne Abschluß eines Mietvertrages

I. Klagen aus einem Mietvorvertrag	1
II. Klagen aus einem Rahmenvertrag	11
III. Klagen aufgrund eines Vormietrechts	17
IV. Klagen aufgrund eines Anmietrechts (einer Vorhand)	28
V. Klagen aufgrund einer Mietoption	37
VI. Klagen aus gesetzlichen Anspruchsgrundlagen nach gescheiterten Vertragsverhandlungen oder nach Abschluß eines Mietvorvertrages	50
VII. Klagen aus Verschulden bei Vertragsschluß (c.i.c.)	59

B. Klagen aus dem begründeten und noch nicht beendeten Mietvertrag

I. Klagen beider Seiten	83
II. Klagen des Vermieters	115
III. Klagen des Mieters	316

C. Klagen nach Beendigung des Mietvertrags

I. Klagen beider Seiten	495
II. Klagen des Vermieters	511
III. Klagen des Mieters	574

D. Sonstige Verfahren und Anträge

I. Räumungsschutz nach §§ 721, 794 a ZPO	647
II. Antrag auf Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO	654
III. Beweissicherungsverfahren und sonstiges selbständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO)	657
IV. Einstweilige Verfügungen	698
V. Besonderheiten bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften	771
VI. Das Rechtsentscheidungsverfahren	777
Sachverzeichnis	781

Inhaltsverzeichnis

A. Klagen vor bzw. ohne Abschluß eines Mietvertrages

I. Klagen aus einem Mietvorvertrag	1
1. Klage auf Abschluß des Mietvertrages und auf Leistung aus dem abzuschließenden Mietvertrag	1
2. Klage auf Feststellung, daß infolge Rücktritts vom Mietvorvertrag ein Erfüllungsanspruch aus diesem nicht mehr besteht	7
II. Klagen aus einem Rahmenvertrag	11
1. Klage des Vermieters auf Schadensersatz	11
III. Klagen aufgrund eines Vormietrechts	17
1. Klage auf Auskunft über den Eintritt des Vormietfalls, auf schriftliche Niederlegung und Feststellung	17
2. Klage des Dritten gegen den Verpflichteten auf Schadensersatz nach Ausübung des Vormietrechts	23
IV. Klagen aufgrund eines Anmietrechts (einer Vorhand)	28
1. Klage auf Abgabe eines Angebots zum Abschluß eines Mietvertrages	28
2. Klage auf Schadensersatz wegen der Verletzung eines Anmietrechts	33
V. Klagen aufgrund einer Mietoption	37
1. Klage des Mieters aus einer Begründungsoption auf Überlassung der Mietsache	37
2. Klage des Mieters aus einer Verlängerungsoption auf Feststellung, daß durch deren Ausübung der Mietvertrag erst zu einem bestimmten Zeitpunkt endet	41
3. Klage des Mieters, die Zwangsvollstreckung gem. § 767 ZPO für unzulässig zu erklären	45
VI. Klagen aus gesetzlichen Anspruchsgrundlagen nach gescheiterten Vertragsverhandlungen oder nach Abschluß eines Mietvorvertrages	50
1. Klage auf Rückgabe der Mietsache und auf Nutzungsentschädigung	50
2. Klage auf Verwendungsersatz nach gescheiterten Vertragsverhandlungen	54
VII. Klagen aus Verschulden bei Vertragsschluß (c. i. c.)	59
1. Klage des Mietinteressenten auf Schadensersatz wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	59
2. Klage auf Schadensersatz wegen Abbruchs von Vertragsverhandlungen	62
3. Klage auf Schadensersatz wegen unrichtiger zum Vertragsabschluß führender Angaben	67
4. Klage auf Schadensersatz nach den Grundsätzen der Eigenhaftung von Vertragsgehilfen wegen der Verletzung von Aufklärungspflichten	73
5. Klage des Mieters auf Rückgängigmachung einer Mieterhöhungsvereinbarung	79

B. Klagen aus dem begründeten und noch nicht beendeten Mietvertrag

I. Klagen beider Seiten	83
1. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrages und auf Schadensersatz nach Anfechtung	83

2.	Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrags und auf Schadensersatz wegen anfänglicher Unmöglichkeit	90
3.	Klage auf Schadensersatz wegen anfänglichen Unvermögens	94
4.	Klage auf Feststellung der Leistungsfreiheit bei unverschuldetem nachträglichem Untergang der Mietsache	99
5.	Klage auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung infolge nachträglicher Unmöglichkeit	102
6.	Klage auf Schadensersatz wegen Verzuges	107
7.	Klage auf Schadensersatz wegen Verletzung von Nebenpflichten (p. V. V.)	111
II.	Klagen des Vermieters	115
1.	Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Abnahmepflicht und auf Schadensersatz	115
2.	Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Betriebspflicht und auf Schadensersatz	120
3.	Klage auf Zahlung der Kautions	125
4.	Klage auf Zahlung von rückständigem Mietzins (Wohnraum), Klageerweiterung, Klageerweiterung und Erledigterklärung	128
5.	Stufenklage auf Zahlung von rückständigem Mietzins (Gewerberaum)	133
6.	Klage auf Zahlung abgerechneter Nebenkosten	135
7.	Klage auf Anhebung der Nebenkostenvorschüsse (aufgrund einzeln berechneter Kostensteigerungen)	137
8.	Klage auf Anhebung der Nebenkostenvorschüsse (Nachzahlungsbetrag geteilt durch 12)	144
9.	Klage auf erhöhten Mietzins aufgrund rückwirkend genehmigter Indexklausel (Gewerberaum)	145
10.	Klage auf erhöhten Mietzins aufgrund nicht genehmigter Indexklausel (Gewerberaum)	148
11.	Klage auf angepassten Mietzins aufgrund Leistungsvorbehalts nach Schiedsgutachten (Gewerberaum)	151
12.	Klage auf angepassten Mietzins bei einer Spannungs-klausel (Gewerberaum)	155
13.	Stufenklage auf Auskunft und erhöhten Mietzins auf Grund einer Umsatzklausel (Gewerberaum)	157
14.	Klage auf angepassten Mietzins wegen erhöhter Umsatzsteuer (Gewerberaum)	160
15.	Klage auf angepassten Mietzins bei fehlender vertraglicher Wertsicherung (Gewerberaum)	162
16.	Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 2 MHG (Begründungsmittel: Mietspiegel)	165
17.	Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Teilinklusive-miete gemäß § 2 MHG (Begründungsmittel: Vergleichswohnung)	178
18.	Klage auf Auskunft bzgl. Fehlbelegungsabgabe gem. § 2 Abs. 1 a MHG	186
19.	Klage auf Schadensersatz wegen fehlender oder verspäteter Auskunft bezüglich Fehlbelegungsabgabe gemäß § 2 Abs. 1 a MHG	191
20.	Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen baulicher Änderungen gemäß § 3 MHG ...	200
21.1.	Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen gesteigener Kapitalkosten gemäß § 5 MHG	203
21.2.	Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen gesteigener Kapitalkosten gemäß § 5 MHG (Alternative)	213
22.	Zahlungsklage nach Mieterhöhung auf Grund einer Staffelmietvereinbarung (Wohnraum)	228
23.	Zahlungsklage nach Mieterhöhung auf Grund einer Mietanpassungsvereinbarung (Wohnraum)	233
24.	Klage auf Zahlung erhöhten Mietzins (preisgebundener Wohnraum)	237
25.	Klage auf Abrechnung gezahlter Vorschüsse nach § 538 Abs. 2 BGB mit Antrag zur Zwangsvollstreckung	241
26.1	Klage aufgrund von Besichtigungsrechten	244
26.2	Klage aufgrund von Besichtigungsrechten (Alternative)	250
27.	Klage auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen	252
28.	Klage auf Duldung von Verbesserungsmaßnahmen	255

Inhaltsverzeichnis

29. Stufenklage auf Auskunft und Unterlassung der Untervermietung, hilfsweise auf Beendigung des Untermietvertrages	258
30. Klage auf Abschaffung eines Tieres und Unterlassung unerlaubter Tierhaltung	262
31. Klage auf Unterlassung baulicher Veränderung der Mietsache	266
32. Klage auf Unterlassung gewerblicher Nutzung der Mieträume	269
33. Klage auf Unterlassung vertragswidriger Nutzung von Gewerberäumen	272
34. Klage auf Unterlassung von Verstößen gegen die Hausordnung	275
35. Klage auf Durchführung von Schönheitsreparaturen	279
36. Klage wegen unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen mit Hilfsaufrechnung und Hilfswiderklage (Gewerberaum)	284
37. Klage aufgrund von Kostenersatzungsklauseln	290
38. Klage auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	292
39. Klage auf Unterlassung des Abschlusses eines die Konkurrenzschutzpflichten des Vermieters gegenüber anderen Mietern berührenden Untermietvertrages und Klage auf Untersagung oder Beseitigung eines Konkurrenzbetriebes zum Schutze des Altmieters	296
40. Klage gegen den Neumietter aus § 550 BGB auf Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs (unerlaubte Konkurrenz im Verhältnis zum Altmietter oder zum Vermieter)	301
41. Klage auf Feststellung, daß der Vermieter zum Abschluß eines Mietvertrages mit einem dritten potentiellen Bewerber berechtigt ist, ohne gegen Konkurrenzschutzpflichten zu verstoßen	305
42. Ruckschaffungsklage aufgrund Vermieterpfandrechts	310
43. Auskunftsklage aufgrund Vermieterpfandrechts	311
44. Klage auf vorzugsweise Befriedigung aufgrund Vermieterpfandrechts	313

III. Klagen des Mieters

1. Klage auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes (Primäre mietvertragliche Erfüllungsklage)	316
2. Klage auf Wiedereinräumung des entzogenen Mietbesitzes (Primär: Besitzschutz)	327
3. Klage auf Schadensersatz wegen zeitweiliger Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	332
4. Klage auf Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs (z. B. Doppelvermietung und Überlassung an den Dritten)	339
5. Klage auf Schadensersatz wegen verspäteter Besitzeinräumung	347
6.1 Klage auf Mängelbeseitigung	350
6.2 Klage auf Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen	359
7. Klage auf Aufwendungsersatz (§ 538 Abs. 2 BGB)	361
8. Klage auf Vorschuß für Mängelbeseitigungsaufwand	367
9. Klage auf Schadensersatz wegen eines Sachmangels	371
10. Klage auf Feststellung der Minderungsberechtigung wegen eines Sachmangels	373
11. Klage auf Rückzahlung infolge Minderung zuviel gezahlter Miete	378
12. Klage wegen Rechtsmängeln (Doppelvermietung)	381
13. Klage auf Unterlassung von Störungen durch Mitmieter, Dritte oder die Umwelt	385
14. Klage auf Unterlassung des Einzugs der ungeminderten Miete	388
15. Klage auf übliche Sicherung der Mieträume	391
16. Klage auf Unterlassung des Abschlusses eines Mietvertrages mit einem Konkurrenten und auf Zahlung einer ausbedungenen Vertragsstrafe wegen der Verletzung von Konkurrenzschutzpflichten	394
17. Klage auf Beseitigung oder Verhinderung der Konkurrenzsituation	399
18. Klage gegen den Neumietter auf Unterlassung von Wettbewerb	403
19. Klage auf Schadensersatz wegen der Verletzung von Konkurrenzschutzpflichten und auf Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz weiterer Schäden	408
20. Klage des Mieters und eines Dritten auf Schadensersatz wegen unterlassener Vorsorgemaßnahmen gegen drohende Wohnungseinbrüche	413
21. Klage wegen unterlassener Fürsorgemaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für Leib, Leben und Eigentum der berechtigten Benutzer	418

22. Klage eines Dritten wegen unterlassener Fürsorgemaßnahmen	422
23. Klage auf Schadensersatz wegen der Verletzung der Pflicht zur Überprüfung elektrischer Anlagen	426
24. Klage auf Lieferung von gesundheitlich unbedenklichem Trinkwasser	430
25. Klage auf Anschluß an die allgemeine Stromversorgung	434
26. Klage auf Auskunft über die Anlage der Kautions	438
27. Klage auf Anlage der Kautions	439
28. Klage auf Abrechnung von Nebenkosten	440
29. Klage auf Zustimmung zur Untervermietung (Wohnraum)	442
30. Klage auf Zustimmung zur Untervermietung (Gewerberaum)	446
31. Klage des alten Mieters auf Feststellung seines Ausscheidens aus dem Mietvertrag aufgrund Vertragsübernahme	450
32. Klage des neuen Mieters auf Feststellung seines Eintritts in den Mietvertrag aufgrund Vertragsübernahme	454
33. Klage auf Zustimmung zur Vertragsübernahme durch den Ersatzmieter	457
34. Klage auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag nach Ablehnung eines akzeptablen Ersatzmieters	461
35. Klage auf Rückzahlung zu Unrecht bezahlter Miete bei Mietpreisüberhöhung/ Mietwucher	465
36. Klage auf Feststellung der Mietpreisüberhöhung (preisfreier Wohnraum)	478
37. Klage auf Rückzahlung überzahlter Miete aufgrund einer Mietpreisüberhöhung (preisfreier Wohnraum)	483

C. Klagen nach Beendigung des Mietvertrags

I. Klagen beider Seiten	495
1. (Wider-)Klage auf Feststellung der Beendigung des Mietvertrages	495
2. (Wider-)Klage auf Feststellung des Fortbestandes des Mietvertrages	500
3. (Wider-)Klage auf Fortsetzung des Mietvertrages	503
4. Klage aus Wettbewerbsabreden für die Zeit nach Vertragsende	506
II. Klagen des Vermieters	511
1. Klage auf Unterlassung des Mietgebrauchs	511
2. Klage auf Räumung und Herausgabe nach ordentlicher Kündigung	516
3. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gemäß § 554 BGB	521
4. Klage auf Räumung und Herausgabe nach fristloser Kündigung gemäß § 554 a BGB	524
5. Klage auf Räumung und Herausgabe nach fristloser Kündigung gemäß § 553 BGB ..	528
6. Klage des Erwerbers auf künftige Räumung und Herausgabe von Wohnraum	533
7. Klage aus § 326 BGB auf Schadensersatz wegen zwar überbürdeter, aber nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	536
8. Klage auf Schadensersatz wegen sonstiger Schäden am Mietobjekt	540
9. Klage auf Feststellung der Schadensersatzpflicht wegen (möglicher weiterer) Bodenverunreinigungen	543
10. Klage auf Nutzungsentschädigung nach § 557 BGB	548
11. Klage auf Ersatz von Mietzinsausfall nach Kündigung wegen Zahlungsverzugs	555
12. Klage auf Ersatz der Mietdifferenz und der Kosten der Neuvermietung nach Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs	557
13. Klage des Erwerbers auf Schadensersatz nach Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens	561
14. Klage nach außerordentlicher Kündigung aufgrund einer Schadenspauschale in vertraglichen AGB (bewegliche Mietsache)	564
15. Klage auf Schadensersatz nach vorzeitiger einverständlicher Vertragsaufhebung	567
16. Herausgabeklage aufgrund Vermieterpfandrechts	570

Inhaltsverzeichnis

III. Klagen des Mieters	574
1. Klage auf Rücknahme der Mietsache	574
2. Klage auf Auskunft über die Höhe des Kautionsguthabens	577
3. Klage auf Auskehrung des Kautionsguthabens	580
4. Klage auf Rückgabe sonstiger Mietsicherheiten	582
5. Herausgabeklage des Mieters wegen nicht (mehr) bestehenden Vermieterpfand- rechts	584
6. Klage auf Ersatz von Aufwendungen zur Wiederherstellung der Fahrbereitschaft eines gemieteten Kraftfahrzeugs	586
7. Klage auf Ersatz der Kosten einer in Mieträumen durchgeführten Notreparatur	588
8. Klage auf Ersatz von Verwendungen für die Beseitigung von Mängeln in Mieträumen ohne Zustimmung des Vermieters	590
9. Klage auf Ersatz von Verwendungen zur Modernisierung von Mieträumen mit Billigung des Vermieters	594
10. Klage wegen Reparatur- und Verbesserungsmaßnahmen entgegen dem Willen und Interesse des Vermieters	597
11. Klage auf Ersatz nützlicher Verwendungen trotz vertraglichen Ausschlusses von Ersatzansprüchen	601
12. Klage auf Erstattung als Mietvorauszahlung erbrachter Verwendungen	603
13. Klage auf Ersatz eines verlorenen Baukostenzuschusses (Gewerberaum)	605
14. Klage auf Ersatz eines dem Vormieter erstatteten verlorenen Baukostenzuschusses (Wohnraum)	608
15. Klage gegen den Erwerber auf Rückzahlung des nicht abgewohnten Teils eines anrechenbaren Baukostenzuschusses (Wohnraum)	610
16. Klage auf Duldung der Wegnahme von Einrichtungen	613
17. Klage auf Ersatz der Mietdifferenz nach Kündigung wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs	619
18. Klage auf Ersatz von Umzugskosten nach Rückgabe der Mietsache aufgrund unberechtigter Vermieterkündigung	624
19. Klage auf Ersatz nutzloser Investitionen und entgangenen Gewinns nach vorausgegangener Mieterkündigung (Gewerberaum)	627
20. Klage auf Schadensersatz wegen Vortäuschung von Eigenbedarf	631
21. Klage auf Schadensersatz wegen nachwirkender Obhutspflichten	637
22. Klage auf Lieferung von Wasser, Strom, Heizung sowie auf Entsorgung (Müll) nach Vertragsbeendigung	641

D. Sonstige Verfahren und Anträge

I. Räumungsschutz nach §§ 721, 794 a ZPO	647
II. Antrag auf Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO	654
III. Beweissicherungsverfahren und sonstiges selbständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO)	657
1. Vermieteranträge auf Beweissicherung	661
1.1 Antrag wegen Beschädigung der Mietsache	661
1.2 Antrag zur Schadensfeststellung wegen unterlassener bzw. mangelhaft ausgeführter Schönheitsreparaturen	663
1.3 Antrag auf Klärung von Art und Umfang einer behaupteten Gesundheitsgefahr	666
1.4 Antrag zur Sicherung und Vorbereitung der Ansprüche auf Duldung und Mieter- höhung wegen Modernisierung (§§ 541 b BGB, 3 MHG)	670
1.5 Antrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens über die ortsübliche Vergleichsmiete zur Vorbereitung einer beabsichtigten Mieterhöhung nach § 2 MHG	674
2. Mieteranträge zur Beweissicherung	677
2.1 Antrag zur Mängelfeststellung	677
2.2 Antrag zur Klärung des Entschädigungsumfangs gemäß § 547 a BGB bei Übernahme einer vom Mieter zurückgelassenen Einrichtung	683

2.3 Antrag zur Bestimmung des Werts von Mietereinbauten im Hinblick auf vermutete unangemessene Ablösungsvereinbarung (§§ 4 a Abs. 2 WoVermG, 138 BGB)	687
2.4 Antrag zur Feststellung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete im Hinblick auf eventuelle Rückforderungsansprüche wegen Mietpreisüberhöhung (§§ 5 WiStG, 291 StGB)	690
IV. Einstweilige Verfügungen	698
1. Vermieteranträge auf Erlaß einstweiliger Verfügungen	698
1.1 Antrag auf Unterlassung bestimmter Nutzungen	698
1.2 Antrag auf Unterlassung der Betriebseinstellung	700
1.3 Antrag auf Unterlassung jeglichen Gebrauchs der Mietsache	702
1.4 Antrag auf Einstellung wettbewerbswidrigen Gebrauchs der Mietsache	707
1.5 Antrag auf Herausgabe der Mietsache an den Vermieter, hilfsweise an einen Sequester	711
1.6 Antrag auf Duldung eiliger Reparaturmaßnahmen	715
1.7 Antrag auf Duldung des Betretens der Wohnung	717
1.8 Antrag auf Unterlassung der Entfernung der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sachen	724
2. Mieteranträge auf Erlaß einstweiliger Verfügungen	726
2.1 Antrag auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes	726
2.2 Antrag auf Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes	729
2.3 Antrag auf Unterlassung einer Doppelvermietung	732
2.4 Antrag auf Unterlassung der Besitzübergabe an einen Dritten	735
2.5 Antrag auf Unterlassung von Besitzstörungen	739
2.6 Antrag auf Unterlassung des Abschlusses eines Mietvertrages mit dem Konkurrenten	743
2.7 Antrag auf Einwirkung auf den anderen Mieter, die Aufnahme eines Konkurrenzbetriebes zu unterlassen oder wieder einzustellen	747
2.8 Antrag auf Einwirkung auf den anderen Mieter, Konkurrenzprodukte weder anzubieten noch zu verkaufen	752
2.9 Antrag auf angemessene Beheizung der Wohnung	755
2.10 Antrag auf Beschaffung von Energie	759
2.11 Antrag auf Vornahme von Reparaturmaßnahmen	762
2.12 Antrag auf Beseitigung von Schäden an Versorgungsleitungen	763
2.13 Antrag auf Instandsetzung defekter Teile der Mietsache	767
V. Besonderheiten bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften	771
1. Klage des alleinigen Mieters gegen seinen Lebenspartner auf Aufgabe des Mitbesitzes	771
2. Klage des Mitmieters gegen seinen Lebenspartner auf Zustimmung zur Auflösung des gemeinschaftlichen eingegangenen Mietvertrages	774
VI. Das Rechtsentscheidungsverfahren	777
1. Gesetzliche Grundlage und Bedeutung	777
2. Vorlagepflicht des Landgerichts	777
3. Prüfung der Vorlage durch das Oberlandesgericht	778
4. Bindungswirkung der Entscheidung	778
5. Verfassungsbeschwerde wegen Verletzung der Vorlagepflicht	779
6. Divergenzberufung	779
Sachverzeichnis	781