

Münchener Prozessformularbuch Band 1: Mietrecht

Bearbeitet von

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Rudolf Beuermann, Werner Borzutzki-Pasing, Dr. Michael Deppen, Dr. Herbert Franke, Dr. Richard Gies, Thomas Hannemann, Dr. Thomas Kischkel, Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Dr. Günter Mersson, Erich-Wolfgang Moersch, Ralf Schacht, Axel Wetekamp

5. Auflage 2016. Buch. XXVI, 1254 S. Mit Formularen zum Download. In Leinen

ISBN 978 3 406 68675 7

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Münchener Prozessformularbuch
Band 1
Mietrecht

Münchener Prozessformularbuch

Band 1 Mietrecht

Herausgegeben von

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

Richter am Amtsgericht Dortmund

Bearbeitet von:

Rudolf Beuermann, Richter am Amtsgericht Berlin-Tiergarten a. D.; *Prof. Dr. Ulf Börstinghaus*, Richter am Amtsgericht Dortmund; *Werner Borzutzki-Pasing*, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Düsseldorf a. D.; *Dr. Michael Deppen*, Rechtsanwalt in Hamm; *Dr. Richard Gies*, Richter am Landgericht Köln a. D.; *Thomas Hannemann*, Rechtsanwalt in Karlsruhe; *Dr. Thomas Kischkel*, Richter am Amtsgericht Wetzlar; *Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter*, Hochschule für Wirtschaft u. Recht in Berlin; *Dr. Günter Mersson*, Richter am Oberlandesgericht Hamm a. D.; *Erich-Wolfgang Moersch*, Rechtsanwalt in Karlsruhe; *Ralf Schacht*, Rechtsanwalt in Düsseldorf; *Axel Wetekamp*, Rechtsanwalt in München, Richter am Amtsgericht München a. D.

5. Auflage 2016

Zitiervorschlag:
MPFormB MietR/*Bearbeiter* Form. ... Anm. ...

www.beck.de

ISBN 978 3 406 68675 7

© 2016 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld
Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH
Neustädter Str. 1–4, 99947 Bad Langensalza
Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort zur 5. Auflage

Vor 3 Jahren ist die 4. Auflage erschienen. Ein solcher Zeitraum ist im Mietrecht inzwischen eine halbe Ewigkeit.

Zunächst lässt bereits der Gesetzgeber das Mietrecht kaum zur Ruhe kommen. Durch das Mietrechtsmodernisierungsgesetz vom 21.5.2015 (BGBl. I 610) hat der Bundesgesetzgeber den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, Gemeinden zu bestimmen, in denen die Wiedervermietungsmiete begrenzt ist. Hiervon haben 10 Bundesländer in ca. 300 Gemeinden Gebrauch gemacht. In 2 weiteren Bundesländern sollen noch in diesem Jahr entsprechende Verordnungen erlassen werden. Die Neuregelung schafft zahlreiche neue Rechtsprobleme, für die es entsprechende Formulare zu entwickeln galt.

Und dann hat der Bundesgerichtshof zahlreiche grundsätzliche Fragen der täglichen Mietrechtspraxis inzwischen entschieden und dabei teilweise unter Aufgabe seiner eigenen Rechtsprechung neue Lösungen entwickelt. Man denke nur an die drei Entscheidungen zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen und den Quotenabgeltungsklauseln. Aber auch die Rückkehr zu gerechten Lösungen bei Flächenabweichungen im Mieterhöhungsverfahren und die Entscheidungen zur Wirksamkeitskontrolle von Kappungsgrenzenverordnungen und zu Umfeldmängeln erforderten eine umfangreiche Überarbeitung der Formulare. Die tägliche Praxis zeigte zusätzlich noch Fallgestaltungen auf, für die bisher im Buch kein Formular angeboten wurde. All dies wurde in der 5. Auflage berücksichtigt. Das Werk hat einen Bearbeitungsstand vom Mai 2016.

Ausgeschieden aus dem Autorenteam sind Herr RiAG a.D. Dr. H. Franke, der verstorben ist, und Frau RAin M. Walke. Ihren Teil hat freundlicherweise Herr RA E.-W. Moersch übernommen, der neben dem Kapitel betreffend die Besonderheiten der Zwangsverwaltung und Insolvenz auch die über das ganze Werk verstreuten Anmerkungen zu dieser Thematik bearbeitet hat. Neu im Autorenteam ist Herr Kollege RiAG T. Kischkel vom AG Wetzlar, der den größten Teil der bisher vom Kollegen Franke betreuten Formulare übernommen hat. Ihnen und den „alten Hasen“ gilt mein Dank. Alle Mitautoren haben trotz starker beruflicher Belastungen innerhalb des vom Verlag vorgegebenen Zeitrahmens die Bearbeitungen vorgenommen.

Gelsenkirchen, im Juni 2016

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 5. 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 (<i>Deppen</i>)	1
II. Klage des Vermieters auf Schadenersatz aus einem Rahmenvertrag (<i>Deppen</i>)	13
III. Klagen aufgrund eines Vormietrechts (<i>Deppen</i>)	19
IV. Klagen aufgrund eines Anmietrechts (einer Vorhand) (<i>Deppen</i>)	30
V. Klagen aufgrund einer Mietoption (<i>Deppen</i>)	39
VI. Klagen aus gesetzlichen Anspruchsgrundlagen nach gescheiterten Vertrags- verhandlungen oder nach Abschluss eines Mietvorvertrages (<i>Deppen</i>)	48
VII. Klagen aus Verschulden bei Vertragsschluss (<i>Deppen</i>)	58

B. Klagen aus dem begründeten und noch nicht beendeten Mietvertrag

I. Klagen beider Seiten (<i>Hannemann</i>)	79
II. Klagen des Vermieters (<i>Hannemann/Mersson/Beuermann/Börstinghaus/ Lehmann-Richter/Gies/Borzutzki-Pasing/Wetekamp/Deppen</i>)	122
III. Klagen des Mieters (<i>Deppen</i>)	456

C. Klagen nach Beendigung des Mietvertrages

I. Klagen beider Seiten (<i>Hannemann/Deppen</i>)	747
II. Klagen des Vermieters (<i>Kischkel/Schacht/Beuermann/Borzutzki-Pasing/ Mersson</i>)	774
III. Klagen des Mieters (<i>Lehmann-Richter/Schacht/Mersson/Borzutzki-Pasing/ Deppen</i>)	934

D. Sonstige Verfahren und Anträge

I. Räumungsschutz (<i>Lehmann-Richter</i>)	1053
II. Vollstreckungsschutz (<i>Hannemann</i>)	1056
III. Selbständiges Beweisverfahren (<i>Gies/Lehmann-Richter</i>)	1062
IV. Hinterlegung (<i>Schacht</i>)	1093
V. Einstweilige Verfügungen (<i>Hannemann/Deppen/Wetekamp/Mersson/ Schacht/Lehmann-Richter</i>)	1098
VI. Klagen von Mietern untereinander (<i>Hannemann</i>)	1159

Inhaltsübersicht

E. Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Zwangsverwaltung

I. Klagen des Zwangsverwalters gegen den Mieter (<i>Moersch</i>)	1167
II. Ansprüche des Mieters gegen den Zwangsverwalter (<i>Moersch</i>)	1177

F. Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Insolvenz

I. Mieterinsolvenz – Klagen des Vermieters (<i>Moersch</i>)	1179
II. Mieterinsolvenz – Klage des Insolvenzverwalters gegen den Vermieter auf Zahlung bereits vereinnahmter Mieten zur Masse (Insolvenzanfechtung) (<i>Moersch</i>)	1198
III. Mieterinsolvenz – Klage der Mitmieter gegen den Vermieter auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes (<i>Moersch</i>)	1203
IV. Vermieterinsolvenz (<i>Moersch</i>)	1207

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 5. 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 Erfüllungsanspruch aus diesem nicht mehr besteht	7
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 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	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 Schadensersatz wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	58
2. Klage auf Schadensersatz wegen Abbruchs von Vertragsverhandlungen ..	61
3. Klage auf Schadensersatz wegen unrichtiger zum Vertragsabschluss führender Angaben	66
4. Klage auf Schadensersatz 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 Schadensersatz nach Anfechtung wegen falscher Selbstauskunft	79
2. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrages und auf Wertersatz nach Anfechtung wegen Aufklärungspflichtverletzung	88

Inhaltsverzeichnis

3. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrags und Schadensersatz bzw. Aufwendungsersatz wegen anfänglicher Unmöglichkeit	95
4. Klage auf Schadensersatz wegen anfänglichen Unvermögens	99
5. Klage auf Feststellung der Leistungsfreiheit bei unverschuldetem nachträglichen Untergang der Mietsache	104
6. Klage auf Schadensersatz infolge nachträglicher Unmöglichkeit	108
7. Klage auf Schadensersatz wegen Verzuges	113
8. Klage auf Schadensersatz wegen Verletzung von Nebenpflichten	118
II. Klagen des Vermieters	122
<i>Klagen auf Erfüllung des Vertrages</i>	122
1. Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Abnahmepflicht und auf Schadensersatz	122
2. Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Betriebspflicht und auf Schadensersatz	127
<i>Mietsicherheit</i>	133
3. Klage auf Zahlung der Kaution	133
4. Klage auf Wiederauffüllung der Kaution	138
5. Rüchschaffungsklage aufgrund Vermieterpfandrechts	142
6. Auskunftsklage aufgrund Vermieterpfandrechts	144
7. Klage auf vorzugsweise Befriedigung aufgrund Vermieterpfandrechts	147
<i>Miete</i>	150
8. Klage auf Zahlung von rückständiger Miete (Wohnraum), Klageerweiterung, Klageerweiterung und Erledigterklärung	150
9. Zahlungsklage in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Neubau)	155
10. Zahlungsklage in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (umfassend modernisierte Wohnung)	159
11. Zahlungsklage in Gemeinde, die in VO gem. § 556d Abs. 2 BGB aufgenommen wurde, wenn Voraussetzungen bestritten werden	164
12. Klage auf Mietzahlung gegen Mieter, der wegen unwirtschaftlicher Heizung mindert	166
13. Zahlungsklage auf rückständige Wohnraummiere im Urkundenprozess	169
14. Zahlungsklage des Vermieters von Geschäftsraum im Urkundenprozess	171
15. Stufenklage auf Zahlung von rückständiger Miete (Geschäftsraum)	174
<i>Betriebskosten</i>	177
16. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten nach Ablauf der Einwendungsfrist	177
17. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten bei Wirtschaftseinheiten	186
18. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten im Urkundsverfahren .	189
19. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten bei nicht geeichtem Wasserzähler	194
20. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten – Mieter beruft sich auf Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz (Wohnraum)	197
21. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten – Mieter beruft sich auf Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz (Gewerberaum)	201
22. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau	206
23. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten bei vermieteter Eigentumswohnung	210

Inhaltsverzeichnis

24. Klage auf Zahlung nicht geleisteter Vorauszahlungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist	213
25. Klage auf Zahlung abgerechneter Heizkosten	215
26. Klage auf Zahlung abgerechneter Heizkosten nach Einführung von Wärmecontracting (§ 556c BGB)	219
27. Vollstreckungsgegenklage gegen Rückzahlungsklage bzgl. Betriebskostenvorauszahlungen nach erteilter Abrechnung	224
28. Klage auf Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen (aufgrund einzeln berechneter Kostenerhöhungen)	227
29. Klage auf Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen (Nachzahlungsbetrag geteilt durch 12)	240
<i>Klagen wegen Instandsetzung und Modernisierung</i>	244
30. Klage auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen	244
31. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (Badeinbau und Anschluss an Fernwärme)	248
32. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (energetische Fassadensanierung)	253
33. Klage auf Duldung einer Maßnahme zur Einsparung von Primärenergie ohne Bezug auf die Mietsache § 555b Ziff. 2 BGB	257
34. Klage wegen unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen mit Hilfsaufrechnung und Hilfswiderklage (Geschäftsraum)	259
<i>Klagen auf Anpassung der Miete</i>	265
35. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: einfacher Mietspiegel)	265
36. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: qualifizierter Mietspiegel)	281
37. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: Sachverständigengutachten gegen qualifizierten Mietspiegel)	298
38. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Teilinklusive Miete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: Vergleichswohnungen ohne qualifizierten Mietspiegel in der Gemeinde)	311
39. Klage auf Auskunft bezüglich Fehlbelegungsabgabe bzw. Ausgleichszahlungen gemäß §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes gemäß § 558 Abs. 4 BGB	325
40. Klage auf Schadensersatz wegen fehlender oder verspäteter Auskunft bezüglich Fehlbelegungsabgabe bzw. Ausgleichszahlungen gemäß §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes gemäß § 558 Abs. 4 BGB	330
41. Klage auf Schadensersatz wegen Verzuges mit der Zustimmungserklärung zum Mieterhöhungsverlangen	340
42. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen baulicher Maßnahmen gemäß § 559 BGB (ggf. unter Abzug ersparter Instandsetzungskosten)	345
43. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen einer energetischen Modernisierung gemäß § 559 BGB	349
44. Zahlungsklage nach Mieterhöhung aufgrund einer Staffelmietvereinbarung gemäß § 557a BGB (Wohnraum)	353
45. Zahlungsklage nach Mieterhöhung aufgrund einer Indexmietvereinbarung gemäß § 557b BGB (Wohnraum)	358
46. Klage auf Zahlung erhöhter Miete (preisgebundener Wohnraum)	364
47. Zahlungsklage aus Indexklausel (Gewerberaum)	368
48. Klage auf erhöhte Miete aufgrund Leistungsvorbehalts nach Schiedsgutachten (Gewerberaum)	375

Inhaltsverzeichnis

49. Stufenklage auf Auskunft und erhöhte Miete aufgrund einer Umsatzklausel (Gewerberaum)	381
50. Klage auf angepasste Miete wegen erhöhter Umsatzsteuer (Gewerberaum)	388
51. Klage auf angepasste Miete bei fehlender vertraglicher Wertsicherung (Gewerberaum)	393
<i>Klage im Zusammenhang mit vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache</i>	399
52. Stufenklage auf Auskunft und Unterlassung der Untervermietung hilfsweise auf Beendigung des Untermietvertrages	399
53. Klage auf Abschaffung eines Tieres und Unterlassung unerlaubter Tierhaltung	403
54. Klage auf Unterlassung baulicher Veränderungen der Mietsache	407
55. Klage auf Unterlassung gewerblicher Nutzung der Mieträume	410
56. Klage auf Unterlassung vertragswidriger Nutzung von Gewerberäumen	414
57. Klage auf Unterlassung von Verstößen gegen die Hausordnung	417
58. Klage auf Beseitigung einer Parabolantenne	421
59. Klage aufgrund von Besichtigungsrechten	423
<i>Schönheitsreparaturen</i>	426
60. Klage auf Durchführung von Schönheitsreparaturen	426
61. Klage aufgrund von Kostenerstattungsklauseln	432
<i>Schadensersatz und Aufwendungsersatz</i>	434
62. Klage auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	434
63. Klage auf Abrechnung gezahlter Vorschüsse nach § 536a Abs. 2 BGB mit Antrag zur Zwangsvollstreckung	439
<i>Konkurrenzschutz</i>	442
64. 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	442
65. Klage gegen den Neumietter aus § 541 BGB auf Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs (unerlaubte Konkurrenz im Verhältnis zum Altmietter oder zum Vermieter)	447
66. Klage auf Feststellung, dass der Vermieter zum Abschluss eines Mietvertrages mit einem dritten potenziellen Bewerber berechtigt ist, ohne gegen Konkurrenzschutzpflichten zu verstoßen	451
III. Klagen des Mieters	456
<i>Mietgebrauch</i>	456
1. Klage auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes (Primäre mietvertragliche Erfüllungsklage)	456
2. Klage auf Wiedereinräumung des entzogenen Mietbesitzes (Primär: Besitzschutz)	467
3. Klage auf Schadensersatz wegen zeitweiliger Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	473
4. Klage auf Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs (zB Doppelvermietung und Überlassung an den Dritten)	480
5. Klage auf Schadensersatz wegen verspäteter Besitzeinräumung	488
<i>Mietpreisbremse</i>	492
6. Auskunftsklage gem. § 556g Abs. 3 BGB	492

Inhaltsverzeichnis

7. Rückzahlungsklage wegen Überschreitung der zulässigen Wiedervermietungs- miete – Grundfall	497
8. Rückzahlungsklage wegen Überschreitung der zulässigen Wiedervermietungs- miete – Vormiete Minderung	505
9. Rückzahlungsklage wegen Überschreitung der zulässigen Wiedervermietungs- miete – Vormiete Mieterhöhung	512
<i>Mietzahlung</i>	518
10. Klage des Mieters auf Rückgängigmachung einer Mieterhöhungsverein- barung (Haustürgeschäft)	518
11. Klage auf Rückzahlung von Mietzahlungen nach Widerruf des Miet- vertragsabschlusses ohne Besichtigung	522
12. Klage auf Rückzahlung überzahlter Miete aufgrund einer Mietpreis- überhöhung bei preisfreiem Wohnraum	525
<i>Gewährleistung</i>	533
13. Klage auf Mängelbeseitigung	533
14. Klage auf Mängelbeseitigung im Falle auftretenden Schimmels	544
15. Klage auf Mängelbeseitigung bei dauerhaftem Heizungsausfall	548
16. Klage auf Schadensersatz wegen eines Sachmangels (mit Alternativen: anfänglicher Mangel, verschuldeter verspäteter Mangel, mit Mangel- beseitigung in Verzug)	552
17. Klage auf Mängelbeseitigung bei vom Mieter verursachten aber ver- sicherten Schäden (Regressverzicht)	555
18. Klage auf Aufwendungsersatz gemäß § 536a Abs. 2 BGB	558
19. Klage auf Vorschuss für Mängelbeseitigungsaufwand	565
20. Klage auf Feststellung der Minderungsberechtigung wegen eines Sach- mangels	569
21. Klage auf Rückzahlung infolge Minderung zu viel gezahlter Miete (Gewerberaum)	574
22. Klage auf Rückzahlung infolge Überzahlung einer über 10 % liegenden Flächenabweichung	578
23. Klage auf Rückzahlung infolge Überzahlung einer unter 10 % liegenden Flächenabweichung	582
24. Klage auf Rückzahlung infolge Überzahlung wegen Nicht-Einhaltung des Mindeststandards	588
25. Klage auf Unterlassung von Störungen durch Mitmieter, Dritte oder die Umwelt	593
26. Klage auf Unterlassung des Einzugs der ungeminderten Miete	596
27. Klage auf übliche Sicherung der Mieträume (Gewerbe)	600
28. Klage auf Schadensersatz wegen Verletzung der Pflicht zur Überprüfung elektrischer Anlagen	602
29. Klage des Mieters und eines Dritten auf Schadensersatz wegen unterlas- sener Vorsorgemaßnahmen gegen drohende Wohnungseinbrüche	608
<i>Konkurrenzschutz</i>	613
30. Klage auf Unterlassung des Abschlusses eines Mietvertrages mit einem Konkurrenten und auf Zahlung einer ausbedungenen Vertragsstrafe wegen der Verletzung von Konkurrenzschutzpflichten	613
31. Klage auf Beseitigung oder Verhinderung der Konkurrenzsituation	619
32. Klage gegen den Neummieter auf Unterlassung von Wettbewerb	623
33. Klage auf Schadensersatz wegen der Verletzung von Konkurrenzschutz- pflichten und auf Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz weiterer Schäden	629

Inhaltsverzeichnis

<i>Klage im Zusammenhang mit dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache</i>	634
34. Klage wegen unterlassener Fürsorgemaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für Leib, Leben und Eigentum der berechtigten Benutzer	634
35. Klage eines Dritten wegen unterlassener Fürsorgemaßnahmen	638
36. Klage auf Lieferung von gesundheitlich unbedenklichem Wasser	642
37. Klage auf Anschluss an die allgemeine Stromversorgung	646
38. Klage auf Duldung der Installation einer Parabolantenne	651
<i>Mietsicherheit</i>	653
39. Klage auf Auskunft über die Anlage der Kautions	653
40. Klage auf Anlage der Kautions	656
41. Klage auf Wiederanlage der Kautions bei Entnahme durch Vermieter wegen bestrittener Forderung während bestehenden Mietverhältnisses ..	658
42. Klage auf Rückzahlung eines Teils der Kautions wegen Vereinbarung einer 3 Monatsmieten übersteigenden Kautions	661
43. Klage auf Rückzahlung einer zu hohen Kautions wegen Verstoß gegen die Mietpreisbremse	665
44. Klage auf Rückzahlung einer zu hohen Kautions wegen Flächenabweichung	673
<i>Betriebskosten</i>	677
45. Klage auf Abrechnung von Betriebskosten	677
46. Klage auf Rückzahlung der Vorauszahlungen wegen fehlender Abrechnung der Betriebskosten durch Vermieter	685
47. Klage auf Feststellung, zur Zurückbehaltung der Betriebskostenvorauszahlungen wegen fehlender Abrechnung berechtigt zu sein	688
48. Klage auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen wegen Verstoßes gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit	691
49. Klage auf Belegeinsicht	696
50. Klage auf Überlassung von Belegkopien	699
<i>Untervermietung</i>	702
51. Klage auf Zustimmung zur Untervermietung (Wohnraum)	702
52. Klage auf Zustimmung zur Untervermietung (Gewerberaum)	704
53. Klage des alten Mieters auf Feststellung seines Ausscheidens aus dem Mietvertrag aufgrund Vertragsübernahme	706
<i>Klagen im Zusammenhang mit Mietwechsel</i>	710
54. Klage des neuen Mieters auf Feststellung seines Eintritts in den Mietvertrag aufgrund Vertragsübernahme	710
55. Klage auf Zustimmung zur Vertragsübernahme durch den Ersatzmieter	713
56. Klage auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag nach Ablehnung eines akzeptablen Ersatzmieters	716
<i>Schönheitsreparaturen</i>	721
57. Klage auf Feststellung, nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein bei unrenoviert übergebener Wohnung	721
58. Klage auf Feststellung, nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein (Wohnraum)	726
59. Klage auf Feststellung nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein (Gewerberaum)	735
60. Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Quotenabgeltungsklausel	740

C. Klagen nach Beendigung des Mietvertrages

I. Klagen beider Seiten	747
1. (Wider-)Klage auf Feststellung der Beendigung des Mietvertrages (mit der Alternative: Wirksamkeit einer Kündigungsausschlussvereinbarung)	747
2. (Wider-)Klage auf Feststellung des Fortbestandes des Mietvertrages (ggf. Wirksamkeit einer Kündigungsausschlussvereinbarung/Formmangel der Kündigung)	754
3. (Wider-)Klage auf Fortsetzung des Mietvertrages	759
4. Klage des Mieters aus einer Verlängerungsoption auf Feststellung, dass durch deren Ausübung der Mietvertrag erst zu einem bestimmten Zeitpunkt endet	764
5. Klage aus Wettbewerbsabreden für die Zeit nach Vertragsende	768
II. Klagen des Vermieters	774
1. Klage auf Unterlassung des Mietgebrauchs	774
<i>Räumungsklagen</i>	779
2. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung (Eigenbedarf)	779
3. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung (wirtschaftliche Verwertung)	787
4. Klage auf Räumung und Herausgabe nach ordentlicher Kündigung (schuldhaftes Pflichtverletzung – Zurechnung von Beraterverschulden)	793
5. Klage auf Räumung einer Wohnung im Zweifamilienhaus nach Kündigung gem. § 573a BGB	799
6. Klage auf teilweise Räumung nach Kündigung gem. § 573b BGB – Kündigung von Datschengrundstücken	803
7. Klage auf Räumung und Herausgabe nach fristloser Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB (wichtiger Grund)	807
8. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Zahlungsverzug (Grundfall)	816
9. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Zahlung durch Sozialamt	822
10. 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	826
11. 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	830
12. 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)	835
13. Klage auf Räumung und Herausgabe nach fristloser Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB – Vernachlässigung beim Gebrauch	840
14. Klage auf Räumung nach Kündigung gem. § 569 Abs. 3 BGB (Kautions)	847
15. Klage auf Räumung wegen unpünktlicher Mietzahlung	850
16. Klage auf Räumung bei Mischmietverhältnis	855
17. Klage auf Räumung nach ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs	859
18. Klage auf Räumung, Zahlung künftiger Leistung, Kautions sowie Erstattung der Anwaltskosten	863

Inhaltsverzeichnis

19. Klage auf Räumung nach Kündigung gemäß § 563 Abs. 4 BGB gegen eintretende Personen aus wichtigem Grund	868
20. Klage des Erwerbers auf künftige Räumung und Herausgabe von Wohnraum	871
<i>Schadensersatz und Nutzungsentschädigung</i>	875
21. Klage auf Schadensersatz wegen zwar überbürdeter, aber nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	875
22. Klage auf Schadensersatz wegen sonstiger Schäden am Mietobjekt	880
23. Klage auf Feststellung der Schadensersatzpflicht wegen möglicher weiterer Bodenverunreinigungen	884
24. Klage auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB	887
25. Klage auf Ersatz von Mietausfall nach Kündigung wegen Zahlungsverzuges	897
26. Klage auf Ersatz der Mietdifferenz und der Kosten der Neuvermietung nach Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens	903
27. Klage des Erwerbers auf Schadensersatz nach Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens	911
28. Klage auf Schadensersatz nach vorzeitiger einverständlicher Vertragsaufhebung	918
<i>Mietsicherheit</i>	924
29. Herausgabeklage aufgrund Vermieterpfandrechts	924
30. Klage auf Zahlung der Kaution nach Vertragsbeendigung	929
III. Klagen des Mieters	934
1. Klage auf Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 BGB (Sozialklausel)	934
2. Klage auf Rücknahme der Mietsache	936
3. Klage auf Duldung der Wegnahme von Einrichtungen (§ 539 Abs. 2 BGB)	939
<i>Mietsicherheit</i>	941
4. Klage auf Auskunft über die Höhe des Kautionsguthabens	941
5. Klage auf Auskehrung des Kautionsguthabens	945
6. Klage auf Rückgabe sonstiger Mietsicherheiten	950
7. Klage auf Herausgabe wegen nicht (mehr) bestehenden Vermieterpfandrechts	953
<i>Schadensersatz/Aufwendungsersatz/ungerechtfertigte Bereicherung</i>	955
8. Klage auf Ersatz der Kosten einer in den Mieträumen durchgeführten Notreparatur	955
9. Klage auf Ersatz von Aufwendungen für die Beseitigung von Mängeln ohne Zustimmung des Vermieters	961
10. Klage auf Ersatz von Aufwendungen zur Modernisierung von Mieträumen mit Billigung des Vermieters	967
11. Klage wegen Reparatur- und Verbesserungsmaßnahmen	972
12. Klage auf Ersatz nützlicher Aufwendungen trotz Ausschlusses von Ersatzansprüchen (Gewerberaum)	978
13. Klage auf Erstattung der Aufwendungen für die Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen (Wohnraum)	983
14. Klage auf Bereicherungsausgleich und Schadensersatz nach Durchführung nicht geschuldeter Renovierung (Gewerberaum)	990
15. Klage auf Erstattung als Mietvorauszahlung erbrachter Verwendungen .	997
16. Klage auf Ersatz der Mietdifferenz nach Kündigung wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs	1003

Inhaltsverzeichnis

17. Klage auf Ersatz nutzloser Investitionen und entgangenen Gewinns nach vorausgegangener Mieterkündigung (Gewerberaum)	1009
18. Klage auf Schadensersatz nach Kündigung wegen vorgetäuschten Eigenbedarf	1019
19. Klage auf Schadensersatz wegen nachwirkender Obhutspflichten	1026
20. Klage auf Lieferung von Wasser, Strom, Heizung sowie auf Entsorgung (Müll) nach Vertragsbeendigung	1030
<i>Baukostenzuschüsse</i>	1035
21. Klage auf Ersatz eines verlorenen Baukostenzuschusses (Gewerberaum)	1035
22. Klage auf Ersatz eines dem Vormieter erstatteten verlorenen Baukostenzuschusses (Wohnraum)	1041
23. Klage gegen den Erwerber auf Rückzahlung des nicht abgewohnten Teils eines anrechenbaren Baukostenzuschusses (Wohnraum)	1046

D. Sonstige Verfahren und Anträge

I. Räumungsschutz	1053
1. Antrag des Mieters auf Räumungsschutz nach §§ 721, 794 a ZPO	1053
2. Einwendung des Vermieters gegen Räumungsschutzantrag	1054
II. Vollstreckungsschutz	1056
1. Antrag auf Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	1056
2. Einwendungen des Vermieters gegen Vollstreckungsschutzantrag	1059
III. Selbständiges Beweisverfahren	1062
1. Vorbemerkungen	1062
<i>Vermieteranträge auf Beweissicherung</i>	1065
2. Antrag wegen Beschädigung der Mietsache	1065
3. Antrag zur Schadensfeststellung wegen unterlassener bzw. mangelhaft durchgeführter Schönheitsreparaturen	1068
4. Antrag zur Klärung von Art und Umfang einer behaupteten Gesundheitsgefahr	1072
<i>Mieteranträge auf Beweissicherung</i>	1076
5. Antrag zur Mängelfeststellung	1076
6. Antrag zur Klärung des Entschädigungsumfangs gemäß § 552 BGB bei Übernahme einer vom Mieter zurückgelassenen Einrichtung	1083
7. Antrag auf Feststellung der Ursachen und des Aufwands zur Schadensbeseitigung bei Schimmel in der Wohnung	1087
8. Schutzschrift	1090
IV. Hinterlegung	1093
1. Sicherheitsanordnung gemäß § 283a ZPO	1093
2. Antrag auf Urteilsergänzung gemäß § 283a Abs. 3 ZPO	1096
V. Einstweilige Verfügungen	1098
<i>Vermieteranträge auf Erlass einstweiliger Verfügungen</i>	1098
1. Antrag auf Unterlassung bestimmter Nutzungen	1098
2. Antrag auf Unterlassung der Betriebseinstellung	1100
3. Antrag auf Einstellung wettbewerbswidrigen Gebrauchs der Mietsache	1102
4. Antrag auf Duldung eiliger Reparaturmaßnahmen	1106
5. Antrag auf Unterlassung der Entfernung der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sachen	1108
6. Antrag gegen Mitbesitzer gem. § 940 a Abs. 2 ZPO (Gewerberaum)	1110

Inhaltsverzeichnis

7. Antrag gegen Mitbesitzer gemäß § 940 a Abs. 2 ZPO (Wohnraum)	1113
8. Antrag auf Räumung gem. § 940 Abs. 3 ZPO	1115
<i>Mieteranträge auf Erlass einstweiliger Verfügungen</i>	1118
9. Antrag auf Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes	1118
10. Antrag auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes	1122
11. Antrag auf Unterlassung einer Doppelvermietung	1125
12. Antrag auf Unterlassung der Besitzübergabe an einen Dritten	1127
13. Antrag auf Unterlassung von Besitzstörungen (Baustopp)	1130
14. Antrag auf Unterlassung des Abschlusses eines Mietvertrages mit dem Konkurrenten	1134
15. Antrag auf Einwirkung auf den anderen Mieter, die Aufnahme eines Konkurrenzbetriebes zu unterlassen oder wieder einzustellen	1138
16. Antrag auf Einwirkung auf den anderen Mieter, Konkurrenzprodukte weder anzubieten noch zu verkaufen	1143
17. Antrag auf Versorgung mit Heizenergie, Wasser, Strom (Geschäftsraum)	1146
18. Antrag auf Versorgung mit Heizenergie (Wohnraum)	1150
19. Antrag auf Mängelbeseitigung (Reparatur defekter Teile der Mietsache)	1153
20. Antrag auf Unterlassung vermierterseitigen Kautionszugriffs bei bestrittener Forderung	1156
VI. Klagen von Mietern untereinander	1159
1. Klage auf Mitwirkung an der Auflösung eines gemeinschaftlich eingegangenen Mietvertrages	1159
2. Klage auf Pfandfreigabe bzw. Herausgabe des Sparbuchs	1164

E. Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Zwangsverwaltung

I. Klagen des Zwangsverwalters gegen den Mieter	1167
1. Klage auf Zahlung von Miete, die der Beschlagnahme unterliegt	1167
2. Klage auf Einsicht in den Mietvertrag	1173
3. Klage auf Zutritt, Besichtigungsrecht	1176
II. Ansprüche des Mieters gegen den Zwangsverwalter	1177
1. Vorbemerkungen	1177
2. Anspruch auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes	1177
3. Anspruch des Mieters auf Auskunft über die Anlage bzw. den Verbleib der Kautions	1177
4. Anspruch auf Anlage bzw. Auffüllen der Kautions	1177
5. Anspruch des Insolvenzverwalters des Mieters auf Auskehrung des Kautionsguthabens	1177
6. Anspruch auf Abrechnung der Betriebskosten	1177
7. Anspruch auf Mängelbeseitigung	1178

F. Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Insolvenz

I. Mieterinsolvenz – Klagen des Vermieters	1179
1. Klage gegen den Mieter auf Herausgabe der Wohnung des Insolvenzschuldners wegen Zahlungsverzugs (eröffnetes Insolvenzverfahren)	1179
2. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Räumung von Gewerbemietflächen im eröffneten Insolvenzverfahren	1184

Inhaltsverzeichnis

3. Klage gegen den Mieter auf Zahlung rückständiger Mieten aus dem Wohnraummietverhältnis des Insolvenzschuldners (Masseverbindlichkeit)	1188
4. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Zahlung des Erlöses aus der Verwertung von Gegenständen, an denen ein Vermieterpfandrecht bestand ..	1192
5. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	1197
6. Klage gegen den Insolvenzverwalter wegen möglicher herbeigeführter Bodenverunreinigungen	1197
7. Klage gegen den Insolvenzverwalter wegen überbürdeter, aber nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	1197
8. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Erfüllung einer vereinbarten Betriebspflicht	1197
9. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Wiederauffüllung der Kautions ..	1197
II. Mieterinsolvenz – Klage des Insolvenzverwalters gegen den Vermieter auf Zahlung bereits vereinnahmter Mieten zur Masse (Insolvenzanfechtung)	1198
III. Mieterinsolvenz – Klage der Mitmieter gegen den Vermieter auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes	1203
IV. Vermieterinsolvenz	1207
1. Klage des Mieters auf Einräumung des Mietbesitzes	1207
2. Klage des Mieters auf Auskunft über die Anlage der Kautions	1207
3. Klage des Insolvenzverwalters des Mieters auf Abrechnung und Auszahlung der Kautions	1207
4. Klage des Mieters auf Abrechnung der Betriebskosten gegen den Insolvenzverwalter	1207
Sachverzeichnis	1209

