

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 6. Auflage	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Verzeichnis der Bearbeiter	XXI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXIII

A. Klagen vor bzw. ohne Abschluss eines Mietvertrages

I. Klagen aus einem Mietvorvertrag	1
II. Klage des Vermieters auf Schadenersatz aus einem Rahmenvertrag	13
III. Klagen aufgrund eines Vormietrechts	19
IV. Klagen aufgrund eines Anmietrechts (einer Vorhand)	30
V. Klagen aufgrund einer Mietoption	41
VI. Klagen aus gesetzlichen Anspruchsgrundlagen nach gescheiterten Vertragsverhandlungen oder nach Abschluss eines Mietvorvertrages	50
VII. Klagen aus Verschulden bei Vertragsschluss	61

B. Klagen aus dem begründeten und noch nicht beendeten Mietvertrag

I. Klagen beider Seiten	83
II. Klagen des Vermieters	127
III. Klagen des Mieters	489

C. Klagen nach Beendigung des Mietvertrages

I. Klagen beider Seiten	797
II. Klagen des Vermieters	824
III. Klagen des Mieters	1006

D. Sonstige Verfahren und Anträge

I. Räumungsschutz	1123
II. Vollstreckungsschutz	1126
III. Selbständiges Beweisverfahren	1132
IV. Hinterlegung	1165
V. Einstweilige Verfügungen	1170
VI. Klagen von Mietern untereinander	1235

E. Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Zwangsverwaltung

I. Klagen des Zwangsverwalters gegen den Mieter	1243
II. Ansprüche des Mieters gegen den Zwangsverwalter	1253

F. Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Insolvenz

I. Mieterinsolvenz – Klagen des Vermieters	1255
II. Mieterinsolvenz – Klage des Insolvenzverwalters gegen den Vermieter auf Zahlung bereits vereinnahmter Mieten zur Masse (Insolvenzanfechtung)	1274
III. Mieterinsolvenz – Klage der Mitmieter gegen den Vermieter auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes	1279
IV. Vermieterinsolvenz	1283
Sachverzeichnis	1285

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 6. Auflage	V
Verzeichnis der Bearbeiter	XXI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXIII

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 Erfullungsanspruch aus diesem nicht mehr besteht	8
II. Klage des Vermieters auf Schadensersatz aus einem Rahmenvertrag	13
III. Klagen aufgrund eines Vormietrechts	19
1. Klage auf Auskunft über den Eintritt des Vormietfalls, auf schriftliche Niederlegung und Feststellung	19
2. Klage des Dritten gegen den Verpflichteten auf Schadensersatz nach Ausübung des Vormietrechts	25
IV. Klagen aufgrund eines Anmietrechts (einer Vorhand)	30
1. Klage auf Abgabe eines Angebots zum Abschluss eines Mietvertrages	30
2. Klage auf Schadensersatz wegen der Verletzung eines Anmietrechts	35
V. Klagen aufgrund einer Mietoption	41
1. Klage des Mieters aus einer Begründungsoption auf Überlassung der Mietsache	41
2. 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 Nutzungsschädigung	50
2. Klage auf Verwendungsersatz nach gescheiterten Vertragsverhandlungen	54
VII. Klagen aus Verschulden bei Vertragsschluss	61
1. Klage des Mietinteressenten auf Schadensersatz wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	61
2. Klage auf Schadensersatz wegen Abbruchs von Vertragsverhandlungen .	64
3. Klage auf Schadensersatz wegen unrichtiger zum Vertragsabschluss führender Angaben	69
4. Klage auf Schadensersatz nach den Grundsätzen der Eigenhaftung von Vertragsgehilfen wegen der Verletzung von Aufklärungspflichten	76

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 wegen falscher Selbstauskunft	83
2. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrages und auf Wertersatz nach Anfechtung wegen Aufklärungspflichtverletzung	93

Inhaltsverzeichnis

3. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrages und auf Schadensersatz bzw. Aufwendungsersatz wegen anfänglicher Unmöglichkeit	99
4. Klage auf Schadensersatz wegen anfänglichen Unvermögens	104
5. Klage auf Feststellung der Leistungsfreiheit bei unverschuldetem nachträglichem Untergang der Mietsache	109
6. Klage auf Schadensersatz infolge nachträglicher Unmöglichkeit	112
7. Klage auf Schadensersatz wegen Verzuges	118
8. Klage auf Schadensersatz wegen Verletzung von Nebenpflichten	123
II. Klagen des Vermieters	127
<i>Klagen auf Erfüllung des Vertrages</i>	
1. Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Abnahmepflicht und auf Schadensersatz	127
2. Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Betriebspflicht und auf Schadensersatz	133
<i>Mietsicherheit</i>	
3. Klage auf Zahlung der Kautions	138
4. Klage auf Wiederauflösung der Kautions	144
5. Rückschaffungsklage aufgrund Vermieterpfandrechts	148
6. Auskunftsklage aufgrund Vermieterpfandrechts	150
7. Klage auf vorzugsweise Befriedigung aufgrund Vermieterpfandrechts	152
<i>Miete</i>	
8. Klage auf Zahlung von rückständiger Miete (Wohnraum), Klageerweiterung, Klageerweiterung und Erledigungserklärung	155
9. Saldoklage auf Zahlung rückständiger Grundmiete und Betriebskosten-vorauszahlungen über mehrere Jahre (Wohnraum)	160
10. Zahlungsklage in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Neubau)	166
11. Zahlungsklage in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (umfassend modernisierte Wohnung)	171
12. Zahlungsklage in Gemeinde, die in VO gem. § 556d Abs. 2 BGB aufgenommen wurde, wenn Voraussetzungen bestritten werden	176
13. Klage auf Mietzahlung gegen Mieter, der wegen unwirtschaftlicher Heizung mindert	179
14. Klage auf Mietzahlung gegen Mieter, der wegen Mängeln von Zurückbehaltungsrecht Gebrauch macht	182
15. Klage auf Mietzahlung gegen Mieter, der wegen Lärm mindert (Wohnraum)	186
16. Zahlungsklage auf rückständige Wohnraummiete im Urkundenprozess nach Durchführung des Mahnverfahrens	191
17. Zahlungsklage nach Erhöhung der Kostenmiete wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel (Anbietpflicht?)	193
18. Zahlungsklage des Vermieters von Geschäftsraum im Urkundenprozess	196
<i>Betriebskosten</i>	
19. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten nach Ablauf der Einwendungsfrist	200
20. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten bei Wirtschaftseinheiten	210
21. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten im Urkundsverfahren	213
22. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten bei nicht geeichtem Wasserzähler	217

23.	Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten – Mieter beruft sich auf Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz (Wohnraum)	220
24.	Klage auf Schadensersatz – Mieter beruft sich auf Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz (Gewerberaum)	224
25.	Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau	230
26.	Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten bei vermieteter Eigentumswohnung	234
27.	Klage auf Zahlung nicht geleisteter Vorauszahlungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist	237
28.	Klage auf Zahlung abgerechneter Heizkosten	239
29.	Klage auf Zahlung abgerechneter Heizkosten nach Einführung von Wärmecontracting (§ 556c BGB)	243
30.	Vollstreckungsgegenklage gegen Rückzahlungsklage bzgl. Betriebskostenvorauszahlungen nach erteilter Abrechnung	248
31.	Klage auf Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen (aufgrund einzeln berechneter Kostenerhöhungen)	252
32.	Klage auf Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen (Nachzahlungsbetrag geteilt durch 12)	264
<i>Klagen wegen Instandsetzung und Modernisierung</i>		
33.	Klage auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB	269
34.	Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (Badeinbau und Anschluss an Fernwärme)	272
35.	Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (energetische Fassadensanierung)	277
36.	Klage auf Duldung einer Maßnahme zur Einsparung von Primärenergie ohne Bezug auf die Mietsache § 555b Nr. 2 BGB	281
<i>Klagen auf Anpassung der Miete</i>		
37.	Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: einfacher Mietspiegel)	283
38.	Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: qualifizierter Mietspiegel)	300
39.	Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: Sachverständigengutachten gegen qualifizierten Mietspiegel)	317
40.	Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Teilinklusivmiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: Vergleichswohnungen ohne qualifizierten Mietspiegel in der Gemeinde)	330
41.	Klage auf Auskunft bezüglich Fehlbelegungsabgabe bzw. Ausgleichszahlungen gemäß §§ 34–37 des Wohnraumförderungsgesetzes gemäß § 558 Abs. 4 BGB	345
42.	Klage auf Schadensersatz wegen fehlender oder verspäteter Auskunft bezüglich Fehlbelegungsabgabe bzw. Ausgleichszahlungen gemäß §§ 34–37 des Wohnraumförderungsgesetzes gemäß § 558 Abs. 4 BGB	350
43.	Klage auf Schadensersatz wegen Verzuges mit der Zustimmungserklärung zum Mieterhöhungsverlangen	360
44.	Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen baulicher Maßnahmen gemäß § 559 BGB (ggf. unter Abzug ersparter Instandsetzungskosten)	365
45.	Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen einer energetischen Modernisierung gemäß § 559 BGB	369
46.	Zahlungsklage nach Mieterhöhung nach vereinfachter Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559c BGB	373

Inhaltsverzeichnis

47. Zahlungsklage nach gekappter Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 Abs. 3a BGB	378
48. Zahlungsklage nach Mieterhöhung aufgrund einer Staffelmietvereinbarung gemäß § 557a BGB (Wohnraum)	383
49. Zahlungsklage nach Mieterhöhung aufgrund einer Indexmietvereinbarung gemäß § 557b BGB (Wohnraum)	388
50. Klage auf Zahlung erhöhter Miete (preisgebundener Wohnraum)	394
51. Zahlungsklage aus Indexklausel (Gewerberaum)	398
52. Klage auf erhöhte Miete aufgrund Leistungsvorbehalts nach Schiedsgutachten (Gewerberaum)	405
53. Stufenklage auf Auskunft und erhöhte Miete aufgrund einer Umsatzklausel (Gewerberaum)	411
54. Klage auf angepasste Miete wegen erhöhter Umsatzsteuer (Gewerberaum)	418
55. Klage auf angepasste Miete bei fehlender vertraglicher Wertsicherung (Gewerberaum)	423
<i>Klagen im Zusammenhang mit vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache</i>	
56. Stufenklage auf Auskunft und Unterlassung der Untervermietung hilfsweise auf Beendigung des Untermietvertrages	429
57. Klage auf Abschaffung eines Tieres und Unterlassung unerlaubter Tierhaltung	433
58. Klage auf Unterlassung baulicher Veränderungen der Mietsache	437
59. Klage auf Unterlassung gewerblicher Nutzung der Mieträume	440
60. Klage auf Unterlassung der zeitweisen Vermietung über Airbnb o.ä.	444
61. Klage auf Unterlassung vertragswidriger Nutzung von Gewerberäumen	447
62. Klage auf Unterlassung von Verstößen gegen die Hausordnung	451
63. Klage auf Beseitigung einer Parabolantenne	454
64. Klage auf Besichtigung	456
<i>Schönheitsreparaturen</i>	
65. Klage auf Ausführung von Schönheitsreparaturen	458
<i>Schadensersatz und Aufwendungersatz</i>	
66. Klage auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	460
67. Klage auf Abrechnung gezahlter Vorschüsse nach § 536a Abs. 2 BGB mit Antrag zur Zwangsvollstreckung	465
<i>Konkurrenzschutz</i>	
68. 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 eines Altmieters	469
69. Klage gegen den Neumieter aus § 541 BGB auf Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs (unerlaubte Konkurrenz im Verhältnis zum Altmietter oder zum Vermieter)	474
70. Klage auf Feststellung, dass der Vermieter zum Abschluss eines Mietvertrages mit einem dritten potenziellen Bewerber berechtigt ist, ohne gegen Konkurrenzschutzpflichten zu verstößen	478
<i>Besonderheiten während der COVID-19-Pandemie</i>	
71. Zahlungs- und Räumungsklage in Zeiten der COVID-19-Pandemie	483

III. Klagen des Mieters	489
<i>Mietgebrauch</i>	
1. Klage auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes (Primäre mietvertragliche Erfüllungsklage)	489
2. Klage auf Wiedereinräumung des entzogenen Mietbesitzes (Primär: Besitzschutz)	500
3. Klage auf Schadensersatz wegen zeitweiliger Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	505
4. Klage auf Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs (zB Doppelvermietung und Überlassung an einen Dritten)	513
5. Klage auf Schadensersatz wegen verspäteter Besitzeinräumung	521
<i>Mietpreisbremse</i>	
6. Auskunftsklage gem. § 556g Abs. 3 BGB	525
7. Rückzahlungsklage wegen Überschreitung der zulässigen Wiedervermietungsmiete – Grundfall	530
8. Rückzahlungsklage wegen zul. Überschreitung der zulässigen Wiedervermietungsmiete – Vormiete Minderung	541
9. Rückzahlungsklage wegen Überschreitung der zulässigen Wiedervermietungsmiete – Vormiete Mieterhöhung	551
<i>Mietzahlung</i>	
10. Klage des Mieters auf Rückgängigmachung einer Mieterhöhungsvereinbarung (Außerhausgeschäft)	560
11. Klage auf Rückzahlung von Mietzahlungen nach Widerruf des Mietvertragsabschlusses ohne Besichtigung	564
12. Klage auf Rückzahlung überzahlter Miete aufgrund einer Mietpreisüerhöhung bei preisfreiem Wohnraum	568
<i>Gewährleistung</i>	
13. Klage auf Mängelbeseitigung	575
14. Klage auf Mängelbeseitigung im Falle auftretenden Schimmels	586
15. Klage auf Mängelbeseitigung bei dauerhaftem Heizungsausfall	591
16. Klage auf Schadensersatz wegen eines Sachmangels (mit Alternativen: anfänglicher Mangel, verschuldeter verspäteter Mangel, mit Mängelbeseitigung in Verzug)	594
17. Klage auf Mängelbeseitigung bei vom Mieter verursachten aber versicherten Schäden (Regressverzicht)	597
18. Klage auf Aufwendungsersatz gemäß § 536a Abs. 2 BGB	601
19. Klage auf Vorschuss für Mängelbeseitigungsaufwand	608
20. Klage auf Feststellung der Minderungsberechtigung wegen eines Sachmangels	612
21. Klage auf Rückzahlung infolge Minderung zu viel gezahlter Miete (Gewerberaum)	617
22. Klage auf Rückzahlung infolge Überzahlung einer über 10 % liegenden Flächenabweichung	621
23. Klage auf Rückzahlung infolge Überzahlung einer unter 10 % liegenden Flächenabweichung	625
24. Klage auf Rückzahlung infolge Überzahlung wegen Nicht-Einhaltung des Mindeststandards	631
25. Klage auf Unterlassung von Störungen durch Mitmieter, Dritte oder die Umwelt	635
26. Klage auf Unterlassung des Einzugs der ungeminderten Miete	638
27. Klage auf übliche Sicherung der Mieträume (Gewerbe)	642

Inhaltsverzeichnis

28. Klage auf Schadensersatz wegen Verletzung der Pflicht zur Überprüfung elektrischer Anlagen	645
29. Klage des Mieters und eines Dritten auf Schadensersatz wegen unterlassener Vorsorgemaßnahmen gegen drohende Wohnungseinbrüche	650
30. Klage auf Unterlassung des Abschlusses eines Mietvertrages mit einem Konkurrenten und auf Zahlung einer ausbedungenen Vertragsstrafe wegen der Verletzung von Konkurrenzschutzpflichten	656
31. Klage auf Beseitigung oder Verhinderung der Konkurrenzsituation	661
32. Klage gegen den Neumieter auf Unterlassung von Wettbewerb	666
33. Klage auf Schadensersatz wegen der Verletzung von Konkurrenzschutzpflichten und auf Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz weiterer Schäden	671
<i>Klage im Zusammenhang mit dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache</i>	
34. Klage wegen unterlassener Fürsorgemaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für Leib, Leben und Eigentum der berechtigten Benutzer	676
35. Klage eines Dritten wegen unterlassener Fürsorgemaßnahmen	680
36. Klage auf Lieferung von gesundheitlich unbedenklichem Wasser	684
37. Klage auf Anschluss an die allgemeine Stromversorgung	689
38. Klage auf Duldung der Installation einer Parabolantenne	694
<i>Mietsicherheit</i>	
39. Klage auf Auskunft über die Anlage der Kautions	695
40. Klage auf Anlage der Kautions	699
41. Klage auf Wiederanlage der Kautions bei Entnahme durch Vermieter wegen bestrittener Forderung während bestehenden Mietverhältnisses ..	701
42. Klage auf Rückzahlung eines Teils der Kautions wegen Vereinbarung einer 3 Monatsmieten übersteigenden Kautions	704
43. Klage auf Rückzahlung einer zu hohen Kautions wegen Verstoß gegen die Mietpreisbremse	708
44. Klage auf Rückzahlung einer zu hohen Kautions wegen Flächenabweichung	716
<i>Betriebskosten</i>	
45. Klage auf Abrechnung von Betriebskosten	720
46. Klage auf Rückzahlung der Vorauszahlungen wegen fehlender Abrechnung der Betriebskosten durch Vermieter	727
47. Klage auf Feststellung, zur Zurückbehaltung der Betriebskostenvorauszahlungen wegen fehlender Abrechnung berechtigt zu sein	730
48. Klage auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen wegen Verstoßes gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit	733
49. Klage auf Belegeinsicht	738
50. Klage auf Überlassung von Belegkopien	742
51. Klage auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen der anderen Mieter	745
52. Klage auf Zustimmung zur Untervermietung (Wohnraum)	748
53. Klage auf Zustimmung zur Untervermietung (Gewerberaum)	750
54. Klage des alten Mieters auf Feststellung seines Ausscheidens aus dem Mietvertrag aufgrund Vertragsübernahme	752
<i>Klagen im Zusammenhang mit Mietwechsel</i>	
55. Klage des neuen Mieters auf Feststellung seines Eintritts in den Mietvertrag aufgrund Vertragsübernahme	756
56. Klage auf Zustimmung zur Vertragsübernahme durch den Ersatzmieter	759
57. Klage auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag nach Ablehnung eines akzeptablen Ersatzmieters	762

<i>Schönheitsreparaturen</i>		
58. Klage auf Feststellung, nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein, bei unrenoviert übergebener Wohnung	766	
59. Klage auf Feststellung nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein (Wohnraum)	772	
60. Klage auf Feststellung, nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein (Gewerberaum)	779	
61. Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Quotenabgeltungsklausel	784	
<i>Schadensersatz</i>		
62. Klage auf Schadensersatz wegen missbräuchlicher Modernisierungsmaßnahme	789	
 C. Klagen nach Beendigung des Mietvertrages		
I. Klagen beider Seiten		797
1. (Wider-)Klage auf Feststellung der Beendigung des Mietvertrages (mit der Variante: Wirksamkeit einer Kündigungsausschlussvereinbarung)	797	
2. (Wider-)Klage auf Feststellung des Fortbestandes des Mietvertrages (ggf. Wirksamkeit einer Kündigungsausschlussvereinbarung/Formmangel der Kündigung)	804	
3. (Wider-)Klage auf Fortsetzung des Mietvertrages	809	
4. Klage des Mieters aus einer Verlängerungsoption auf Feststellung, dass durch deren Ausübung der Mietvertrag erst zu einem bestimmten Zeitpunkt endet	814	
5. Klage aus Wettbewerbsabreden für die Zeit nach Vertragsende	818	
II. Klagen des Vermieters		824
1. Klage auf Unterlassung des Mietgebrauchs	824	
<i>Räumungsklagen</i>		
2. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung (Eigenbedarf)	830	
3. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung (Eigenbedarf eines GbR-Gesellschafters)	838	
4. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung (wirtschaftliche Verwertung)	842	
5. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung (Betriebsbedarf)	848	
6. Klage auf Räumung und Herausgabe nach ordentlicher Kündigung (schuldhafte Pflichtverletzung – Zurechnung von Beraterverschulden)	852	
7. Klage auf Räumung einer Wohnung im Zweifamilienhaus nach Kündigung gem. § 573a BGB	858	
8. Klage auf teilweise Räumung nach Kündigung gem. § 573b BGB – Kündigung von Datschengrundstücken	862	
9. Klage auf Räumung und Herausgabe nach fristloser Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB (wichtiger Grund)	866	
10. Klage auf Räumung und Herausgabe nach fristloser Kündigung wegen drohender Zahlungsunfähigkeit	875	
11. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Zahlungsverzug (Grundfall)	878	

Inhaltsverzeichnis

12. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Zahlung durch Sozialamt	884
13. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Mieter beruft sich auf Mietpreisbremse	888
14. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Mieter beruft sich auf Zurückbehaltungsrecht wg. fehlender Auskunft gem. § 556g Abs. 3 BGB	893
15. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Mieter beruft sich auf Zurückbehaltungsrecht wg. beseitigter Mängel (Prüffrist)	898
16. Klage auf Räumung und Herausgabe nach fristloser Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB – Vernachlässigung beim Gebrauch	903
17. Klage auf Räumung nach Kündigung gem. § 569 Abs. 2a BGB (Kautions)	910
18. Klage auf Räumung nach Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung	913
19. Klage auf Räumung bei Mischmietverhältnis	918
20. Klage auf Räumung nach (hilfsweise erklärter) ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs	923
21. Klage auf Räumung, Zahlung künftiger Leistung, Kautions sowie Erstattung der Anwaltskosten	929
22. Klage auf Räumung nach Kündigung gem. § 563 BGB gegen eintretende Personen aus wichtigem Grund	934
23. Klage des Erwerbers auf künftige Räumung und Herausgabe von Wohnraum	937
24. Klage auf Räumung nach Kündigung eines befristeten Gewerberaum-mietvertrages nach Schriftformmangel	941
<i>Schadensersatz und Nutzungsentschädigung</i>	
25. Klage auf Schadensersatz wegen wirksam abgewälzter, aber nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen	945
26. Klage auf Schadensersatz wegen übermäßigen vertragsgemäßen Gebrauchs (Kettenraucher)	948
27. Klage auf Schadensersatz wegen sonstiger Schäden am Mietobjekt	950
28. Klage auf Feststellung der Schadensersatzpflicht wegen möglicher weiterer Bodenverunreinigungen	955
29. Klage auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB in Höhe der vertraglich vereinbarten Miete	958
30. Klage auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB in Höhe der Marktmiete	967
31. Klage auf Ersatz von Mietausfall nach Kündigung wegen Zahlungsverzuges	972
32. Klage auf Ersatz der Mietdifferenz und der Kosten der Neuvermietung nach Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens	977
33. Klage des Erwerbers auf Schadensersatz nach Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens	985
34. Klage auf Schadensersatz nach vorzeitiger einverständlicher Vertragsaufhebung	992
<i>Mietsicherheit</i>	
35. Herausgabeklage aufgrund Vermieterpfandrechts	997
36. Klage auf Zahlung der Kautions nach Vertragsbeendigung	1002

III. Klagen des Mieters	1006
1. Klage auf Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 BGB (Sozialklausel)	1006
2. Klage auf Rücknahme der Mietsache	1008
3. Klage auf Duldung der Wegnahme von Einrichtungen (§ 539 Abs. 2 BGB)	1011
<i>Mietsicherheit</i>	
4. Klage auf Auskunft über die Höhe des Kautionsguthabens	1013
5. Klage auf Auskehrung des Kautionsguthabens	1017
6. Klage auf Rückgabe sonstiger Mietsicherheiten	1022
7. Klage auf Herausgabe wegen nicht (mehr) bestehenden Vermieterpfandsrechts	1025
<i>Schadensersatz/Aufwendungersatz/ungerechtfertigte Bereicherung</i>	
8. Klage auf Ersatz der Kosten einer in den Mieträumen durchgeführten Notreparatur	1027
9. Klage auf Ersatz von Aufwendungen für die Beseitigung von Mängeln ohne Zustimmung des Vermieters	1033
10. Klage auf Ersatz von Aufwendungen zur Modernisierung von Mieträumen mit Billigung des Vermieters	1039
11. Klage wegen Reparatur- und Verbesserungsmaßnahmen	1045
12. Klage auf Ersatz nützlicher Aufwendungen trotz Ausschlusses von Ersatzansprüchen (Gewerberaum)	1050
13. Klage auf Erstattung der Aufwendungen für die Durchführung nicht geschuldeten Schöhnheitsreparaturen (Wohnraum)	1055
14. Klage auf Bereicherungsausgleich und Schadensersatz nach Durchführung nicht geschuldeten Renovierung (Gewerberaum)	1061
15. Klage auf Erstattung als Mietvorauszahlung erbrachter Verwendungen ..	1068
16. Klage auf Ersatz der Mietdifferenz nach Kündigung wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs	1074
17. Klage auf Ersatz nutzloser Investitionen und entgangenen Gewinns nach vorausgegangener Mieterkündigung (Gewerberaum)	1081
18. Klage auf Schadensersatz nach Kündigung wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs	1090
19. Klage auf Schadensersatz wegen nachwirkender Obhutspflichten	1096
20. Klage auf Lieferung von Wasser, Strom, Heizung sowie auf Entsorgung (Müll) nach Vertragsbeendigung	1101
<i>Baukostenzuschüsse</i>	
21. Klage auf Ersatz eines verlorenen Baukostenzuschusses (Gewerberaum)	1106
22. Klage auf Ersatz eines dem Vermieter erstatteten verlorenen Baukostenzuschusses (Wohnraum)	1112
23. Klage gegen den Erwerber auf Rückzahlung des nicht abgewohnten Teils eines anrechenbaren Baukostenzuschusses (Wohnraum)	1116

D. Sonstige Verfahren und Anträge

I. Räumungsschutz	1123
1. Antrag des Mieters auf Räumungsschutz nach §§ 721, 794a ZPO	1123
2. Einwendung des Vermieters gegen Räumungsschutzantrag	1125
II. Vollstreckungsschutz	1126
1. Antrag auf Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	1126
2. Einwendungen des Vermieters gegen Vollstreckungsschutzantrag	1129

Inhaltsverzeichnis

III. Selbständiges Beweisverfahren	1132
1. Vorbemerkungen	1132
<i>Vermieteranträge auf Beweissicherung</i>	
2. Antrag wegen Beschädigung der Mietsache	1135
3. Antrag zur Schadensfeststellung wegen unterlassener bzw. mangelhaft durchgeführter Schönheitsreparaturen	1139
4. Antrag zur Klärung von Art und Umfang einer behaupteten Gesundheitsgefahr	1143
<i>Mieteranträge auf Beweissicherung</i>	
5. Antrag zur Mängelfeststellung	1147
6. Antrag zur Klärung des Entschädigungsumfangs gemäß § 552 BGB bei Übernahme einer vom Mieter zurückgelassenen Einrichtung	1154
7. Antrag auf Feststellung der Ursachen und des Aufwands zur Schadensbeseitigung bei Schimmel in der Wohnung	1158
8. Schutzschrift	1162
IV. Hinterlegung	1165
1. Sicherheitsanordnung gemäß § 283a ZPO	1165
2. Antrag auf Urteilsergänzung gem. § 283a Abs. 3 ZPO	1168
V. Einstweilige Verfügungen	1170
1. Antrag auf Unterlassung bestimmter Nutzungen	1170
2. Antrag auf Unterlassung der Betriebseinstellung	1172
3. Antrag auf Einstellung wettbewerbswidrigen Gebrauchs der Mietsache ..	1174
4. Antrag auf Duldung eiliger Reparaturmaßnahmen	1178
5. Antrag auf Unterlassung der Entfernung der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sachen	1181
6. Antrag gegen Mitbesitzer gem. § 940a Abs. 2 ZPO (Gewerberaum)	1183
7. Antrag gegen Mitbesitzer gem. § 940a Abs. 2 ZPO (Wohnraum)	1186
8. Antrag auf Räumung gem. § 940 Abs. 3 ZPO	1190
<i>Mieteranträge auf Erlass einstweiliger Verfügungen</i>	
9. Antrag auf Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes	1192
10. Antrag auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes	1196
11. Antrag auf Unterlassung einer Doppelvermietung	1199
12. Antrag auf Unterlassung der Besitzübergabe an einen Dritten	1202
13. Antrag auf Unterlassung von Besitzstörungen (Baustopp)	1204
14. Antrag auf Unterlassung des Abschlusses eines Mietvertrages mit dem Konkurrenten	1208
15. Antrag auf Einwirkung auf den anderen Mieter, die Aufnahme eines Konkurrenzbetriebes zu unterlassen oder wieder einzustellen	1213
16. Antrag auf Einwirkung auf den anderen Mieter, Konkurrenzprodukte weder anzubieten noch zu verkaufen	1218
17. Antrag auf Versorgung mit Heizenergie, Wasser, Strom (Geschäftsraum)	1222
18. Antrag auf Versorgung mit Heizenergie (Wohnraum)	1226
19. Antrag auf Mängelbeseitigung (Reparatur defekter Teile der Mietsache)	1230
20. Antrag auf Unterlassung vermieteterseitigen Kautionszugriffs bei bestritten Forderung	1232
VI. Klagen von Mietern untereinander	1235
1. Klage auf Mitwirkung an der Auflösung eines gemeinschaftlich eingegangenen Mietvertrages	1235
2. Klage auf Pfandfreigabe bzw. Herausgabe des Sparbuchs	1240

E. Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Zwangsverwaltung

I.	Klagen des Zwangsverwalters gegen den Mieter	1243
1.	Klage auf Zahlung von Miete, die der Beschlagsnahme unterliegt	1243
2.	Klage auf Einsicht in den Mietvertrag	1249
3.	Klage auf Zutritt, Besichtigungsrecht	1252
II.	Ansprüche des Mieters gegen den Zwangsverwalter	1253
1.	Vorbemerkungen	1253
2.	Anspruch auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes	1253
3.	Anspruch des Mieters auf Auskunft über die Anlage bzw. den Verbleib der Kution	1253
4.	Anspruch auf Anlage bzw. Auffüllen der Kution	1253
5.	Anspruch des Insolvenzverwalters des Mieters auf Auskehrung des Kautionsguthabens	1253
6.	Anspruch auf Abrechnung der Betriebskosten	1253
7.	Anspruch auf Mängelbeseitigung	1254

F. Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Insolvenz

I.	Mieterinsolvenz – Klagen des Vermieters	1255
1.	Klage gegen den Mieter auf Herausgabe der Wohnung des Insolvenschuldners wegen Zahlungsverzugs (eröffnetes Insolvenzverfahren)	1255
2.	Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Räumung von Gewerbeimmobilien im eröffneten Insolvenzverfahren	1260
3.	Klage gegen den Mieter auf Zahlung rückständiger Mieten aus dem Wohnraummietverhältnis des Insolvenschuldners (Masseverbindlichkeit)	1264
4.	Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Zahlung des Erlöses aus der Verwertung von Gegenständen, an denen ein Vermieterpfandrecht bestand ..	1268
5.	Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	1273
6.	Klage gegen den Insolvenzverwalter wegen möglicher herbeigeführter Bodenverunreinigungen	1273
7.	Klage gegen den Insolvenzverwalter wegen überbürdet, aber nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	1273
8.	Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Erfüllung einer vereinbarten Betriebspflicht	1273
9.	Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Wiederauffüllung der Kution ..	1273
II.	Mieterinsolvenz – Klage des Insolvenzverwalters gegen den Vermieter auf Zahlung bereits vereinnahmter Mieten zur Masse (Insolvenzanfechtung)	1274
III.	Mieterinsolvenz – Klage der Mitmieter gegen den Vermieter auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes	1279
IV.	Vermieterinsolvenz	1283
1.	Klage des Mieters auf Einräumung des Mietbesitzes	1283
2.	Klage des Mieters auf Auskunft über die Anlage der Kution	1283
3.	Klage des Insolvenzverwalters des Mieters auf Abrechnung und Auszahlung der Kution	1283
4.	Klage des Mieters auf Abrechnung der Betriebskosten gegen den Insolvenzverwalter	1283
	Sachverzeichnis	1285