

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

2. Antrag	36
3. Wohnraum	37
a) Ordentliche Kündigung	37
b) Fristlose Kündigung	45
4. Geschäftsraum	48
IV. Kündigung im Prozess	50
1. Zulässigkeit	50
2. Form	51
3. Erneute Räumungsklage	52
V. Sachvortrag des Mieters	53
1. Ordentliche Kündigung von Wohnraummietverhältnissen	54
2. Fristlose Kündigung von Wohnraummietverhältnissen	55
3. Geschäftsraumietverhältnisse	56
VI. Fortsetzungsantrag des Mieters	56
1. Anwendungsbereich	56
2. Voraussetzung	57
3. Fortsetzung nach Widerspruch	57
4. Gerichtliches Verfahren	58
5. Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses	58
VII. Räumungsfrist	60
1. Anwendungsbereich	60
2. Räumungsfrist gem. § 721 Abs. 1 ZPO	61
3. Räumungsfrist gem. § 721 Abs. 2 ZPO (künftige Räumung)	64
4. Verlängerung oder Verkürzung der Räumungsfrist gem. § 721 Abs. 3 ZPO	65
5. Höchstdauer der Räumungsfrist gem. § 721 Abs. 5 ZPO	65
6. Wirkung der Räumungsfrist	66
7. Rechtsmittel, § 721 Abs. 6 ZPO	67
8. Verzicht auf Räumungsfrist	67
9. Räumungsfrist bei Räumungsvergleichen, § 794 a ZPO	68
VIII. Kosten	70
1. Wohnraum	70
2. Geschäftsraum	72
3. Erledigung des Räumungsrechtsstreits in der Hauptsache	72
IX. Streitwert	73

3. Kapitel. Klagen auf Duldung, Zustimmung oder Erlaubnis

(Beierlein)

I. Allgemeines	75
II. Duldungspflichten des Mieters	76
1. Besichtigungs-/Betretungsrecht des Vermieters	76
2. Duldung von Umbau/Instandsetzung/Instandhaltung	77
a) Umbauarbeiten	77
b) Erhaltungsmaßnahmen (Instandsetzung/Instandhaltung)	78
3. Duldung Verbesserungs-, Modernisierungsmaßnahmen	79
4. Duldungsansprüche gegen Untermieter	83
III. Duldungspflichten des Vermieters	84
1. Wegnahme von Einrichtungen	84
2. Duldung baulicher Veränderungen	86
3. Duldung des Gebrauches des Mietsache	87
4. Installation von Anlagen	87
IV. Zustimmungspflichten des Vermieters	88
1. Bauliche Veränderungen	88
2. Veränderungen für eine behindertengerechten Nutzung der Wohnung	89
3. Zustimmung zur Tierhaltung	95
4. Zustimmung Gebrauchsüberlassung an Dritte/Untermiete	97
V. Zustimmungspflichten des Mieters	103

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

4. Kapitel. Mieterhöhungen
(Kinne)

I. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 b BGB)	105
1. Klageverfahren	105
2. Beweisverfahren	115
3. Kosten, Gebührenstreitwert, Beschwerdewert	120
4. Nachholung formell unwirksamer Mieterhöhungsverlangen	122
5. Nachteilige Vereinbarungen	125
II. Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB)	125
1. Grundsätze	125
2. Mieterhöhung gem. § 558 BGB und Modernisierungszuschlag	126
3. Staffelmiete und Modernisierungszuschlag	127
4. Indexmiete und Modernisierungszuschlag	127
5. Klageverfahren	128
6. Gebührenstreitwert	130
III. Staffelmietserhöhungen	131
1. Vereinbarung	131
2. Form	131
3. Staffeldauer	132
4. Ausschluss anderweitiger Mieterhöhungen	133
5. Kündigungsrecht des Mieters	134
6. Begrenzung der Staffel durch Verbot der Mietpreisüberhöhung	135
7. Rechtsfolgen	136
8. Klageverfahren	137
9. Streitwert	137
IV. Indexmiete	137
1. Allgemeines	137
2. Zweck	138
3. Anwendungsbereich	140
4. Wirksamkeitsvoraussetzungen	141
a) Vereinbarung	141
b) Schriftform	141
c) Indexierung	142
d) Dauer der Vereinbarung	142
e) Dauer der Indexmiete	143
5. Mieterhöhungsverfahren	143
6. Unwirksame Vereinbarungen	144
7. Klageverfahren	145
8. Streitwert	146

5. Kapitel Unterlassungsklagen
(Beierlein)

I. Allgemeines	147
II. Unterlassungsklagen des Vermieters	147
1. Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs des Mietsache	147
2. Entfernung von Sachen aus Mieträumen	153
3. Streitwerte	153
III. Unterlassungsklagen des Mieters gegen den Vermieter	154
1. Gegen Beeinträchtigungen/Störungen des Besitzes und Gebrauchsrechtes	154
2. Abgrenzung zur Klage auf Vornahme einer Handlung	155
3. Streitwerte	155
IV. Unterlassungsklagen des Mieters/Vermieters gegenüber Dritten	156
1. Wegen Belastung des Mietobjektes mit einem Recht Dritter	156
2. Unterlassungsansprüche Mieter gegenüber Untermieter	156

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

3. Unterlassungsansprüche Mieter gegenüber anderen Mietern oder sonstigen Dritten	157
4. Unterlassungsanspruch Vermieter gegen störende Dritte	157
5. Unterlassungsanspruch Grundpfandgläubiger gegen Mieter	157
V. Gesetz über Unterlassungsklagen bei Verbraucherrechts- und anderen Verstößen	157

6. Kapitel. Feststellungsklagen (Beierlein)

I. Allgemeines	159
II. Begriff des Rechtsverhältnisses	159
III. Rechtliches Interesse an alsbaldiger Feststellung	160
IV. Abgrenzung Leistungsklage	161
V. Verjährungshemmung	162
VI. Schlüssigkeit Klage/Darlegungs- und Beweislast positive und negative Feststellungsklage	163
VII. Zwischenfeststellungsklage	164
VIII. Weitere Beispielfälle für mietrechtliche Feststellungsklagen	164
IX. Streitwerte	168

7. Kapitel. Klage auf Vornahme einer Handlung (Zimmermann)

I. Klage des Mieters	171
1. Beseitigung von Mängeln	171
a) Allgemeines	171
b) Antrag und Schlüssigkeit	172
c) Beweislast	174
d) Streitwert	175
2. Auskunftsanspruch	175
3. Herausgabe des Sparbuches oder der Bankbürgschaft	176
a) Sparbuch, Freigabeerklärung	176
b) Bürgschaft	178
c) Schlichtungsverfahren	178
4. Abschluss eines Mietvertrages	178
a) Anspruch	178
b) Antrag	179
c) Schlüssigkeit	179
II. Klage des Vermieters	180
1. Durchführung von Schönheitsreparaturen	180
2. Auskunftsanspruch	181
a) Wohnraum	181
b) Gewerbliches Mietverhältnis	182
c) Streitwert	182
3. Entfernung eines Tieres	182
a) Anspruch	182
b) Antrag	183
c) Schlüssigkeit	183
d) Streitwert	183
e) Schlichtungsverfahren	183
4. Beendigung der Nutzung der Räume durch den Untermieter	183
a) Wohnraummietverhältnisse	183
b) Gewerbliches Mietverhältnis	185
5. Rückbau baulicher Veränderungen, Beseitigung von Einrichtungen	185
a) Anspruch	185
b) Klageantrag	185
c) Schlüssigkeit	186



Inhalt

Inhaltsverzeichnis

6. Beseitigung von Schimmel	186
a) Antrag	186
b) Schlüssigkeit	186
7. Entfernung einer Parabolantenne	186
a) Anspruch	186
b) Antrag	187
c) Schlüssigkeit	187
d) Streitwert	188
e) Schlichtungsverfahren	188
8. Einräumung des Mitbesitzes	188
a) Anspruch	188
b) Antrag	189
c) Schlüssigkeit	189
III. Verweis auf weitere Klagemöglichkeiten	189

8. Kapitel. Stufenklage

(Zimmermann)

I. Allgemeines	191
II. Auskunftsanspruch des Mieters	191
1. Höhe der Kaution	191
2. Auskunft bezüglich der Anlageart	193
3. Rechnungslegung, Einsicht in die Unterlagen, Zahlungsklage	194
4. Streitwert	196
III. Auskunftsanspruch des Vermieters	196
1. Umsatz	196
2. Anzahl und Namen der Untermieter	197
3. Auskunft über den Verbleib von Pfandsachen	198

9. Kapitel. Zahlungsklagen

(Beierlein)

I. Klagen des Vermieters	201
1. Zahlung einer Barkaution	201
2. Zahlung von Mietrückständen	204
3. Betriebskostennachzahlungen	209
4. Zahlung künftiger Mieten	215
5. Zahlung Nutzungsentschädigung	217
6. Sonstige Zahlungsansprüche des Vermieters wegen Vorenthaltung	223
a) Schadensersatzansprüche	223
b) wegen unterbliebener Rückgabe der Mietsache	224
7. Sonstige Schadensersatzansprüche des Vermieters	225
a) Verzögerung von Modernisierungsarbeiten	225
b) Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs	226
c) nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen	229
d) durch den Mieter verschuldete fristlose Kündigung des Mietverhältnisses	232
II. Klagen des Mieters	233
1. Mietpreisüberhöhung <i>(Zimmermann)</i>	233
a) Mangellage	234
b) Unangemessen hohes Entgelt	235
c) Ausnutzung der Mangellage	235
2. Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch wegen eines Mangels der Mietsache (§ 536 a BGB) <i>(Beierlein)</i>	236
a) Schadensersatzanspruch (§ 536 a Abs. 1 BGB)	236
b) Aufwendungsersatzanspruch nach § 536 a Abs. 2 BGB	239
3. Sonstige Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen <i>(Beierlein)</i>	241
a) § 539 Abs. 1 BGB/Geschäftsführung ohne Auftrag	241
b) Aufwendungsersatzanspruch des Mieters nach § 554 Abs. 4 BGB	242
4. Sonstige Schadensersatzansprüche des Mieters <i>(Beierlein)</i>	243
a) Nutzlose Aufwendungen	243

