

Münchener Prozessformularbuch
Mietrecht

Münchener Prozessformularbuch Mietrecht

Herausgegeben von

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

weiterer aufsichtsführender Richter am Amtsgericht Dortmund a. D.

Bearbeitet von:

Kai-Uwe Agatsy, Rechtsanwalt in Berlin; *Fabian Bagusche LL.M.*, Rechtsanwalt in Köln; *Tobias Bagusche*, Rechtsanwalt in Köln; *Prof. Dr. Ulf Börstinghaus*, weiterer aufsichtsführender Richter am Amtsgericht Dortmund a. D.; *Werner Borzutzki-Pasing*, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Düsseldorf a. D.; *Erik Hohl*, Richter am Amtsgericht Köln; *Kathrin Otto*, Rechtsanwältin in Saarbrücken; *Dr. Dennis Pielsticker*, Rechtsanwalt in Bielefeld; *Ralf Schacht*, Rechtsanwalt in Düsseldorf; *Dr. Stefan Schlimm*, Rechtsanwalt in Frankfurt; *Julia Schwarzer*, Richterin am Amtsgericht Köln; *Astrid Siegmund*, Vorsitzende Richterin am Landgericht Berlin; *Axel Wetekamp*, Richter am Amtsgericht München a. D.

7. Auflage 2026



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

beck.de

ISBN 978 3 406 83151 5

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 7. Auflage

Seit dem Erscheinen der 6. Auflage sind rund fünf Jahre vergangen – eine Zeitspanne, in der sich das Mietrecht erheblichen gesellschaftlichen und rechtlichen Herausforderungen gegenüber sah. Die Corona-Pandemie, die anhaltende Klimakrise sowie der durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine ausgelöste Energiepreisschock haben spürbare Auswirkungen auf das Mietverhältnis in Praxis und Gesetzgebung hinterlassen. Dies gilt vor allem für das sog. „Heizungsgesetz“.

Besonders prägend war darüber hinaus die weiterhin fortschreitende Mietpreisentwicklung in angespannten Wohnungsmärkten, die sich zur neuen sozialen Frage verdichtet hat. Die gesetzgeberische Reaktion hierauf – insbesondere die Verlängerung der Regelungen zur Begrenzung der Wiedervermietungsmiete – hat in der Praxis zu teils grotesken Vermietungsmodellen geführt, bei denen die gezielte Umgehung gesetzlicher Vorgaben erkennbar im Vordergrund steht.

Zugleich hat der Bundesgerichtshof erneut zu zahlreichen praxisrelevanten Grundsatzfragen Stellung genommen, wodurch eine Aktualisierung bestehender Formulare sowie die Schaffung neuer Formulare unumgänglich wurde. Der Bearbeitungsstand dieses Werks entspricht dem Stand Juli 2025.

Mit dieser Auflage ist zugleich ein personeller Umbruch im Autorenteam verbunden. Der langjährige Mitautor Kollege Mersson ist verstorben. Die Herren Dr. Deppen, Dr. Gies, Hannemann, Dr. Kischkel, Prof. Dr. Lehmann-Richter und Moersch sind – sei es aus Altersgründen oder infolge ihrer inzwischen anderweitigen fachlichen Ausrichtung – aus dem Autorenteam ausgeschieden. Ihre Beiträge wurden teilweise von den bisherigen Mitautoren übernommen, wofür ihnen besonderer Dank gebührt. Zudem konnten neue Autorinnen und Autoren für die Mitarbeit an diesem Werk gewonnen werden.

Allen Mitwirkenden sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt. Trotz hoher beruflicher Belastung haben sämtliche Autorinnen und Autoren ihre Beiträge innerhalb des vom Verlag gesetzten Zeitrahmens erarbeitet und damit maßgeblich zur Qualität und Aktualität dieses Werkes beigetragen.

Gelsenkirchen, im August 2025

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 7. Auflage	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXI
Verzeichnis der Bearbeiter	XXVII

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	11
II. Klage des Vermieters auf Schadenersatz aus einem Rahmenvertrag	17
III. Klagen aufgrund eines Vormietrechts	23
1. Klage auf Auskunft über den Eintritt des Vormietfalls, auf schriftliche Niederlegung und Feststellung	23
2. Klage des Dritten gegen den Verpflichteten auf Schadenersatz nach Ausübung des Vormietrechts	29
IV. Klagen aufgrund eines Anmietrechts (einer Vorhand)	34
1. Klage auf Abgabe eines Angebots zum Abschluss eines Mietvertrages ..	34
2. Klage auf Schadenersatz wegen der Verletzung eines Anmietrechts	39
V. Klagen aufgrund einer Mietoption	45
1. Klage des Mieters aus einer Begründungsoption auf Überlassung der Mietsache	45
2. Klage des Mieters, die Zwangsvollstreckung gem. § 767 ZPO für unzulässig zu erklären	49
VI. Klagen aus gesetzlichen Anspruchsgrundlagen nach gescheiterten Vertragsverhandlungen oder nach Abschluss eines Mietvorvertrages	55
1. Klage auf Rückgabe der Mietsache und auf Nutzungsentschädigung ...	55
2. Klage auf Verwendungsersatz nach gescheiterten Vertragsverhandlungen	60
VII. Klagen aus Verschulden bei Vertragsschluss	66
1. Klage des Mietinteressenten auf Schadenersatz wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	66
2. Klage auf Schadenersatz wegen Abbruchs von Vertragsverhandlungen	70
3. Klage auf Schadenersatz wegen unrichtiger zum Vertragsabschluss führender Angaben	75
4. Klage auf Schadenersatz nach den Grundsätzen der Eigenhaftung von Vertragsgehilfen wegen der Verletzung von Aufklärungspflichten	82

B. Klagen aus dem begründeten und noch nicht beendeten Mietvertrag

I. Klagen beider Seiten	89
1. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrages und auf Schadensersatz nach Anfechtung wegen falscher Selbstauskunft	89
2. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrages und auf Wertersatz nach Anfechtung wegen Aufklärungspflichtverletzung	99
3. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrages und auf Schadensersatz bzw. Aufwendungsersatz wegen anfänglicher Unmöglichkeit	105
4. Klage auf Schadensersatz wegen anfänglichen Unvermögens	110
5. Klage auf Feststellung der Leistungsfreiheit bei unverschuldetem nachträglichem Untergang der Mietsache	115
6. Klage auf Schadensersatz infolge nachträglicher Unmöglichkeit	118
7. Klage auf Schadensersatz wegen Verzuges	124
8. Klage auf Schadensersatz wegen Verletzung von Nebenpflichten	129
II. Klagen des Vermieters	133
<i>Klagen auf Erfüllung des Vertrages</i>	
1. Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Abnahmepflicht und auf Schadensersatz	133
2. Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Betriebspflicht und auf Schadensersatz	138
<i>Mietsicherheit</i>	
3. Klage auf Zahlung der Kaution	144
4. Klage auf Wiederauffüllung der Kaution	150
5. Rückschaffungsklage aufgrund Vermieterpfandrechts	153
6. Auskunftsklage aufgrund Vermieterpfandrechts	156
7. Klage auf vorzugsweise Befriedigung aufgrund Vermieterpfandrechts ..	159
<i>Miete</i>	
8. Klage auf Zahlung von rückständiger Miete (Wohnraum), Klagerweiterung, Klagerweiterung und Erledigungserklärung	162
9. Saldoklage auf Zahlung rückständiger Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlungen über mehrere Jahre (Wohnraum)	167
10. Zahlungsklage in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Neubau)	173
11. Zahlungsklage in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (umfassend modernisierte Wohnung)	180
12. Zahlungsklage in Gemeinde, die in VO gem. § 556d Abs. 2 BGB aufgenommen wurde, wenn Voraussetzungen bestritten werden	186
13. Klage auf Mietzahlung gegen Mieter, der wegen unwirtschaftlicher Heizung mindert	189
14. Klage auf Mietzahlung gegen Mieter, der wegen Mängeln von Zurückbehaltungsrecht Gebrauch macht	192
15. Klage auf Mietzahlung gegen Mieter, der wegen Lärm mindert (Wohnraum)	196
16. Zahlungsklage auf rückständige Wohnraummiete im Urkundenprozess nach Durchführung des Mahnverfahrens	201
17. Zahlungsklage nach Erhöhung der Kostenmiete wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel (Anbietpflicht?)	203
18. Zahlungsklage des Vermieters von Geschäftsraum im Urkundenprozess	206

19. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten nach Ablauf der Einwendungsfrist	211
20. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten bei Wirtschaftseinheiten	221
21. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten im Urkundsverfahren	224
22. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten bei nicht geeichtem Wasserzähler	228
23. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten – Mieter beruft sich auf Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz (Wohnraum)	231
24. Klage auf Schadensersatz – Mieter beruft sich auf Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz (Gewerberaum)	235
25. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau	242
26. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten bei vermieteter Eigentumswohnung	245
27. Klage auf Zahlung nicht geleisteter Vorauszahlungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist	248
28. Klage auf Zahlung abgerechneter Heizkosten	250
29. Klage auf Zahlung abgerechneter Heizkosten nach Einführung von Wärmecontracting (§ 556c BGB)	254
30. Vollstreckungsgegenklage gegen Rückzahlungsklage bzgl. Betriebskostenvorauszahlungen nach erteilter Abrechnung	259
31. Klage auf Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen (aufgrund einzeln berechneter Kostenerhöhungen)	263
32. Klage auf Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen (Nachzahlungsbetrag geteilt durch 12)	275
<i>Klagen wegen Instandsetzung und Modernisierung</i>	
33. Klage auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB	280
34. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (Badeinbau und Anschluss an Fernwärme)	283
35. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (energetische Fassadensanierung)	289
36. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen zur Durchsetzung Heizungstausch § 555b Nr. 1a BGB	293
37. Klage auf Duldung einer Maßnahme zur Einsparung von Primärenergie ohne Bezug auf die Mietsache § 555b Nr. 2 BGB	299
<i>Klagen auf Anpassung der Miete</i>	
38. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: einfacher Mietspiegel)	301
39. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: qualifizierter Mietspiegel)	316
40. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: Sachverständigengutachten gegen qualifizierten Mietspiegel)	334
41. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Teilinklusive miete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: Vergleichswohnungen ohne qualifizierten Mietspiegel in der Gemeinde)	350
42. Klage auf Auskunft bezüglich Fehlbelegungsabgabe bzw. Ausgleichszahlungen gemäß §§ 34–37 des Wohnraumförderungsgesetzes gemäß § 558 Abs. 4 BGB	365
43. Klage auf Schadensersatz wegen fehlender oder verspäteter Auskunft bezüglich Fehlbelegungsabgabe bzw. Ausgleichszahlungen gemäß §§ 34–37 des Wohnraumförderungsgesetzes gemäß § 558 Abs. 4 BGB	370

44. Klage auf Schadensersatz wegen Verzuges mit der Zustimmungserklärung zum Mieterhöhungsverlangen	380
45. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen baulicher Maßnahmen gemäß § 559 BGB (ggf. unter Abzug ersparter Instandsetzungskosten)	385
46. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen einer energetischen Modernisierung gemäß § 559 BGB	390
47. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen Heizungstausch nach § 559e BGB	394
48. Zahlungsklage nach Mieterhöhung nach vereinfachter Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559c BGB	404
49. Zahlungsklage nach gekappter Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 Abs. 3a BGB	408
50. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen Heizungstausch nach § 559e BGB bei Staffelmiete	413
51. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen Heizungstausch nach § 559e BGB bei Indexmiete	422
52. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen Heizungstausch nach § 559 BGB	431
53. Zahlungsklage nach Mieterhöhung aufgrund einer Staffelmietvereinbarung gemäß § 557a BGB (Wohnraum)	441
54. Zahlungsklage nach Mieterhöhung aufgrund einer Indexmietvereinbarung gemäß § 557b BGB (Wohnraum)	446
55. Klage auf Zahlung erhöhter Miete (preisgebundener Wohnraum)	452
56. Zahlungsklage aus Indexklausel (Gewerberaum)	456
57. Klage auf erhöhte Miete aufgrund Leistungsvorbehalts nach Schiedsgutachten (Gewerberaum)	463
58. Stufenklage auf Auskunft und erhöhte Miete aufgrund einer Umsatzklausel (Gewerberaum)	470
59. Klage auf angepasste Miete wegen erhöhter Umsatzsteuer (Gewerberaum)	478
60. Klage auf angepasste Miete bei fehlender vertraglicher Wertsicherung (Gewerberaum)	483
<i>Klagen im Zusammenhang mit vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache</i>	
61. Stufenklage auf Auskunft und Unterlassung der Untervermietung	490
62. Klage auf Abschaffung eines Tieres und Unterlassung unerlaubter Tierhaltung	493
63. Klage auf Unterlassung baulicher Veränderungen der Mietsache	497
64. Klage auf Unterlassung gewerblicher Nutzung der Mieträume	499
65. Klage auf Unterlassung der zeitweisen Vermietung über Airbnb oÄ	502
66. Klage auf Unterlassung vertragswidriger Nutzung von Gewerberäumen	505
67. Klage auf Unterlassung von Verstößen gegen die Hausordnung	507
68. Klage auf Beseitigung einer Parabolantenne	510
69. Klage auf Besichtigung	512
<i>Schönheitsreparaturen</i>	
70. Klage auf Ausführung von Schönheitsreparaturen	514
71. Klage auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	517
72. Klage auf Abrechnung gezahlter Vorschüsse nach § 536a Abs. 2 BGB mit Antrag zur Zwangsvollstreckung	522

Konkurrenzschutz

73. 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	526
74. Klage gegen den Neumieter aus § 541 BGB auf Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs (unerlaubte Konkurrenz im Verhältnis zum Altmietter oder zum Vermieter)	531
75. Klage auf Feststellung, dass der Vermieter zum Abschluss eines Mietvertrages mit einem dritten potenziellen Bewerber berechtigt ist, ohne gegen Konkurrenzschutzpflichten zu verstoßen	536
III. Klagen des Mieters	542

Mietgebrauch

1. Klage auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes (Primäre mietvertragliche Erfüllungsklage)	542
2. Klage auf Wiedereinräumung des entzogenen Mietbesitzes (Primär: Besitzschutz)	557
3. Klage auf Schadensersatz wegen zeitweiliger Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	563
4. Klage auf Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs (zB Doppelvermietung und Überlassung an einen Dritten)	572
5. Klage auf Schadensersatz wegen verspäteter Besitzeinräumung	581

Mietpreisbremse

6. Auskunftsklage gem. § 556g Abs. 3 BGB	587
7. Rückzahlungsklage wegen Überschreitung der zulässigen Wiedervermietungsmiete – Grundfall	593
8. Rückzahlungsklage wegen zul. Überschreitung der zulässigen Wiedervermietungsmiete – Vormiete Minderung	607
9. Rückzahlungsklage wegen Überschreitung der zulässigen Wiedervermietungsmiete – Vormiete Mieterhöhung	619
10. Rückzahlungsklage wegen Überschreitung der zulässigen Wiedervermietungsmiete – umfassende Modernisierung	630

Mietzahlung

11. Klage des Mieters auf Rückgängigmachung einer Mieterhöhungsvereinbarung (Außerhausgeschäft)	634
12. Klage auf Rückzahlung von Mietzahlungen nach Widerruf des Mietvertragsabschlusses ohne Besichtigung	638
13. Klage auf Rückzahlung überzahlter Miete aufgrund einer Mietpreisüberhöhung bei preisfreiem Wohnraum	641

Gewährleistung

14. Klage auf Mängelbeseitigung	649
15. Klage auf Mängelbeseitigung im Falle auftretenden Schimmels	660
16. Klage auf Mängelbeseitigung bei dauerhaftem Heizungsausfall	665
17. Klage auf Schadensersatz wegen eines Sachmangels (mit Alternativen: anfänglicher Mangel, verschuldeter verspäteter Mangel, mit Mängelbeseitigung in Verzug)	669
18. Klage auf Mängelbeseitigung bei vom Mieter verursachten aber versicherten Schäden (Regressverzicht)	672
19. Klage auf Aufwendungsersatz gemäß § 536a Abs. 2 BGB	676
20. Klage auf Vorschuss für Mängelbeseitigungsaufwand	683

21. Klage auf Feststellung der Minderungsberechtigung wegen eines Sachmangels	687
22. Klage auf Rückzahlung infolge Minderung zu viel gezahlter Miete (Gewerberaum)	692
23. Klage auf Rückzahlung infolge Überzahlung einer über 10 % liegenden Flächenabweichung	696
24. Klage auf Rückzahlung infolge Überzahlung einer unter 10 % liegenden Flächenabweichung	700
25. Klage auf Rückzahlung infolge Überzahlung wegen Nicht-Einhaltung des Mindeststandards	705
26. Klage auf Unterlassung von Störungen durch Mitmieter, Dritte oder die Umwelt	708
27. Klage auf Unterlassung des Einzugs der ungeminderten Miete	712
28. Klage auf übliche Sicherung der Mieträume (Gewerbe)	715
29. Klage auf Schadensersatz wegen der Verletzung der Pflicht zur Überprüfung elektrischer Anlagen	717
30. Klage des Mieters und eines Dritten auf Schadensersatz wegen unterlassener Vorsorgemaßnahmen gegen drohende Wohnungseinbrüche ...	725
<i>Konkurrenzschutz</i>	
31. Klage auf Unterlassung des Abschlusses eines Mietvertrages mit einem Konkurrenten und auf Zahlung einer ausbedungenen Vertragsstrafe wegen der Verletzung von Konkurrenzschutzpflichten	732
32. Klage auf Beseitigung oder Verhinderung der Konkurrenzsituation	738
33. Klage gegen den Neumieter auf Unterlassung von Wettbewerb	743
34. Klage auf Schadensersatz wegen der Verletzung von Konkurrenzschutzpflichten und auf Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz weiterer Schäden	749
<i>Klage im Zusammenhang mit dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache</i>	
35. Klage wegen unterlassener Fürsorgemaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für Leib, Leben und Eigentum der berechtigten Benutzer	754
36. Klage eines Dritten wegen unterlassener Fürsorgemaßnahmen	758
37. Klage auf Lieferung von gesundheitlich unbedenklichem Wasser	762
38. Klage auf Anschluss an die allgemeine Stromversorgung	766
39. Klage auf Duldung der Installation einer Parabolantenne	770
<i>Mietsicherheit</i>	
40. Klage auf Auskunft über die Anlage der Kautions	772
41. Klage auf Anlage der Kautions	775
42. Klage auf Wiederanlage der Kautions bei Entnahme durch Vermieter wegen bestrittener Forderung während bestehenden Mietverhältnisses	778
43. Klage auf Rückzahlung eines Teils der Kautions wegen Vereinbarung einer 3 Monatsmieten übersteigenden Kautions	780
44. Klage auf Rückzahlung einer zu hohen Kautions wegen Verstoß gegen die Mietpreisbremse	784
45. Klage auf Rückzahlung einer zu hohen Kautions wegen Flächenabweichung	790
<i>Betriebskosten</i>	
46. Klage auf Abrechnung von Betriebskosten	794
47. Klage auf Rückzahlung der Vorauszahlungen wegen fehlender Abrechnung der Betriebskosten durch Vermieter	802
48. Klage auf Feststellung, zur Zurückbehaltung der Betriebskostenvorauszahlungen wegen fehlender Abrechnung berechtigt zu sein	805

49. Klage auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen wegen Verstoßes gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit	808
50. Klage auf Belegeinsicht	813
51. Klage auf Überlassung von Belegkopien	816
52. Klage auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen der anderen Mieter ..	820
53. Duldungsanspruch des Mieters zur Installation eines Steckersolargeräts	823
<i>Untervermietung</i>	
54. Klage auf Zustimmung zur Untervermietung (Wohnraum)	828
55. Klage auf Zustimmung zur Untervermietung (Gewerberaum)	830
56. Klage des alten Mieters auf Feststellung seines Ausscheidens aus dem Mietvertrag aufgrund Vertragsübernahme	832
<i>Klagen im Zusammenhang mit Mietwechsel</i>	
57. Klage des neuen Mieters auf Feststellung seines Eintritts in den Mietvertrag aufgrund Vertragsübernahme	836
58. Klage auf Zustimmung zur Vertragsübernahme durch den Ersatzmieter	839
59. Klage auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag nach Ablehnung eines akzeptablen Ersatzmieters	842
60. Klage auf Feststellung, nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein, bei unrenoviert übergebener Wohnung	847
61. Klage auf Feststellung nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein (Wohnraum)	852
62. Klage auf Feststellung, nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein (Gewerberaum)	860
63. Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Quotenabgeltungsklausel	865
<i>Schadensersatz</i>	
64. Klage auf Schadensersatz wegen missbräuchlicher Modernisierungsmaßnahme	871
<i>Mieterdienstbarkeit</i>	
65. Klage auf Bewilligung einer Mieterdienstbarkeit	877

C. Klagen nach Beendigung des Mietvertrages

I. Klagen beider Seiten	880
1. (Wider-)Klage auf Feststellung der Beendigung des Mietvertrages (mit der Variante: Wirksamkeit einer Kündigungsausschlussvereinbarung) ..	880
2. (Wider-)Klage auf Feststellung des Fortbestandes des Mietvertrages (ggf. Wirksamkeit einer Kündigungsausschlussvereinbarung/Formmangel der Kündigung)	886
3. (Wider-)Klage auf Fortsetzung des Mietvertrages	890
4. Klage des Mieters aus einer Verlängerungsoption auf Feststellung, dass durch deren Ausübung der Mietvertrag erst zu einem bestimmten Zeitpunkt endet	895
5. Klage aus Wettbewerbsabreden für die Zeit nach Vertragsende	899
II. Klagen des Vermieters	904
1. Klage auf Unterlassung des Mietgebrauchs	904

Räumungsklagen

2. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung (Eigenbedarf)	910
3. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung (Eigenbedarf eines GbR-Gesellschafters)	918
4. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung (wirtschaftliche Verwertung)	923
5. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung (Betriebsbedarf)	929
6. Klage auf Räumung und Herausgabe nach ordentlicher Kündigung (schuldhaftes Pflichtverletzung – Zurechnung von Beraterverschulden) .	933
7. Klage auf Räumung einer Wohnung im Zweifamilienhaus nach Kündigung gem. § 573a BGB	940
8. Klage auf teilweise Räumung nach Kündigung gem. § 573b BGB – Kündigung von Datschengrundstücken	944
9. Klage auf Räumung und Herausgabe nach fristloser Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB (wichtiger Grund)	948
10. Klage auf Räumung und Herausgabe nach fristloser Kündigung wegen drohender Zahlungsunfähigkeit	958
11. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Zahlungsverzug (Grundfall)	961
12. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Zahlung durch Sozialamt	967
13. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Mieter beruft sich auf Mietpreisbremse	971
14. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Mieter beruft sich auf Zurückbehaltungsrecht wg. fehlender Auskunft gem. § 556g Abs. 3 BGB	975
15. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB – Mieter beruft sich auf Zurückbehaltungsrecht wg. beseitigter Mängel (Prüffrist)	980
16. Klage auf Räumung und Herausgabe nach fristloser Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB – Vernachlässigung beim Gebrauch sowie unbefugter Gebrauchsüberlassung an einen Dritten	985
17. Klage auf Räumung nach Kündigung gem. § 569 Abs. 2a BGB (Kauti- on)	992
18. Klage auf Räumung nach Kündigung wegen unpünktlicher Mietzah- lung	995
19. Klage auf Räumung bei Mischmietverhältnis	1001
20. Klage auf Räumung nach (hilfsweise erklärter) ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs	1005
21. Klage auf Räumung, Zahlung künftiger Leistung, Kauti- on sowie Erstattung der Anwaltskosten	1012
22. Klage auf Räumung nach Kündigung gem. § 563 BGB gegen eintre- tende Personen aus wichtigem Grund	1017
23. Klage des Erwerbers auf künftige Räumung und Herausgabe von Wohnraum	1019
24. Klage auf Räumung nach Kündigung eines befristeten Gewerberaum- mietvertrages nach Schriftformmangel	1024

Schadensersatz und Nutzungsentschädigung

25. Klage auf Schadensersatz wegen wirksam abgewalzter, aber nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen	1028
26. Klage auf Schadensersatz wegen übermäßigen vertragsgemäßen Gebrauchs (Kettenraucher)	1030
27. Klage auf Schadensersatz wegen sonstiger Schäden am Mietobjekt	1033
28. Klage auf Feststellung der Schadensersatzpflicht wegen möglicher weiterer Bodenverunreinigungen	1037
29. Klage auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB in Höhe der vertraglich vereinbarten Miete	1040
30. Klage auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB in Höhe der Marktmiete	1049
31. Klage auf Ersatz von Mietausfall nach Kündigung wegen Zahlungsverzuges	1054
32. Klage auf Ersatz der Mietdifferenz und der Kosten der Neuvermietung nach Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens	1060
33. Klage des Erwerbers auf Schadensersatz nach Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens	1068
34. Klage auf Schadensersatz nach vorzeitiger einverständlicher Vertragsaufhebung	1075

Mietsicherheit

35. Herausgabeklage aufgrund Vermieterpfandrechts	1082
36. Klage auf Zahlung der Kaution nach Vertragsbeendigung	1087
III. Klagen des Mieters	1091
1. Klage auf Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 BGB (Sozialklausel)	1091
2. Klage auf Rücknahme der Mietsache	1093
3. Klage auf Duldung der Wegnahme von Einrichtungen (§ 539 Abs. 2 BGB)	1096

Mietsicherheit

4. Klage auf Auskunft über die Höhe des Kautionsguthabens	1098
5. Klage auf Auskehrung des Kautionsguthabens	1102
6. Klage auf Rückgabe sonstiger Mietsicherheiten	1107
7. Klage auf Herausgabe wegen nicht (mehr) bestehenden Vermieterpfandrechts	1109

Schadensersatz/Aufwendungsersatz/ungerechtfertigte Bereicherung

8. Klage auf Ersatz der Kosten einer in den Mieträumen durchgeführten Notreparatur	1111
9. Klage auf Ersatz von Aufwendungen für die Beseitigung von Mängeln ohne Zustimmung des Vermieters	1118
10. Klage auf Ersatz von Aufwendungen zur Modernisierung von Mieträumen mit Billigung des Vermieters	1125
11. Bereicherungsanspruch wegen Aufwendungen	1130
12. Klage auf Ersatz nützlicher Aufwendungen trotz Ausschlusses von Ersatzansprüchen (Gewerberaum)	1135
13. Klage auf Erstattung der Aufwendungen für die Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen (Wohnraum)	1140
14. Klage auf Bereicherungsausgleich und Schadensersatz nach Durchführung nicht geschuldeter Renovierung (Gewerberaum)	1147
15. Klage auf Erstattung als Mietvorauszahlung erbrachter Verwendungen	1154
16. Klage auf Ersatz der Mietdifferenz nach Kündigung wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs	1160

17. Klage auf Ersatz nutzloser Investitionen und entgangenen Gewinns nach vorausgegangener Mieterkündigung (Gewerberaum)	1167
18. Klage auf Schadensersatz nach Kündigung wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs	1176
19. Stufenklage auf Auskunft und Zahlung des stellvertretenden Commodums bei vorgetäushtem Eigenbedarf	1183
20. Klage auf Schadensersatz wegen nachvertraglicher Obhutspflichten	1189
21. Klage auf Lieferung von Wasser, Strom, Heizung sowie auf Entsorgung (Müll) nach Vertragsbeendigung	1193
<i>Baukostenzuschüsse</i>	
22. Klage auf Ersatz eines verlorenen Baukostenzuschusses (Gewerberaum)	1198
23. Klage auf Ersatz eines dem Vormieter erstatteten verlorenen Baukostenzuschusses (Wohnraum)	1204
24. Klage gegen den Erwerber auf Rückzahlung des nicht abgewohnten Teils eines anrechenbaren Baukostenzuschusses (Wohnraum)	1209
D. Sonstige Verfahren und Anträge	
I. Räumungsschutz	1215
1. Antrag des Mieters auf Räumungsschutz nach §§ 721, 794a ZPO	1215
2. Einwendung des Vermieters gegen Räumungsschutzantrag	1217
II. Vollstreckungsschutz	1218
1. Antrag auf Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	1218
2. Einwendungen des Vermieters gegen Vollstreckungsschutzantrag	1222
III. Selbständiges Beweisverfahren	1224
1. Vorbemerkungen	1224
<i>Vermieteranträge auf Beweissicherung</i>	
2. Antrag wegen Beschädigung der Mietsache	1227
3. Antrag zur Schadensfeststellung wegen unterlassener bzw. mangelhaft durchgeführter Schönheitsreparaturen	1231
4. Antrag zur Klärung von Art und Umfang einer behaupteten Gesundheitsgefahr	1235
<i>Mieteranträge auf Beweissicherung</i>	
5. Antrag zur Mängelfeststellung	1240
6. Antrag zur Klärung des Entschädigungsumfangs gemäß § 552 BGB bei Übernahme einer vom Mieter zurückgelassenen Einrichtung	1243
7. Antrag auf Feststellung der Ursachen und des Aufwands zur Schadensbeseitigung bei Schimmel in der Wohnung	1248
8. Schutzschrift	1251
IV. Sicherungsanordnung	1254
1. Sicherungsanordnung gemäß § 283a ZPO	1254
2. Antrag auf Urteilsergänzung gem. § 283a Abs. 3 ZPO	1257
V. Einstweilige Verfügungen	1259
<i>Vermieteranträge auf Erlass einstweiliger Verfügungen</i>	
1. Antrag auf Unterlassung bestimmter Nutzungen	1259
2. Antrag auf Unterlassung der Betriebseinstellung	1261
3. Antrag auf Einstellung wettbewerbswidrigen Gebrauchs der Mietsache	1263
4. Antrag auf Duldung eiliger Reparaturmaßnahmen	1267

5. Antrag auf Unterlassung der Entfernung der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sachen	1270
6. Antrag gegen Mitbesitzer gem. § 940a Abs. 2 ZPO (Gewerberaum)	1272
7. Antrag gegen Mitbesitzer gem. § 940a Abs. 2 ZPO (Wohnraum)	1275
8. Antrag auf Räumung gem. § 940 Abs. 3 ZPO	1278
<i>Mieteranträge auf Erlass einstweiliger Verfügungen</i>	
9. Antrag auf Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes	1281
10. Antrag auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes	1285
11. Antrag auf Unterlassung einer Doppelvermietung	1288
12. Antrag auf Unterlassung der Besitzübergabe an einen Dritten	1291
13. Antrag auf Unterlassung von Besitzstörungen (Baustopp)	1293
14. Antrag auf Unterlassung des Abschlusses eines Mietvertrages mit dem Konkurrenten	1297
15. Antrag auf Eintragung einer Mieterdienstbarkeitsvormerkung	1302
16. Antrag auf Einwirkung auf den anderen Mieter, die Aufnahme eines Konkurrenzbetriebes zu unterlassen oder wieder einzustellen	1305
17. Antrag auf Einwirkung auf den anderen Mieter, Konkurrenzprodukte weder anzubieten noch zu verkaufen	1310
18. Antrag auf Versorgung mit Heizenergie, Wasser, Strom (Geschäftsraum)	1314
19. Antrag auf Versorgung mit Heizenergie (Wohnraum)	1318
20. Antrag auf Mängelbeseitigung (Reparatur defekter Teile der Mietsache)	1321
21. Antrag auf Unterlassung vermierterseitigen Kautionszugriffs bei bestrittener Forderung	1324
VI. Klagen von Mietern untereinander	1328
1. Klage auf Mitwirkung an der Auflösung eines gemeinschaftlich eingegangenen Mietvertrages	1328
2. Klage auf Pfandfreigabe bzw. Herausgabe des Sparbuchs	1331

E. Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Zwangsverwaltung

I. Klagen des Zwangsverwalters gegen den Mieter	1335
1. Klage auf Zahlung von Miete, die der Beschlagnahme unterliegt	1335
2. Klage auf Einsicht in den Mietvertrag	1341
3. Klage auf Zutritt, Besichtigungsrecht	1344
II. Ansprüche des Mieters gegen den Zwangsverwalter	1345
1. Vorbemerkungen	1345
2. Anspruch auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes	1345
3. Anspruch des Mieters auf Auskunft über die Anlage bzw. den Verbleib der Kaution	1345
4. Anspruch auf Anlage bzw. Auffüllen der Kaution	1345
5. Anspruch des Insolvenzverwalters des Mieters auf Auskehrung des Kautionsguthabens	1345
6. Anspruch auf Abrechnung der Betriebskosten	1345
7. Anspruch auf Mängelbeseitigung	1346

F. Besonderheiten bei Mietverhältnissen in der Insolvenz

- I. Mieterinsolvenz – Klagen des Vermieters 1347
 - 1. Klage gegen den Mieter als Insolvenzschuldner auf Herausgabe der Wohnung wegen Zahlungsverzugs (eröffnetes Insolvenzverfahren) 1347
 - 2. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Räumung von Gewerbemietflächen im eröffneten Insolvenzverfahren 1353
 - 3. Klage gegen den Mieter als Insolvenzschuldner auf Zahlung rückständiger Mieten aus dem Wohnraummietverhältnis (Masseverbindlichkeit) 1357
 - 4. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Zahlung des Erlöses aus der Verwertung von Gegenständen, an denen ein Vermieterpfandrecht bestand 1362
 - 5. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache 1366
 - 6. Klage gegen den Insolvenzverwalter wegen möglicher herbeigeführter Bodenverunreinigungen 1366
 - 7. Klage gegen den Insolvenzverwalter wegen überbürdeter, aber nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen 1366
 - 8. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Erfüllung einer vereinbarten Betriebspflicht 1367
 - 9. Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Wiederauffüllung der Kautions 1367
- II. Mieterinsolvenz – Klage des Insolvenzverwalters gegen den Vermieter auf Zahlung bereits vereinnahmter Mieten zur Masse (Insolvenzanfechtung) ... 1368
- III. Mieterinsolvenz – Klage der Mitmieter gegen den Vermieter auf erstmalige Einräumung des Mietbesitzes 1373
- IV. Vermieterinsolvenz 1377
 - 1. Klage des Mieters auf Einräumung des Mietbesitzes 1377
 - 2. Klage des Mieters auf Auskunft über die Anlage der Kautions 1377
 - 3. Klage des Insolvenzverwalters des Mieters auf Abrechnung und Auszahlung der Kautions 1377
 - 4. Klage des Mieters auf Abrechnung der Betriebskosten gegen den Insolvenzverwalter 1377
- Sachverzeichnis 1379