

# Inhaltsverzeichnis

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| Vorwort zur 4. Auflage .....               | V   |
| Verzeichnis der Bearbeiter .....           | XIX |
| Abkürzungs- und Literaturverzeichnis ..... | XXI |

## 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 .....          | 8  |
| II. Klage des Vermieters auf Schadenersatz 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 Schadenersatz 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 Schadenersatz wegen der Verletzung eines Anmietrechts .....                                                                  | 35 |
| V. Klagen aufgrund einer Mietoption .....                                                                                                 | 39 |
| 1. Klage des Mieters aus einer Begründungsoption auf Überlassung der Mietsache .....                                                      | 39 |
| 2. Klage des Mieters, die Zwangsvollstreckung gem. § 767 ZPO für unzulässig zu erklären .....                                             | 43 |
| VI. Klagen aus gesetzlichen Anspruchsgrundlagen nach gescheiterten Vertragsverhandlungen oder nach Abschluss eines Mietvorvertrages ..... | 48 |
| 1. Klage auf Rückgabe der Mietsache und auf Nutzungsentschädigung .....                                                                   | 48 |
| 2. Klage auf Verwendungsersatz nach gescheiterten Vertragsverhandlungen ...                                                               | 52 |
| VII. Klagen aus Verschulden bei Vertragsschluss .....                                                                                     | 58 |
| 1. Klage des Mietinteressenten auf Schadenersatz wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten .....                               | 58 |
| 2. Klage auf Schadenersatz wegen Abbruchs von Vertragsverhandlungen ...                                                                   | 61 |
| 3. Klage auf Schadenersatz wegen unrichtiger zum Vertragsabschluss führender Angaben .....                                                | 66 |
| 4. Klage auf Schadenersatz nach den Grundsätzen der Eigenhaftung von Vertragsgehilfen wegen der Verletzung von Aufklärungspflichten ..... | 72 |

## B. Klagen aus dem begründeten und noch nicht beendeten Mietvertrag

|                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. Klagen beider Seiten .....                                                                                                           | 79 |
| 1. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrages und auf Schadenersatz nach Anfechtung wegen falscher Selbstauskunft .....   | 79 |
| 2. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrages und auf Wertersatz nach Anfechtung wegen Aufklärungspflichtverletzung ..... | 87 |

IX

|                                                                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrags und Schadensersatz bzw. Aufwendungsersatz wegen anfänglicher Unmöglichkeit .....  | 93  |
| 4. Klage auf Schadensersatz wegen anfänglichen Unvermögens .....                                                                             | 97  |
| 5. Klage auf Feststellung der Leistungsfreiheit bei unverschuldetem nachträglichen Untergang der Mietsache .....                             | 102 |
| 6. Klage auf Schadensersatz infolge nachträglicher Unmöglichkeit .....                                                                       | 105 |
| 7. Klage auf Schadensersatz wegen Verzuges .....                                                                                             | 110 |
| 8. Klage auf Schadensersatz wegen Verletzung von Nebenpflichten .....                                                                        | 115 |
| II. Klagen des Vermieters .....                                                                                                              | 119 |
| <i>Klagen auf Erfüllung des Vertrages</i> .....                                                                                              | 119 |
| 1. Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Abnahmepflicht und auf Schadensersatz .....                                                        | 119 |
| 2. Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Betriebspflicht und auf Schadensersatz .....                                                       | 124 |
| <i>Mietsicherheit</i> .....                                                                                                                  | 129 |
| 3. Klage auf Zahlung der Kaution .....                                                                                                       | 129 |
| 4. Klage auf Wiederauffüllung der Kaution .....                                                                                              | 135 |
| 5. Rückschaffungsklage auf Grund Vermieterpfandrechts .....                                                                                  | 138 |
| 6. Auskunftsklage auf Grund Vermieterpfandrechts .....                                                                                       | 140 |
| 7. Klage auf vorzugsweise Befriedigung auf Grund Vermieterpfandrechts ..                                                                     | 143 |
| <i>Miete</i> .....                                                                                                                           | 146 |
| 8. Klage auf Zahlung von rückständiger Miete (Wohnraum), Klageerweiterung, Klageerweiterung und Erledigterklärung .....                      | 146 |
| 9. Zahlungsklage auf rückständige Wohnraummiete im Urkundenprozess ...                                                                       | 150 |
| 10. Zahlungsklage des Vermieters von Geschäftsraum im Urkundenprozess ..                                                                     | 152 |
| 11. Stufenklage auf Zahlung von rückständiger Miete (Geschäftsraum) .....                                                                    | 155 |
| <i>Betriebskosten</i> .....                                                                                                                  | 157 |
| 12. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten nach Ablauf der Einwendungsfrist .....                                                    | 157 |
| 13. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten bei Wirtschaftseinheiten .....                                                            | 167 |
| 14. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten bei nicht geeichtem Wasserzähler .....                                                    | 170 |
| 15. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau .....                                               | 173 |
| 16. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten bei vermieteter Eigentumswohnung .....                                                    | 176 |
| 17. Klage auf Zahlung nicht geleisteter Vorauszahlungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist .....                                               | 179 |
| 18. Klage auf Zahlung abgerechneter Heizkosten .....                                                                                         | 181 |
| 19. Klage auf Zahlung abgerechneter Heizkosten nach Einführung von Wärmecontracting (§ 556 c BGB) .....                                      | 185 |
| 20. Vollstreckungsgegenklage gegen Rückzahlungsklage des Mieters bezüglich Betriebskostenvorauszahlungen und nach erteilter Abrechnung ..... | 189 |
| 21. Klage nach Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen (auf Grund einzeln berechneter Kostenenerhöhungen) .....                           | 193 |
| 22. Klage nach Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen (Nachzahlungsbetrag geteilt durch 12) .....                                        | 205 |

|                                                                                                                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <i>Klagen wegen Instandsetzung und Modernisierung</i>                                                                                                                                                       | 210 |
| 23. Klage auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen .....                                                                                                                                                         | 210 |
| 24. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (Badeinbau und Anschluss an Fernwärme) .....                                                                                                             | 213 |
| 25. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (energetische Fassadensanierung) .....                                                                                                                   | 218 |
| 26. Klage auf Duldung einer Maßnahmen zur Einsparung von Primärenergie ohne Bezug auf die Mietsache (§ 555 b Nr. 2 BGB) .....                                                                               | 222 |
| 27. Klage wegen unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen mit Hilfsaufrechnung und Hilfswiderklage (Geschäftsraum) .....                                                                                       | 224 |
| <i>Klagen auf Anpassung der Miete</i>                                                                                                                                                                       | 230 |
| 28. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: einfacher Mietspiegel) .....                                                                                     | 230 |
| 29. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: qualifizierter Mietspiegel) .....                                                                                | 246 |
| 30. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: Sachverständigengutachten gegen qualifizierten Mietspiegel) .....                                                | 262 |
| 31. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Teilinklusive miete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: Vergleichswohnungen ohne qualifizierten Mietspiegel in der Gemeinde) .....                              | 275 |
| 32. Klage auf Auskunft wegen Fehlbelegungsabgabe bzw. Ausgleichszahlungen gemäß §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes gemäß § 558 Abs. 4 BGB .....                                                    | 289 |
| 33. Klage auf Schadensersatz wegen fehlender oder verspäteter Auskunft bzgl. Fehlbelegungsabgabe bzw. Ausgleichszahlungen nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes gemäß § 558 Abs. 4 BGB ..... | 294 |
| 34. Klage auf Schadensersatz wegen Verzuges mit der Zustimmungserklärung zum Mieterhöhungsverlangen .....                                                                                                   | 304 |
| 35. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB (unter Abzug ersparter Aufwendungen) .....                                                                               | 309 |
| 36. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen einer energetischen Modernisierung gemäß § 559 BGB .....                                                                                                          | 313 |
| 37. Feststellungsklage auf Zulässigkeit der Modernisierungsmieterhöhung ...                                                                                                                                 | 317 |
| 38. Zahlungsklage nach Mieterhöhung auf Grund einer Staffelmietvereinbarung gemäß § 557 a BGB (Wohnraum) .....                                                                                              | 320 |
| 39. Zahlungsklage nach Mieterhöhung auf Grund einer Indexmietvereinbarung gemäß § 557 b BGB (Wohnraum) .....                                                                                                | 324 |
| 40. Klage auf Zahlung erhöhter Miete (preisgebundener Wohnraum) .....                                                                                                                                       | 329 |
| 41. Zahlungsklage aus Indexklausel (Gewerberaum) .....                                                                                                                                                      | 333 |
| 42. Klage auf erhöhte Miete auf Grund Leistungsvorbehalts nach Schiedsgutachten (Gewerberaum) .....                                                                                                         | 340 |
| 43. Stufenklage auf Auskunft und erhöhte Miete auf Grund einer Umsatzklausel (Gewerberaum) .....                                                                                                            | 346 |
| 44. Klage auf angepasste Miete wegen erhöhter Umsatzsteuer (Gewerberaum) .....                                                                                                                              | 353 |
| 45. Klage auf angepasste Miete bei fehlender vertraglicher Wertsicherung (Gewerberaum) .....                                                                                                                | 357 |
| <i>Klage im Zusammenhang mit vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache</i>                                                                                                                                     | 363 |
| 46. Stufenklage auf Auskunft und Unterlassung der Untervermietung, hilfsweise auf Beendigung des Untermietvertrages .....                                                                                   | 363 |
| 47. Klage auf Abschaffung eines Tieres und Unterlassung unerlaubter Tierhaltung .....                                                                                                                       | 367 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 48. Klage auf Unterlassung baulicher Veränderungen der Mietsache .....                                                                                                                                                                                                         | 371 |
| 49. Klage auf Unterlassung gewerblicher Nutzung der Mieträume .....                                                                                                                                                                                                            | 374 |
| 50. Klage auf Unterlassung vertragswidriger Nutzung von Gewerberäumen .....                                                                                                                                                                                                    | 377 |
| 51. Klage auf Unterlassung von Verstößen gegen die Hausordnung .....                                                                                                                                                                                                           | 381 |
| 52. Klage auf Beseitigung einer Parabolantenne .....                                                                                                                                                                                                                           | 384 |
| 53. Klage aufgrund von Besichtigungsrechten .....                                                                                                                                                                                                                              | 387 |
| <i>Schönheitsreparaturen</i> .....                                                                                                                                                                                                                                             | 390 |
| 54. Klage auf Durchführung von Schönheitsreparaturen .....                                                                                                                                                                                                                     | 390 |
| 55. Klage auf Grund von Kostenerstattungsklauseln .....                                                                                                                                                                                                                        | 396 |
| <i>Schadensersatz und Aufwendungsersatz</i> .....                                                                                                                                                                                                                              | 398 |
| 56. Klage auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache .....                                                                                                                                                                                                            | 398 |
| 57. Klage auf Abrechnung gezahlter Vorschüsse nach § 536 a Abs. 2 BGB<br>mit Antrag zur Zwangsvollstreckung .....                                                                                                                                                              | 402 |
| <i>Konkurrenzschutz</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 405 |
| 58. Klage des Vermieters auf Unterlassung des Abschlusses eines seine Kon-<br>kurrenzschutzpflichten gegenüber anderen Mietern berührenden Unter-<br>mietvertrages und Klage auf Untersagung oder Beseitigung eines Kon-<br>kurrenzbetriebes zum Schutze eines Altmietes ..... | 405 |
| 59. Klage des Vermieters gegen den Neumietes aus § 541 BGB auf Unterlas-<br>sung vertragswidrigen Gebrauchs (unerlaubte Konkurrenz im Verhältnis<br>zum Altmietes oder zum Vermieter) .....                                                                                    | 410 |
| 60. Klage auf Feststellung, dass der Vermieter zum Abschluss eines Miet-<br>vertrages mit einem dritten potenziellen Bewerber berechtigt ist, ohne<br>gegen Konkurrenzschutzpflichten zu verstoßen .....                                                                       | 414 |
| III. Klagen des Mieters .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 420 |
| <i>Mietgebrauch</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 420 |
| 1. Klage auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes (Primäre mietver-<br>tragliche Erfüllungsklage) .....                                                                                                                                                                      | 420 |
| 2. Klage auf Wiedereinräumung des entzogenen Mietbesitzes (Primär: Be-<br>sitzschutz) .....                                                                                                                                                                                    | 431 |
| 3. Klage auf Schadensersatz wegen zeitweiliger Nichtgewährung des ver-<br>tragsgemäßen Gebrauchs .....                                                                                                                                                                         | 436 |
| 4. Klage auf Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs<br>(z. B. Doppelvermietung und Überlassung an den Dritten) .....                                                                                                                                            | 444 |
| 5. Klage auf Schadensersatz wegen verspäteter Besitzeinräumung .....                                                                                                                                                                                                           | 451 |
| <i>Mietzahlung</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 455 |
| 6. Klage des Mieters auf Rückgängigmachung einer Mieterhöhungsverein-<br>barung (Haustürgeschäft) .....                                                                                                                                                                        | 455 |
| 7. Klage des Mieters wegen überzahlter Miete auf Grund einer Mietprei-<br>süberhöhung bei preisfreiem Wohnraum .....                                                                                                                                                           | 459 |
| <i>Gewährleistung</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 466 |
| 8. Klage auf Mängelbeseitigung .....                                                                                                                                                                                                                                           | 466 |
| 9. Klage auf Mängelbeseitigung im Falle auftretenden Schimmels .....                                                                                                                                                                                                           | 477 |
| 10. Klage auf Mängelbeseitigung bei dauerhaftem Heizungsausfall .....                                                                                                                                                                                                          | 481 |
| 11. Klage auf Schadensersatz wegen eines Sachmangels .....                                                                                                                                                                                                                     | 484 |
| 12. Klage auf Aufwendungsersatz gemäß § 536 a Abs. 2 BGB .....                                                                                                                                                                                                                 | 487 |
| 13. Klage auf Vorschuss für Mängelbeseitigungsaufwand .....                                                                                                                                                                                                                    | 494 |
| 14. Klage auf Feststellung der Minderungsberechtigung wegen eines Sach-<br>mangels .....                                                                                                                                                                                       | 497 |

|                                                                                                                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 15. Klage auf Rückzahlung infolge Minderung zu viel gezahlter Miete (Geschäftsraum) .....                                                                                                         | 502 |
| 16. Klage auf Rückzahlung infolge Überzahlung einer über 10 % liegenden Flächenabweichung .....                                                                                                   | 506 |
| 17. Klage auf Rückzahlung infolge Überzahlung einer unter 10 % liegenden Flächenabweichung .....                                                                                                  | 510 |
| 18. Klage auf Rückzahlung infolge Überzahlung wegen nicht Einhaltung des Mindeststandards .....                                                                                                   | 516 |
| 19. Klage auf Unterlassung von Störungen durch Mitmieter, Dritte oder die Umwelt .....                                                                                                            | 520 |
| 20. Klage auf Unterlassung des Einzugs der ungeminderten Miete .....                                                                                                                              | 523 |
| 21. Klage auf übliche Sicherung der Mieträume .....                                                                                                                                               | 527 |
| 22. Klage auf Schadensersatz wegen Verletzung der Pflicht zur Überprüfung elektrischer Anlagen .....                                                                                              | 529 |
| 23. Klage des Mieters und eines Dritten auf Schadensersatz wegen unterlassener Vorsorgemaßnahmen gegen drohende Wohnungseinbrüche .....                                                           | 535 |
| <i>Konkurrenzschutz</i> .....                                                                                                                                                                     | 540 |
| 24. Klage auf Unterlassung des Abschlusses eines Mietvertrages mit einem Konkurrenten und auf Zahlung einer ausbedungenen Vertragsstrafe wegen der Verletzung von Konkurrenzschutzpflichten ..... | 540 |
| 25. Klage auf Beseitigung oder Verhinderung der Konkurrenzsituation .....                                                                                                                         | 546 |
| 26. Klage gegen den Neummieter auf Unterlassung von Wettbewerb .....                                                                                                                              | 550 |
| 27. Klage auf Schadensersatz wegen der Verletzung von Konkurrenzschutzpflichten und auf Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz weiterer Schäden .....                                          | 556 |
| <i>Klage im Zusammenhang mit dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache</i> .....                                                                                                                 | 561 |
| 28. Klage wegen unterlassener Fürsorgemaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für Leib, Leben und Eigentum der berechtigten Benutzer .....                                                              | 561 |
| 29. Klage eines Dritten wegen unterlassener Fürsorgemaßnahmen .....                                                                                                                               | 565 |
| 30. Klage auf Lieferung von gesundheitlich unbedenklichem Trinkwasser ....                                                                                                                        | 569 |
| 31. Klage auf Anschluss an die allgemeine Stromversorgung .....                                                                                                                                   | 573 |
| 32. Klage auf Gestattung der Anbringung einer Parabolantenne .....                                                                                                                                | 578 |
| <i>Mietsicherheit</i> .....                                                                                                                                                                       | 580 |
| 33. Klage auf Auskunft über die Anlage der Kautions .....                                                                                                                                         | 580 |
| 34. Klage auf Anlage der Kautions .....                                                                                                                                                           | 583 |
| 35. Klage auf Rückzahlung eines Teils der Kautions .....                                                                                                                                          | 585 |
| 36. Klage auf Rückzahlung einer zu hohen Kautions wegen Flächenabweichung .....                                                                                                                   | 589 |
| <i>Betriebskosten</i> .....                                                                                                                                                                       | 594 |
| 37. Klage auf Abrechnung von Betriebskosten .....                                                                                                                                                 | 594 |
| 38. Klage auf Rückzahlung der Vorauszahlungen wegen fehlender Abrechnung der Betriebskosten durch Vermieter .....                                                                                 | 601 |
| 39. Klage auf Feststellung, zur Zurückbehaltung der Betriebskostenvorauszahlungen wegen fehlender Abrechnung berechtigt zu sein .....                                                             | 603 |
| 40. Klage auf Belegeinsicht .....                                                                                                                                                                 | 606 |
| 41. Klage auf Überlassung von Belegkopien .....                                                                                                                                                   | 609 |
| <i>Untervermietung</i> .....                                                                                                                                                                      | 612 |
| 42. Klage auf Zustimmung zur Untervermietung (Wohnraum) .....                                                                                                                                     | 612 |
| 43. Klage auf Zustimmung zur Untervermietung (Gewerberaum) .....                                                                                                                                  | 617 |

|                                                                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 44. Klage des alten Mieters auf Feststellung seines Ausscheidens aus dem Mietvertrag aufgrund Vertragsübernahme .....                                         | 621 |
| <i>Klagen im Zusammenhang mit Mietwechsel</i> .....                                                                                                           | 624 |
| 45. Klage des neuen Mieters auf Feststellung seines Eintritts in den Mietvertrag aufgrund Vertragsübernahme .....                                             | 624 |
| 46. Klage auf Zustimmung zur Vertragsübernahme durch den Ersatzmieter .....                                                                                   | 627 |
| 47. Klage auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag nach Ablehnung eines akzeptablen Ersatzmieters .....                                                  | 631 |
| <i>Schönheitsreparaturen</i> .....                                                                                                                            | 635 |
| 48. Klage auf Feststellung, nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein (Wohnraum) .....                                                              | 635 |
| 49. Klage auf Feststellung, nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein (Gewerberaum/Pacht) .....                                                     | 643 |
| <br><b>C. Klagen nach Beendigung des Mietvertrages</b>                                                                                                        |     |
| I. Klagen beider Seiten .....                                                                                                                                 | 649 |
| 1. (Wider-)Klage auf Feststellung der Beendigung des Mietvertrages mit der Alternative: Wirksamkeit einer Kündigungsausschlussvereinbarung .....              | 649 |
| 2. (Wider-)Klage auf Feststellung des Fortbestandes des Mietvertrages, mit der Alternative: Formmangel der Kündigung .....                                    | 655 |
| 3. (Wider-)Klage auf Fortsetzung des Mietvertrages .....                                                                                                      | 660 |
| 4. Klage des Mieters aus einer Verlängerungsoption auf Feststellung, dass durch deren Ausübung der Mietvertrag erst zu einem bestimmten Zeitpunkt endet ..... | 665 |
| 5. Klage aus Wettbewerbsabreden für die Zeit nach Vertragsende .....                                                                                          | 669 |
| II. Klagen des Vermieters .....                                                                                                                               | 674 |
| 1. Klage auf Unterlassung des Mietgebrauchs .....                                                                                                             | 674 |
| <i>Räumungsklagen</i> .....                                                                                                                                   | 678 |
| 2. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung (Eigenbedarf) .....                                                              | 678 |
| 3. Klage auf Räumung und Herausgabe nach ordentlicher Kündigung (wirtschaftliche Verwertung) .....                                                            | 683 |
| 4. Klage auf Räumung und Herausgabe nach ordentlicher Kündigung (schuldhaftes Pflichtverletzung – Zurechnung von Beraterverschulden) ...                      | 686 |
| 5. Klage auf Räumung einer Wohnung im Zweifamilienhaus gemäß § 573a BGB .....                                                                                 | 689 |
| 6. Klage auf teilweise Räumung nach Kündigung gemäß § 573b – Kündigung von Datschengrundstücken .....                                                         | 692 |
| 7. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB (wichtiger Grund) .....                                     | 695 |
| 8. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Zahlungsverzug .....                   | 701 |
| 9. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB – Vernachlässigung beim Gebrauch .....                | 706 |
| 10. Klage auf Räumung nach Kündigung gemäß § 569 Abs. 2 a BGB (Kauti-<br>on) .....                                                                            | 711 |
| 11. Klage auf Räumung, Zahlung künftiger Leistung, Kauti-<br>on sowie Erstat-<br>tung der Anwaltskosten .....                                                 | 713 |

|                                                                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 12. Klage auf Räumung nach Kündigung gemäß 563 Abs. 4 BGB gegen eintretende Personen aus wichtigem Grund .....                              | 718 |
| 13. Klage des Erwerbers auf künftige Räumung und Herausgabe von Wohnraum .....                                                              | 721 |
| <i>Schadensersatz und Nutzungsentschädigung</i> .....                                                                                       | 724 |
| 14. Klage auf Schadensersatz wegen zwar überbürdeter, aber nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen .....                                 | 724 |
| 15. Klage auf Schadensersatz wegen sonstiger Schäden am Mietobjekt .....                                                                    | 729 |
| 16. Klage auf Feststellung der Schadensersatzpflicht wegen möglicher weiterer Bodenverunreinigungen .....                                   | 732 |
| 17. Klage auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB .....                                                                                  | 736 |
| 18. Klage auf Ersatz von Mietausfall nach Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Gewerberaum/Pacht) .....                                         | 743 |
| 19. Klage auf Ersatz der Mietdifferenz und der Kosten der Neuvermietung nach Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs (Gewerberaum) ..... | 750 |
| 20. Klage des Erwerbers auf Schadensersatz nach Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens (Wohnraum) .....                                | 758 |
| 21. Klage auf Schadensersatz nach vorzeitiger einverständlicher Vertragsaufhebung (Gewerberaum) .....                                       | 765 |
| <i>Mietsicherheit</i> .....                                                                                                                 | 772 |
| 22. Herausgabeklage auf Grund Vermieterpfandrechts .....                                                                                    | 772 |
| 23. Klage auf Zahlung der Kautions nach Vertragsbeendigung .....                                                                            | 777 |
| III. Klagen des Mieters .....                                                                                                               | 781 |
| 1. Klage auf Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 BGB (Sozialklausel) .....                                                        | 781 |
| 2. Klage auf Rücknahme der Mietsache .....                                                                                                  | 785 |
| 3. Klage auf Duldung der Wegnahme von Einrichtungen (§ 539 Abs. 2 BGB) .....                                                                | 788 |
| <i>Mietsicherheit</i> .....                                                                                                                 | 795 |
| 4. Klage auf Auskunft über die Höhe des Kautionsguthabens .....                                                                             | 795 |
| 5. Klage auf Auskehrung des Kautionsguthabens .....                                                                                         | 799 |
| 6. Klage auf Rückgabe sonstiger Mietsicherheiten .....                                                                                      | 804 |
| 7. Klage auf Herausgabe wegen nicht (mehr) bestehenden Vermieterpfandrechts .....                                                           | 807 |
| <i>Schadensersatz/Aufwendungsersatz/ungerechtfertigte Bereicherung</i> .....                                                                | 809 |
| 8. Klage auf Ersatz der Kosten einer in den Mieträumen durchgeführten Notreparatur .....                                                    | 809 |
| 9. Klage auf Ersatz von Aufwendungen für die Beseitigung von Mängeln ohne Zustimmung des Vermieters .....                                   | 815 |
| 10. Klage auf Ersatz von Aufwendungen zur Modernisierung von Mieträumen mit Billigung des Vermieters .....                                  | 821 |
| 11. Bereicherungsklage wegen Reparatur- und Verbesserungsmaßnahmen (Gewerberaum) .....                                                      | 826 |
| 12. Klage auf Ersatz nützlicher Aufwendungen trotz Ausschlusses von Ersatzansprüchen (Gewerberaum) .....                                    | 832 |
| 13. Klage auf Erstattung der Aufwendungen für die Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen (Wohnraum) .....                    | 837 |
| 14. Klage auf Bereicherungsausgleich und Schadensersatz nach Durchführung nicht geschuldeter Renovierung (Gewerberaum) .....                | 843 |
| 15. Klage auf Erstattung als Mietvorauszahlung erbrachter Verwendungen (Gewerberaum) .....                                                  | 850 |

|                                                                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 16. Klage auf Ersatz der Mietdifferenz nach Kündigung wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs (Wohnraum) .....                  | 856 |
| 17. Klage auf Ersatz nutzloser Investitionen und entgangenen Gewinns nach vorausgegangener Mieterkündigung (Gewerberaum) ..... | 863 |
| 18. Klage auf Schadensersatz nach Kündigung wegen vorgetäushtem Eigenbedarf .....                                              | 873 |
| 19. Klage auf Schadensersatz wegen nachwirkender Obhutspflichten .....                                                         | 880 |
| 20. Klage auf Lieferung von Wasser, Strom, Heizung sowie auf Entsorgung (Müll) nach Vertragsbeendigung .....                   | 884 |
| <i>Baukostenzuschüsse</i> .....                                                                                                | 889 |
| 21. Klage auf Ersatz eines verlorenen Baukostenzuschusses (Gewerberaum) .....                                                  | 889 |
| 22. Klage auf Ersatz eines dem Vermieter erstatteten verlorenen Baukostenzuschusses (Wohnraum) .....                           | 895 |
| 23. Klage gegen den Erwerber auf Rückzahlung eines nicht vollständig abgewohnten Baukostenzuschusses (Wohnraum) .....          | 900 |

## D. Sonstige Verfahren und Anträge

|                                                                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| I. Räumungsschutz .....                                                                                                           | 907 |
| 1. Antrag des Mieters auf Räumungsschutz nach §§ 721, 794 a ZPO .....                                                             | 907 |
| 2. Einwendung des Vermieters gegen Räumungsschutzantrag .....                                                                     | 913 |
| II. Vollstreckungsschutz .....                                                                                                    | 915 |
| 1. Antrag auf Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO .....                                                                         | 915 |
| 2. Einwendungen des Vermieters gegen den Vollstreckungsschutzantrag nach § 765 a ZPO .....                                        | 918 |
| III. Selbständiges Beweisverfahren .....                                                                                          | 921 |
| Vorbemerkungen .....                                                                                                              | 921 |
| <i>Vermieteranträge auf Beweissicherung</i> .....                                                                                 | 924 |
| 1. Antrag wegen Beschädigung der Mietsache .....                                                                                  | 924 |
| 2. Antrag zur Schadensfeststellung wegen unterlassener bzw. mangelhaft ausgeführter Schönheitsreparaturen .....                   | 927 |
| 3. Antrag auf Klärung von Art und Umfang einer behaupteten Gesundheitsgefahr .....                                                | 931 |
| <i>Mieteranträge auf Beweissicherung</i> .....                                                                                    | 935 |
| 4. Antrag zur Mängelfeststellung .....                                                                                            | 935 |
| 5. Antrag zur Klärung des Entschädigungsumfangs gemäß § 552 BGB bei Übernahme einer vom Mieter zurückgelassenen Einrichtung ..... | 941 |
| 6. Antrag auf Feststellung der Ursachen und des Aufwands zur Schadensbeseitigung bei Schimmel in der Wohnung .....                | 945 |
| 7. Schutzschrift .....                                                                                                            | 948 |
| IV. Hinterlegung .....                                                                                                            | 951 |
| 1. Sicherheitsanordnung gemäß § 283a ZPO .....                                                                                    | 951 |
| 2. Antrag auf Urteilsergänzung gemäß § 283a Abs. 3 ZPO .....                                                                      | 954 |
| V. Einstweilige Verfügungen .....                                                                                                 | 956 |
| <i>Vermieteranträge auf Erlass einstweiliger Verfügungen</i> .....                                                                | 956 |
| 1. Antrag auf Unterlassung bestimmter Nutzungen .....                                                                             | 956 |
| 2. Antrag auf Unterlassung der Betriebseinstellung .....                                                                          | 958 |
| 3. Antrag auf Einstellung wettbewerbswidrigen Gebrauchs der Mietsache ...                                                         | 960 |
| 4. Antrag auf Duldung eiliger Reparaturmaßnahmen .....                                                                            | 964 |



|                                                                                                                                        |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 5. Antrag auf Unterlassung der Entfernung der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sachen .....                                      | 967  |
| 6. Antrag gegen Mitbesitzer gemäß § 940a Abs. 2 ZPO (n. F.) .....                                                                      | 969  |
| 7. Antrag auf Räumung gemäß § 940a Abs. 3 ZPO (n. F.) .....                                                                            | 972  |
| <i>Mieteranträge auf Erlass einstweiliger Verfügungen</i> .....                                                                        | 974  |
| 8. Antrag auf Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes .....                                                                           | 974  |
| 9. Antrag auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes .....                                                                             | 978  |
| 10. Antrag auf Unterlassung einer Doppelvermietung .....                                                                               | 981  |
| 11. Antrag auf Unterlassung der Besitzübergabe an einen Dritten .....                                                                  | 984  |
| 12. Antrag auf Unterlassung von Besitzstörungen (Baustopp) .....                                                                       | 986  |
| 13. Antrag auf Unterlassung des Abschlusses eines Mietvertrages mit dem Konkurrenten .....                                             | 990  |
| 14. Antrag auf Einwirkung auf den anderen Mieter, die Aufnahme eines Konkurrenzbetriebes zu unterlassen oder wieder einzustellen ..... | 995  |
| 15. Antrag auf Einwirkung auf den anderen Mieter, Konkurrenzprodukte weder anzubieten noch zu verkaufen .....                          | 1000 |
| 16. Antrag auf Versorgung mit Heizenergie, Wasser, Strom (Geschäftsraum) .....                                                         | 1003 |
| 17. Antrag auf Versorgung mit Heizenergie (Wohnraum) .....                                                                             | 1006 |
| 18. Antrag auf Mängelbeseitigung (Reparatur defekter Teile der Mietsache) .....                                                        | 1010 |
| VI. Klagen von Mietern untereinander .....                                                                                             | 1013 |
| 1. Klage auf Mitwirkung an der Auflösung eines gemeinschaftlich eingegangenen Mietvertrages .....                                      | 1013 |
| 2. Klage auf Pfandfreigabe bzw. Herausgabe des Sparbuchs .....                                                                         | 1018 |

## **E. Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Zwangsverwaltung**

|                                                                          |      |
|--------------------------------------------------------------------------|------|
| I. Klagen des Zwangsverwalters gegen den Mieter .....                    | 1021 |
| 1. Klage auf Zahlung von Miete, die der Beschlagnahme unterliegt .....   | 1021 |
| 2. Klage auf Einsicht in den Mietvertrag .....                           | 1027 |
| 3. Klage auf Zutritt, Besichtigungsrecht .....                           | 1030 |
| II. Ansprüche des Mieters gegen den Zwangsverwalter .....                | 1031 |
| Vorbemerkungen .....                                                     | 1031 |
| 1. Anspruch auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes .....             | 1031 |
| 2. Anspruch auf Auskunft über die Anlage/den Verbleib der Kautions ..... | 1031 |
| 3. Anspruch auf Anlage/Auffüllen der Kautions .....                      | 1031 |
| 4. Anspruch auf Auskehrung des Kautionsguthabens .....                   | 1031 |
| 5. Anspruch auf Abrechnung der Betriebskosten .....                      | 1031 |
| 6. Anspruch auf Mängelbeseitigung .....                                  | 1032 |

## **F. Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Insolvenz**

|                                                                                                                                                |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| I. Mieterinsolvenz – Klagen des Vermieters .....                                                                                               | 1033 |
| 1. Klage gegen den Mieter auf Herausgabe der Wohnung des Insolvenzschuldners wegen Zahlungsverzugs (eröffnetes Insolvenzverfahren) .....       | 1033 |
| 2. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Räumung von Gewerbemietflächen im eröffneten Insolvenzverfahren .....                                | 1039 |
| 3. Klage gegen den Mieter auf Zahlung rückständiger Mieten aus dem Wohnraummietverhältnis des Insolvenzschuldners (Masseverbindlichkeit) ..... | 1043 |

|                                                                                                                                             |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 4. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Zahlung des Erlöses aus der Verwertung von Gegenständen, an denen ein Vermieterpfandrecht bestand | 1047 |
| 5. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache .....                                             | 1052 |
| 6. Klage gegen den Insolvenzverwalter wegen möglicher herbeigeführter Bodenverunreinigungen .....                                           | 1052 |
| 7. Klage gegen den Insolvenzverwalter wegen überbürdeter, aber nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen .....                             | 1052 |
| 8. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Erfüllung einer vereinbarten Betriebspflicht .....                                                | 1052 |
| 9. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Wiederauffüllung der Kautions ..                                                                  | 1052 |
| II. Klage des Insolvenzverwalters gegen den Vermieter auf Zahlung bereits vereinnahmter Mieten zur Masse (Insolvenzanfechtung) .....        | 1053 |
| III. Mieterinsolvenz – Klage der Mitmieter gegen den Vermieter auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes .....                             | 1058 |
| IV. Vermieterinsolvenz .....                                                                                                                | 1062 |
| 1. Klage des Mieters auf Einräumung des Mietbesitzes .....                                                                                  | 1062 |
| 2. Klage des Mieters auf Auskunft über die Anlage der Kautions .....                                                                        | 1062 |
| 3. Klage des Insolvenzverwalters des Mieters auf Abrechnung und Auszahlung der Kautions .....                                               | 1062 |
| 4. Klage des Mieters auf Abrechnung der Betriebskosten gegen den Insolvenzverwalter .....                                                   | 1062 |
| Sachverzeichnis .....                                                                                                                       | 1063 |