

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 auf Grund eines Vormietrechts	17
IV. Klagen auf Grund eines Anmietrechts (einer Vorhand)	28
V. Klagen auf Grund einer Mietoption	37
VI. Klagen aus gesetzlichen Anspruchsgrundlagen nach gescheiterten Vertragsverhandlungen oder nach Abschluss eines Mietvorvertrages	50
VII. Klagen aus Verschulden bei Vertragsschluss	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	339
C. Klagen nach Beendigung des Mietvertrags	
I. Klagen beider Seiten	497
II. Klagen des Vermieters	515
III. Klagen des Mieters	584
D. Sonstige Verfahren und Anträge	
I. Räumungsschutz	661
II. Antrag auf Vollstreckungsschutz	668
III. Selbstständiges Beweisverfahren	671
IV. Einstweilige Verfügungen	713
V. Besonderheiten bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften	780
VI. Anträge nach dem Gewaltschutzgesetz	787
VII. Das Rechtsentscheidungsverfahren	795
Sachverzeichnis	797

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 auf Grund 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 auf Grund 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 auf Grund 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	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

Inhaltsverzeichnis

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 Mietvertrags und auf Schadensersatz nach Anfechtung	83
2. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrags und Schadensersatz bzw. Aufwendungsersatz 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 infolge nachträglicher Unmöglichkeit	102
6. Klage auf Schadensersatz wegen Verzuges	107
7. Klage auf Schadensersatz wegen Verletzung von Nebenpflichten	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 Kaution	134
4. Klage auf Wiederauffüllung der Kaution	137
5. Klage auf Zahlung von rückständiger Miete (Wohnraum), Klageerwiderrung, Klageerweiterung und Erledigerklärung	140
6. Zahlungsklage des Vermieters von Geschäftsräum im Urkundenprozess	145
7. Stufenklage auf Zahlung von rückständiger Miete (Geschäftsräum)	147
8. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten	149
9. Klage auf Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen (auf Grund einzeln berechneter Kostenerhöhungen)	153
10. Klage auf Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen (Nachzahlungsbetrag geteilt durch 12)	162
11. Klage auf erhöhte Miete auf Grund rückwirkend genehmigter Indexklausel (Gewerberaum)	164
12. Klage auf erhöhte Miete auf Grund nicht genehmigter Indexklausel (Gewerberaum)	167
13. Klage auf angepasste Miete auf Grund Leistungsvorbehalt nach Schiedsgutachten (Gewerberaum)	170
14. Klage auf angepasste Miete bei einer Spannungsklausel (Gewerberaum) ...	174
15. Stufenklage auf Auskunft und erhöhte Miete auf Grund einer Umsatzklausel (Gewerberaum)	176
16. Klage auf angepasste Miete wegen erhöhter Umsatzsteuer (Gewerberaum)..	179
17. Klage auf angepasste Miete bei fehlender vertraglicher Wertsicherung (Gewerberaum)	181
18. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: einfacher Mietspiegel)	184
19. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: qualifizierter Mietspiegel)	198
20. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: Sachverständigengutachten)	214

21. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Teilinklusivmiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: Vergleichswohnungen ohne qualifizierten Mietspiegel in der Gemeinde)	226
22. Klage auf Auskunft wegen Fehlbelegungsabgabe bzw. Ausgleichszahlungen gemäß §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes gemäß § 558 Abs. 4 BGB	239
23. Klage auf Schadensersatz wegen fehlender oder verspäteter Auskunft bezüglich Fehlbelegungsabgabe bzw. Ausgleichszahlungen gemäß §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes gemäß § 558 Abs. 4 BGB	244
24. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen baulicher Änderungen gemäß § 559 BGB	254
25. Zahlungsklage nach Mieterhöhung auf Grund einer Staffelmietvereinbarung gemäß § 557a BGB (Wohnraum)	257
26. Zahlungsklage nach Mieterhöhung auf Grund einer Indexmietvereinbarung gemäß § 557b BGB (Wohnraum)	261
27. Klage auf Zahlung erhöhter Miete (preisgebundener Wohnraum)	266
28. Klage auf Abrechnung gezahlter Vorschüsse nach § 536a Abs. 2 BGB mit Antrag zur Zwangsvollstreckung	270
29. Klage auf Grund von Besichtigungsrechten	273
30. Klage auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen	275
31. Klage auf Duldung von Verbesserungsmaßnahmen	278
32. Stufenklage auf Auskunft und Unterlassung der Unter Vermietung, hilfsweise auf Beendigung des Untermietvertrages	281
33. Klage auf Abschaffung eines Tieres und Unterlassung unerlaubter Tierhaltung	285
34. Klage auf Unterlassung baulicher Veränderungen der Mietsache	289
35. Klage auf Unterlassung gewerblicher Nutzung der Mieträume	292
36. Klage auf Unterlassung vertragswidriger Nutzung von Gewerberäumen	295
37. Klage auf Unterlassung von Verstößen gegen die Hausordnung	298
38. Klage auf Durchführung von Schönheitsreparaturen	302
39. Klage wegen unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen mit Hilfsaufrechnung und Hilfswiderklage (Geschäftsraum)	307
40. Klage auf Grund von Kostenerstattungsklauseln	313
41. Klage auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	315
42. 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	319
43. Klage gegen den Neumieter aus § 541 BGB auf Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs (unerlaubte Konkurrenz im Verhältnis zum Altmietner oder zum Vermieter)	324
44. Klage auf Feststellung, dass der Vermieter zum Abschluss eines Mietvertrages mit einem dritten potentiellen Bewerber berechtigt ist, ohne gegen Konkurrenzschutzpflichten zu verstößen	327
45. Rückschaffungsklage auf Grund Vermieterpfandrechts	332
46. Auskunfts klage auf Grund Vermieterpfandrechts	334
47. Klage auf vorzugsweise Befriedigung auf Grund Vermieterpfandrechts	336
 III. Klagen des Mieters	 339
1. Klage auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes (Primäre mietvertragliche Erfüllungsklage)	339

Inhaltsverzeichnis

2. Klage auf Wiedereinräumung des entzogenen Mietbesitzes (Primär: Besitzschutz)	350
3. Klage auf Schadensersatz wegen zeitweiliger Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	355
4. Klage auf Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs (z. B. Doppelvermietung und Überlassung an den Dritten)	363
5. Klage auf Schadensersatz wegen verspäteter Besitzeinräumung	371
6.1 Klage auf Mängelbeseitigung	374
6.2 Klage auf Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen	383
7. Klage auf Aufwendungsersatz gemäß § 536 a Abs. 2 BGB	385
8. Klage auf Vorschuss für Mängelbeseitigungsaufwand	391
9. Klage auf Schadensersatz wegen eines Sachmangels	394
10. Klage auf Feststellung der Minderungsberechtigung wegen eines Sachmangels	397
11. Klage auf Rückzahlung infolge Minderung zu viel gezahlter Miete (Gewerberaum)	402
12. Klage wegen Rechtsmängeln (Doppelvermietung)	405
13. Klage auf Unterlassung von Störungen durch Mitmieter, Dritte oder die Umwelt	409
14. Klage auf Unterlassung des Einzugs der ungeminderten Miete	412
15. Klage auf übliche Sicherung der Mieträume	415
16. Klage auf Unterlassung des Abschlusses eines Mietvertrages mit einem Konkurrenten und auf Zahlung einer ausbedungenen Vertragsstrafe wegen der Verletzung von Konkurrenzschutzpflichten	418
17. Klage auf Beseitigung oder Verhinderung der Konkurrenzsituation	423
18. Klage gegen den Neumieter auf Unterlassung von Wettbewerb	427
19. Klage auf Schadensersatz wegen der Verletzung von Konkurrenzschutzpflichten und auf Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz weiterer Schäden	432
20. Klage des Mieters und eines Dritten auf Schadensersatz wegen unterlassener Vorsorgemaßnahmen gegen drohende Wohnungseinbrüche	437
21. Klage wegen unterlassener Fürsorgemaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für Leib, Leben und Eigentum der berechtigten Benutzer	442
22. Klage eines Dritten wegen unterlassener Fürsorgemaßnahmen	445
23. Klage auf Schadensersatz wegen der Verletzung der Pflicht zur Überprüfung elektrischer Anlagen	449
24. Klage auf Lieferung von gesundheitlich unbedenklichem Trinkwasser	453
25. Klage auf Anschluss an die allgemeine Stromversorgung	457
26. Klage auf Auskunft über die Anlage der Kautions	460
27. Klage auf Anlage der Kautions	462
28. Klage auf Abrechnung von Betriebskosten	463
29. Klage auf Zustimmung zur Untervermietung (Wohnraum)	465
30. Klage auf Zustimmung zur Untervermietung (Gewerberaum)	470
31. Klage des alten Mieters auf Feststellung seines Ausscheidens aus dem Mietvertrag auf Grund Vertragsübernahme	475
32. Klage des neuen Mieters auf Feststellung seines Eintritts in den Mietvertrag auf Grund Vertragsübernahme	477
33. Klage auf Zustimmung zur Vertragsübernahme durch den Ersatzmieter	480
34. Klage auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag nach Ablehnung eines akzeptablen Ersatzmieters	484
35. Klage des Mieters wegen überzahlter Miete auf Grund einer Mietpreisüberhöhung bei preisfreiem Wohnraum	488

C. Klagen nach Beendigung des Mietvertrags

I. Klagen beider Seiten	497
1. (Wider-)Klage auf Feststellung der Beendigung des Mietvertrages	497
2. (Wider-)Klage auf Feststellung des Fortbestandes des Mietvertrages	502
3. (Wider-)Klage auf Fortsetzung des Mietvertrages	505
4. Klage aus Wettbewerbsabreden für die Zeit nach Vertragsende	510
II. Klagen des Vermieters	515
1. Klage auf Unterlassung des Mietgebrauchs	515
2. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung	519
3. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB-Zahlungsverzug ..	524
4. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gemäß § 543 BGB	528
5. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB-Vernachlässigung beim Gebrauch ..	533
6. Klage des Erwerbers auf künftige Räumung und Herausgabe von Wohnraum	538
7. Klage auf Schadensersatz wegen zwar überbürdeter, aber nicht durchgeföhrter Schönheitsreparaturen	541
8. Klage auf Schadensersatz wegen sonstiger Schäden am Mietobjekt	545
9. Klage auf Feststellung der Schadensersatzpflicht wegen (möglicher weiterer) Bodenverunreinigungen	549
10. Klage auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB	554
11. Klage auf Ersatz von Mietausfall nach Kündigung wegen Zahlungsverzugs ..	561
12. Klage auf Ersatz der Mietdifferenz und der Kosten der Neuvermietung nach Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs	563
13. Klage des Erwerbers auf Schadensersatz nach Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens	568
14. Klage nach außerordentlicher Kündigung auf Grund einer Schadenspauschale in vertraglichen AGB (bewegliche Mietsache)	570
15. Klage auf Schadensersatz nach vorzeitiger einverständlicher Vertragsauflöhung	573
16. Herausgabeklage auf Grund Vermieterpfandrechts	576
17. Klage auf Zahlung der Kaution nach Vertragsbeendigung	580
III. Klagen des Mieters	584
1. Klage auf Rücknahme der Mietsache	584
2. Klage auf Auskunft über die Höhe des Kautionsguthabens	587
3. Klage auf Auskehrung des Kautionsguthabens	590
4. Klage auf Rückgabe sonstiger Mietsicherheiten	592
5. Klage auf Herausgabe wegen nicht (mehr) bestehenden Vermieterpfandrechts	594
6. Klage auf Ersatz von Aufwendungen zur Wiederherstellung der Fahrbereitschaft eines gemieteten Kraftfahrzeugs	596
7. Klage auf Ersatz der Kosten einer in Mieträumen durchgeföhrten Notreparatur	599

Inhaltsverzeichnis

8. Klage auf Ersatz von Aufwendungen für die Beseitigung von Mängeln in Mieträumen ohne Zustimmung des Vermieters	601
9. Klage auf Ersatz von Aufwendungen zur Modernisierung von Mieträumen mit Billigung des Vermieters	604
10. Klage wegen Reparatur- und Verbesserungsmaßnahmen entgegen dem Willen und Interesse des Vermieters	608
11. Klage auf Ersatz nützlicher Aufwendungen trotz vertraglichen Ausschlusses von Ersatzansprüchen	612
12. Klage auf Erstattung als Mietvorauszahlung erbrachter Aufwendungen	614
13. Klage auf Ersatz eines verlorenen Baukostenzuschusses (Gewerberaum)	617
14. Klage auf Ersatz eines dem Vermieter erstatteten verlorenen Baukostenzuschusses (Wohnraum)	619
15. Klage gegen den Erwerber auf Rückzahlung des nicht abgewohnten Teils eines anrechenbaren Baukostenzuschusses (Wohnraum)	622
16. Klage auf Duldung der Wegnahme von Einrichtungen	625
17. Klage auf Ersatz der Mietdifferenz nach Kündigung wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs	631
18. Klage auf Ersatz von Umzugskosten nach Rückgabe der Mietsache auf Grund unberechtigter Vermieterkündigung	636
19. (Teil-)Klage auf Ersatz entgangenen Gewinns oder nutzloser Investitionen nach vorausgegangener Mieterkündigung (Gewerberaum)	639
20. Klage auf Schadensersatz wegen Vortäuschung von Eigenbedarf	645
21. Klage auf Schadensersatz wegen nachwirkender Obhutspflichten	651
22. Klage auf Lieferung von Wasser, Strom, Heizung sowie auf Entsorgung (Müll) nach Vertragsbeendigung	656

D. Sonstige Verfahren und Anträge

I. Räumungsschutz nach §§ 721, 794a ZPO	661
II. Antrag auf Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	668
III. Selbstständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO)	671
1. Vermieteranträge auf Beweissicherung	675
1.1 Antrag wegen Beschädigung der Mietsache	675
1.2 Antrag zur Schadensfeststellung wegen unterlassener bzw. mangelhaft ausgeführter Schönheitsreparaturen	677
1.3 Antrag auf Klärung von Art und Umfang einer behaupteten Gesundheitsgefahr	681
1.4 Antrag zur Sicherung und Vorbereitung der Ansprüche auf Duldung und Mieterhöhung wegen Modernisierung (gemäß §§ 554, 559 BGB)	685
1.5 Antrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens über die ortsübliche Vergleichsmiete zur Vorbereitung einer beabsichtigten Mieterhöhung gemäß § 558 BGB	688
2. Mieteranträge zur Beweissicherung	691
2.1 Antrag zur Mängelfeststellung	691
2.2 Antrag zur Klärung des Entschädigungsumfangs gemäß § 552 BGB bei Übernahme einer vom Mieter zurückgelassenen Einrichtung	698
2.3 Antrag zur Bestimmung des Werts von Mietereinbauten im Hinblick auf vermutete unangemessene Ablösungsvereinbarung gemäß §§ 4a Abs. 2 WoVermG, 138 BGB	702

2.4 Antrag zur Feststellung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete im Hinblick auf eventuelle Rückforderungsansprüche wegen Mietpreisüberhöhung gemäß §§ 5 WiStG, 291 StGB	705
IV. Einstweilige Verfügungen	713
1. Vermieteranträge auf Erlass einstweiliger Verfügungen	713
1.1 Antrag auf Unterlassung bestimmter Nutzungen	713
1.2 Antrag auf Unterlassung der Betriebseinstellung	715
1.3 Antrag auf Unterlassung jeglichen Gebrauchs der Mietsache	718
1.4 Antrag auf Einstellung wettbewerbswidrigen Gebrauchs der Mietsache	723
1.5 Antrag auf Herausgabe der Mietsache an den Vermieter, hilfweise an einen Sequester	727
1.6 Antrag auf Duldung eiliger Reparaturmaßnahmen	731
1.7 Antrag auf Unterlassung der Entfernung der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sachen	733
2. Mieteranträge auf Erlass einstweiliger Verfügungen	735
2.1 Antrag auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes	735
2.2 Antrag auf Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes	738
2.3 Antrag auf Unterlassung einer Doppelvermietung	741
2.4 Antrag auf Unterlassung der Besitzübergabe an einen Dritten	744
2.5 Antrag auf Unterlassung von Besitzstörungen	748
2.6 Antrag auf Unterlassung des Abschlusses eines Mietvertrages mit dem Konkurrenten	752
2.7 Antrag auf Einwirkung auf den anderen Mieter, die Aufnahme eines Konkurrenzbetriebes zu unterlassen oder wieder einzustellen	756
2.8 Antrag auf Einwirkung auf den anderen Mieter, Konkurrenzprodukte weder anzubieten noch zu verkaufen	761
2.9 Antrag auf angemessene Beheizung der Wohnung	764
2.10 Antrag auf Beschaffung von Energie	768
2.11 Antrag auf Vornahme von Reparaturmaßnahmen	771
2.12 Antrag auf Beseitigung von Schäden an Versorgungsleitungen	772
2.13 Antrag auf Instandsetzung defekter Teile der Mietsache	776
V. Besonderheiten bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften	780
1. Klage des alleinigen Mieters gegen seinen Lebenspartner auf Aufgabe des Mitbesitzes	780
2. Klage des Mitmieters gegen seinen Lebenspartner auf Zustimmung zur Auflösung des gemeinschaftlichen eingegangenen Mietvertrages	783
VI. Anträge nach dem Gewaltschutzgesetz	787
1. Antrag nach dem Gewaltschutzgesetz mit Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung	787
VII. Das Rechtsentscheidungsverfahren	795
Sachverzeichnis	797