

# Miete in Zeiten von Corona

**Zehelein**

2. Auflage 2021  
ISBN 978-3-406-77209-2  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

## Stichwortverzeichnis

Fette Zahlen bezeichnen die Paragraphen, magere Zahlen die Randnummern.

- Abdingbarkeit des Art. 240 § 2 EGBGB **2 69**  
Abschwenken von Vollstreckungsmaßnahmen  
– rückständige Steuern **12 12**  
Abstandsgebot **7 7, 26**  
Abstandsregelung **4 39f.**  
Aerosol **4 24ff.**  
Allgefahrenversicherung **10 16**  
Allgemeine Geschäftsbedingungen  
– allgemeine Anforderungen **9 21ff.**  
– Auslegung **9 26**  
– Einbeziehung als Vertragsbestandteil **9 22**  
– Inhaltskontrolle **9 28**  
– Regelungsbereiche **9 33ff.** siehe auch Regelungsbereiche  
– Transparenzgebot **9 31**  
– Überblick **9 1, 21ff.**  
– überraschende Klauseln **9 24**  
– unangemessene Benachteiligung **9 29**  
– Unklarheitsregel **9 26**  
– Verwendung gegenüber Unternehmer **9 23**  
– Verwendung gegenüber Verbraucher **9 23**  
Amtshaftungsanspruch **8 6, 77, 89, 56ff.**  
Amtspflicht  
– Drittbezogenheit **8 59ff.**  
– Organisationsverschulden **8 63**  
– schuldhaftes Verletzen **8 56, 63**  
– subjektives Recht **8 62**  
Analogie zu Art. 240 § 2 EGBGB **2 2, 43ff.**  
– Befriedigung innerhalb der Schonfrist **2 52**  
– Befriedigung vor der Kündigung **2 51**  
– Planwidrigkeit **2 3, 47ff.**  
– Räumungsverfügung nach § 940a Abs. 3 ZPO **2 53**  
– Regelungslücke **2 45f.**  
– Umfang **2 43**  
Anmietung ohne Besichtigung **1 7ff.**  
– Beschaffenheitsvereinbarung **1 11ff.**  
– Sollbeschaffenheit **1 12ff.**  
– grob fahrlässige Unkenntnis von Mängeln bei Vertragsabschluss **1 26ff.**  
– Wohnung  
– Widerrufsrecht **1 9ff.**  
Antrag für Soforthilfen und Förderkredite **6 24, 12ff.**  
Anwendungsbereich des Art. 240 § 2 EGBGB **2 8**  
– persönlich **2 8**  
– sachlich **2 8**  
– zeitlich **2 10**  
– laufende Mietverträge **2 10**  
– Neuabschlüsse **2 10**  
Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung **11 51**  
Atemschutzmasken **11 11, 119**  
Auslegung des Art. 240 § 2 EGBGB **2 2**  
Außerordentliche Kündigung **9 14, 61, 73**  
Aussetzung der/der 6 62, 25f.  
– Insolvenzantragspflicht nach InsO **6 26**  
– Leasingprozesses nach § 148 ZPO **6 62**  
– Zahlung von Leasingraten **6 25**  
Automatikklausele **4 42**  
Bahnhof **4 80**  
Behördliche Auflagen und Anforderungen **9 58**  
Beschaffensvereinbarung **4 240**  
Beschleunigungsbeschwerde **11 67**  
Beschleunigungsgebot bei Räumungsverfahren **2 63**  
Beschleunigungsrüge **11 67**  
Betriebsbeschränkung **7 24**  
Betriebskosten **2 15; 4 106ff.; 7 24**  
– Betriebskostenabrechnung **2 15**  
Betriebspflicht **4 75, 78, 63ff.; 9 59**  
– Sonntagsöffnung **4 78**  
Betriebsbeschlüßung  
– Schäden **8 10**  
– staatliche **8 1**  
Betriebsbeschlüßungsversicherung **10 21ff., 39**  
– Betriebsinterne Gefahr **10 33, 39**  
– Neue AVB **10 39**  
– Schließung des Betriebs **10 32**  
– Störung der Geschäftsgrundlage **10 34**  
– Tagespauschale **10 34**  
– Transparenz **10 38**  
– Vergleiche **10 35**  
– Versicherte Krankheiten **10 24ff.**  
– Versicherungsfall **10 22, 39**  
Betriebsunterbrechung **4 14; 9 5ff.**  
Betriebsunterbrechungsverversicherung **10 14ff., 40**  
– mit Sachschadenerfordernis **10 15ff.**  
– ohne Sachschadenerfordernis **10 19f.**  
– Versicherungsfall **10 14f., 19f.**  
Betriebsuntersagung **7 3, 24**  
– Auswirkungen auf den Mietvertrag **9 5ff.**  
Bilanzierung nach IFRS **16 6 70ff.**  
Buchhaltung  
– Einnahmen aus Gewerbe **12 19f.**  
– Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung **12 17f.**  
Bundesnotbremse **11 1**  
– Durchführung von Zwangsvollstreckungen **11 1**  
Corona-ArbSchV. **4 24m**

- Coronabedingte Sonderzahlungen **11** 123 ff., 132
    - Corona-November- und Dezemberhilfe **11** 125b
    - Corona-Prämie **11** 125d
      - Insolvenzverfahren **11** 125d
    - Insolvenzmasse **11** 125a
    - Insolvenzverfahren **11** 125
    - Kinderbonus **11** 125e
      - Insolvenzverfahren **11** 125e
    - Pfändbarkeit **11** 123
      - Anlassgläubiger **11** 123
      - Pfändungsschutzkonto **11** 125
      - unbillige Härte **11** 125
    - Überbrückungshilfe **11** 125b
      - Insolvenzverfahren **11** 125b
    - Überbrückungshilfe für Studierende **11** 125c
    - Zweckbindung **11** 123
  - Covid-19-Dashboard **11** 10
  
  - Darlegungs- und Beweislast **2** 54 ff.
    - allgemeine Grundsätze **2** 54
    - fehlende Mieten innerhalb der Schonzeit **2** 55
      - gerichtliche Hinweis- und Aufklärungspflicht **2** 56
    - Glaubhaftmachung **2** 58
    - Ursächlichkeit durch die COVID-19- Pandemie **2** 57
  - Datenschutz **9** 89
  - Desinfektionsmittel **11** 11
  - Dienstaufsichtsbeschwerde **11** 112, 153
  - Dienstbetrieb der Justiz **11** 5
    - Erlasse **11** 6, 19
    - erweiterter Dienstbetrieb **11** 9
    - Notbetrieb **11** 6
  - Dienstgeschäfte der Justiz **11** 6
    - unaufschiebbare **11** 6
  - Dokumentationspflicht der Vollstreckungsorgane **11** 13
  - Drittschutz
    - Verletzung subjektiv öffentlicher Rechte **8** 59
    - von Rechtsverordnungen **8** 61
  - Dulde und liquidiere **8** 66
  - Durchführbarkeit der Zwangsvollstreckung
    - Durchführungsinteresse **11** 8
    - Interessenabwägung **11** 8
  - Durchführung des Mietverhältnisses **1** 56 ff.
    - Besichtigung vermieteter Räume anlässlich Neuvermietung/Verkauf **1** 114 ff.
    - Inanspruchnahme der Kaution im laufenden Mietverhältnis **1** 104 ff.
    - Informationspflichten über Corona-Infektionen innerhalb der Mietsache oder des Gebäudes **1** 110 ff.
    - Mangelbeseitigung und Gewährleistung **1** 56 ff.
      - Duldung von Mangelbeseitigungsmaßnahmen **1** 56 ff.
      - Duldung von Modernisierungsmaßnahmen **1** 67 ff.
      - Minderung **1** 63 f.
      - Schadens- und Aufwendungsersatz **1** 65 f.
  - Nutzung der Mietsache **1** 79 ff.
    - Abgrenzung: Wohnnutzung/gewerbliche Nutzung **1** 82 f.
    - Homeoffice **1** 79 ff.
    - Internetfähigkeit der Mietsache **1** 88 ff.
    - Nutzungsänderung von Gewerberäumen **1** 84 ff.
  - Schnittstelle Betriebskosten **1** 94 f.
    - Abgrenzung zu Modernisierungskosten **1** 99 ff.
    - Kosten der Gebäudereinigung **1** 96 ff.
    - Übersendung von Belegkopien **1** 102
  - Zahlungsverzug des Mieters bei Barzahlung, postalischer Geldversendung oder monatlicher Überweisung **1** 72 ff.
- 
- Eidesstattliche Versicherung
  - Herausgabevollstreckung **11** 27
- Eigenbedarf **11** 31
- Eigentumseingriff
  - Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb **8** 51
  - Verwertungsmöglichkeit von Grundeigentum **8** 52
- Eigentumswohnung **5** 1 ff.
  - Betriebskostenabrechnung **5** 76 ff.
- Einkaufszentrum **4** 14, 29, 106
- Einnahmeverluste **2** 4
- Einstellung der Zwangsvollstreckung **11** 100a
- Einstweilige Einstellung gem. § 30a ZVG **11** 131 ff.
- Eintrittsvereinbarung/Eintrittsmodell **6** 53, 6f.
- Elementargefahren **10** 13, 15
- Entschädigungsansprüche
  - allgemeine **8** 13
  - allgemeines Polizei- und Ordnungsrecht **8** 19 ff., 54 f.
  - enteignender Eingriff **8** 17, 41 ff.
  - enteignungsgleicher Eingriff **8** 17, 64
  - Infektionsschutzgesetz **8** 53, 7 ff.
  - Rückgriff **8** 18
  - Verlust **8** 67 ff.
- Entschädigungsumfang
  - entgangener Gewinn **8** 38
  - entzogene Vermögenssubstanz **8** 51
  - Geld **8** 8
  - Naturalrestitution **8** 64
  - Rechtsberatungskosten **8** 39
  - Wertausgleich für Vermögensschäden **8** 37
  - Zerstörung von Gegenständen **8** 11
- Entscheidungen des Prozessgerichts
  - Duldung
    - Beweislast **11** 149
    - Unmöglichkeit **11** 148

- Unzumutbarkeit **11** 149
- Verschulden **11** 149
- Erforderliche Genehmigungen **9** 57
- Erreichbarkeit der Mietsache **4** 41
- Ertragsausfall
- Versicherung **10** 6, 14, 19, 21, 36, 37
- Familiengericht **11** 69
- Familiengerichtliches Verfahren **11** 65 ff.
- Widerstand **11** 65
- Ferienhausmiete **7** 29
- Feststellungsinteresse **4** 102
- Feststellungsklage **4** 102
- Finanzierungsleasing **6** 10, 50, 66, 6f., 34ff.
- Abtretung **6** 8
  - Abtretungskonstruktion **6** 8
  - des Leasinggebers ohne Einschränkungen **6** 8
- Liefervertrag **6** 10, 50, 66, 6f., 34ff.
  - Abnahme der Waren **6** 34f.
  - als Geschäftsgrundlage **6** 5, 50
  - Insolvenz des Lieferanten **6** 10, 66
  - Leistungshindernisse **6** 36
  - Lieferfristen **6** 37
  - Rechtsnatur **6** 7
  - Übergabe der Waren **6** 34
- Rückabwicklung **6** 48
- Rücktritt **6** 48
- Finanzierungsleasinggeschäft **6** 5
- Flughafen **4** 13, 18, 80
- Force-Majeure-Klauseln **9** 34, 64
- Förderprogramme **6** 12, 14, 16
  - für Leasing Kunden **6** 14, 16
  - für Leasinggesellschaften **6** 12, 16
- Formularklauseln
  - Verwendung im Mietrecht **9** 3, 21, 33ff.
- Formularvertrag
  - Verwendung im Mietrecht **9** 3, 21
- Fortbestand des Mietvertrags **9** 71
- Freihändiger Verkauf **11** 62
- Fürsorgepflicht des Dienstherrn **11** 96, 11f.
  - Atemschutzmasken **11** 11, 96
  - Desinfektionsmittel **11** 11
  - Geschäftszimmer **11** 12
  - Heimarbeit **11** 11
  - Publikumsverkehr **11** 11
  - Risikogruppe **11** 11, 96
  - Schutzmaterialien **11** 11
  - Spuckschutz **11** 11, 96
- Garantiehaftung
  - Ausschluss **9** 82
- Gebrauchsentziehung **4** 113
- Gebrauchsüberlassung **3** 5; **9** 42
  - Unmöglichkeit **3** 5
- Gefährdungslage **11** 13, 23, 94
- Gegenvorstellung **11** 151, 136ff.
- Gerichtsvollzieher **11** 2, 12, 30, 15ff., 39ff., 89ff.
  - Abnahme der Vermögensauskunft **11** 42ff.
  - Anordnungen **11** 19
  - Befangenheitsablehnung **11** 113
  - Dienstaufsicht **11** 20
    - Dienstaufsichtsbeschwerde **11** 112
  - Dienstpflicht **11** 16
  - Dienstvorgesetzter **11** 17
  - Eigenverantwortlichkeit **11** 17, 19
  - Erlasse der Bundesländer **11** 19
  - Geschäftszimmer **11** 12
  - Handlungsempfehlungen **11** 18
    - Außendienst **11** 18f.
    - Vollziehung von Anordnungen **11** 18
  - Leistungsaufforderung **11** 16
  - Risikogruppe **11** 93
  - Verwaltungsrechtsweg **11** 20
  - Vollstreckungsauftrag **11** 16
    - Ermessen **11** 16, 18
  - Vorführungen **11** 75
  - Weisungen **11** 30, 77, 89, 17f., 39f.
  - Zwischenverfügung **11** 2, 23
- Gerichtsvollzieherordnung **11** 17
- Geschäftsgrundlage **4** 20; **7** 4
  - große Geschäftsgrundlage **4** 20, 57; **7** 4
  - Liefervertrag als Geschäftsgrundlage des Leasingvertrags **6** 5
  - Geschäftsrisiko **4** 14
    - Risikoübernahme **4** 14
  - Gestaltungsmöglichkeit im Formularvertrag **9** 1ff., 33ff.
  - Gewaltenteilung **4** 56
- Gewaltschutzsachen **11** 18
- Gewerbsteuer **12** 13ff.
  - Gewerbesteuermessbetrag **12** 14
  - Vollstreckung **12** 15
- Gewerbliches Leasing **6** 19ff.
- Gewinn des Mieters **4** 13
- Glaubhaftmachung Art. 240 § 2 EGBGB **2** 58ff.
  - anstelle Beweisführung **2** 61
  - Beweiserleichterung **2** 62
  - Gerichtliche Schätzung **2** 62
  - Gesetzesmaterialien **2** 59
  - Regelungszweck **2** 59
- Gleitklausel **4** 42
- Grundbuchamt **11** 2, 114, 117
  - als Vollstreckungsorgan **11** 129ff.
- Haftpflichtversicherung **10** 37
- Haftungsausschluss **9** 66
- Handlungsempfehlungen
  - der dienstvorgesetzten Behörden **11** 18
- Heimarbeit **11** 11
- Herabsetzung von Steuervorauszahlungen **12** 10f.
- Herausgabevollstreckung **11** 25ff.
  - eidesstattliche Versicherung **11** 27
  - Insolvenzverwalter **11** 26

- nach § 95 Abs. 1 Nr. 2 FamFG **11 69**
- Protokoll **11 27**
- Zuschlagsbeschluss **11 26**
- Herrichtung der Mietsache **9 61**
- Hinweispflicht der Vollstreckungsorgane **11 14**
- Hinweispflichten **9 88**
  
- Identität von Liefer- und Leasingssache **6 34**
- Immobilien-Leasing **6 67**
- Impfpflicht **11 12a**
- Infektionsgefahr **11 8**
- Sicherungsmaßnahmen **11 9**
- Infektionsschutzgesetz
- analoge Anwendung **8 8 ff.**, **11 f.**
- Sperrwirkung **8 13 ff.**
- Infektionsschutzmaßnahmen
- freiwillige Übernahme **8 89**
- Gefahrbekämpfung **8 11**
- Gefahrverhütung **8 11 f.**
- Vertretbarkeit **8 63**
- Informations- und Abstimmungspflichten **9 63**
- Informationspflichten **9 89**
- Insolvenzantragspflicht **6 26**
- Aussetzung **6 26 ff.**
- Insolvenzverfahren **11 53**, **125**
- Corona-Soforthilfe **11 125**
- Insolvenzverwalter **11 26**, **32**, **76**, **125**
- Instrumentarium, staatliches
- Inanspruchnahme **8 19**, **33**, **37 f.**
- Mieter und Vermieter **8 24 f.**
- Interessenabwägung
- Zwangsvollstreckung **11 155**
  
- Jobcenter **2 28**, **52**
- Bewilligung **2 28**
- Übernahmeerklärung Mietrückstände **2 52**
- Justizgewährungsanspruch **11 1**
- Justizvollzugsanstalt **11 74**
  
- Kausalität der Nichtleistung der Miete **2 21 ff.**
- Beispiele des Gesetzgebers **2 23**
- Fehlen der Kausalität **2 22**
- Gewerberaummiets **2 24**
- Schließungsanordnung nach § 28 IfSG **2 24**
- Typisierungen **2 25**
- Arbeitgeber/Auftragsgeber **2 26**
- persönliche Gründe **2 27**
- Umsatzrückgang **2 24**
- Kautionsverwertung **6 37**
- Kilometerabrechnungs-Leasingvertrag
- Widerruf **6 29 g**
- Kindsherausgabe **11 26**, **65**
- Klage
- zukünftige Leistungen **4 99 ff.**
- Klageanträge beim Leasing **6 65 f.**
- Insolvenz des Lieferanten **6 66**
- Rückabwicklung des Liefervertrags **6 65**
- Klauseln **9 1 ff.**, **33 ff.**
  
- Kodifizierung von Leasingverträgen **6 2**
- Konkurrenzschutz **4 36**
- Kontaktbeschränkungen **2 29**
- Krankheit des Mieters **2 20a**
- Krisengewinner **7 21 f.**
- Kundenbeschränkung **4 F n**
- Kundenfrequenz **4 39**
- Kündigung Leasingvertrag **6 19 ff.**, **60 ff.**
- durch den Leasinggeber **6 19**, **22 ff.**, **60 ff.**
- Verzicht auf Kündigung **6 29**
- durch den Leasingnehmer **6 64**
- Kündigungssperre **6 26**
- Kündigungsverzicht **6 29**
- Kündigung Mietvertrag
- außerordentliche **4 16**, **94**, **103 ff.**
- Fristsetzung **4 112 ff.**
- Gebrauchsentziehung **4 113**
- Mieter **4 113**
- Unzumutbarkeit **4 113**
- Vermieter **4 104**
- Kündigung nach dem 30.6.2022 **2 33 ff.**
- § 314 BGB **2 34**
- frühere Kündigungen **2 30**, **35**
- Kosten der Kündigung/Kündigungsabwehr **2 30**
- Nachzahlung **2 36 ff.**
- Heilungswirkung durch Auslegung **2 38**
- Keine Wirkung der Nachzahlung **2 37**
- Teilzahlungen **2 39**
- Kündigungsverbot **2 29**, **31 ff.**, **40 ff.**
- keine Geltung **2 29**
- Methodik **2 31 f.**
- Lex specialis **2 31**
- Sonder- und Ausnahmetatbestand **2 31**
- Verbotsgesetz **2 32**, **35**, **37**
- Nachzahlungspflicht innerhalb der Schonzeit **2 40 ff.**
- Grundsatz: keine Kündigung **2 41**
- Neuer Kündigungsgrund bei grundloser Nichtleistung **2 42**
  
- Landesjustizverwaltung
- Handlungsempfehlungen **11 18**
- Kontaktaufnahme **11 18**
- Weisungen an Gerichtsvollzieher **11 30**, **17 f.**, **39 f.**
- Laufzeit de Mietvertrags **9 71**
- Laufzeit Leasingvertrag **6 17**, **28**, **54**
- Laufzeitbeginn **6 17**
- Laufzeitverlängerung **6 28**, **54**
- Leasing- und Lieferprozess **6 59 ff.**
- Leasingdreieck **6 6**, **11**, **40 ff.**, **55 ff.**
- Insolvenzrisiken **6 55 ff.**
- Schäden **6 11**, **43**, **58**
- Typisches Leasingdreieck **6 6**, **11**, **40**
- Uneinbringlichkeit von Forderungen **6 56**
- Verzögerungsschäden **6 40**

- Leasinggeber **6** 3, 8, 31, 46
- Beschaffungspflicht **6** 46
  - Freizeichnung **6** 8, 31
  - Hauptleistungspflicht **6** 3
- Leasingnehmer **6** 30, 15 ff., 58 ff.
- Beginn der Ratenzahlungspflicht **6** 17
  - Durchsetzung der Ansprüche **6** 65
  - Eigenschäden **6** 58
  - Leistungsverweigerungsrecht **6** 15, 30, 61
- Leasingprozess **6** 59 ff.
- prozessuale Probleme **6** 59 ff.
- Leasingrecht als Richterrecht **6** 2
- Leasingtypische Abtretungskonstruktion **6** 8, 32
- Leasingtypische Besonderheiten **6** 5 ff.
- Leasingvertrag **6** 3 ff.
- als atypischer Mietvertrag **6** 5
  - als Dauerschuldverhältnis **6** 3
  - als wesentliches Dauerschuldverhältnis **6** 4
  - Rechtsnatur **6** 5
- Leasingverträge **2** 9
- bewegliche Sachen **2** 9
  - Immobilienleasing **2** 9
- Leistungsaufforderung durch Gerichtsvollzieher **11** 16
- Lockdown
- regionaler **4** 24 g ff.
- Mangel der Mietsache **3** 33, 1 ff., 18 ff., 25 ff., 36 f.; **4** 41, 123 ff.; **9** 12, 85
- Abwehranspruch **3** 27
  - Aerosole **4** 24 g ff.
  - Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit **3** 1
  - Definition **3** 5
  - höhere Gewalt **3** 26
  - Kenntnis **4** 58
  - Kontaktbeschränkungen **3** 29
  - Kündigung **3** 4; **4** 58
  - Kündigungsrecht **3** 36 f.
    - Covid-19-Pandemie **3** 37
  - Naturkatastrophen **3** 25
  - öffentlich-rechtliche Eingriffe **3** 18 ff.
    - betriebs- oder mietbedingt **3** 21
    - Erreichung des Vertragszwecks **3** 19
    - Nutzungsbezogenheit **3** 22
  - Schadensersatz **3** 2, 33
  - Selbsthilferecht **3** 3
  - Sphärentheorie/Verwendungsrisiko **3** 20
- Mangelbegriff
- subjektiver **4** 24 n ff.
- Marktmiete **4** 43, 113 ff.
- Material-Adverse-Change-Klausel **9** 34
- Mietausfallversicherung **10** 5 ff.
- Annexversicherung **10** 13
  - Isolierte **10** 6 ff.
  - Kündigungserfordernis **10** 7, 11 f.
  - Sachschadenerfordernis **10** 13
  - Schadenminderungsobliegenheit **10** 12
  - Versicherte Gefahr **10** 10
  - Versicherungsfall **10** 7 f., 13, 7, 13
- Mietbeginn **9** 61
- Miete **2** 66, 68, 11 f.; **7** 24 f.; **9** 36, 74
- Anpassung der Miete **4** 45; **7** 24 f.
  - Betriebskostenabrechnung **2** 15
  - Erhöhung **2** 68
  - geldwerte Leistungen **2** 16
  - Minderung **2** 68; **4** 42
  - Schonzeit **2** 66
    - Verzugsbeitrag **2** 66
    - Zahlungspflicht **2** 66
  - Unterstützungsleistungen des Staates **7** 25
- Mieterstruktur **4** 15
- Risikosphäre **4** 13
- Mietgebrauch **4** 13
- Mietreduktion **4** 15, 32
- Mietverträge über bewegliche Sachen **7** 30 f.
- Mietzahlungsverpflichtung
- Fortbestand **9** 7 ff.
- Mietzweck **4** 18; **9** 52
- Änderung/Erweiterung **4** 32 ff.
- Minderung der Miete **3** 30 f.; **4** 15, 32, 58, 82; **9** 12
- Ausschluss **4** 58, 107 ff.
  - Betriebskosten **4** 58
  - Umfang bei Schließungsanordnung **3** 31
- Mindestmiete **4** 80, 107 ff.
- Mund-Nasen-Bedeckungen **5** 6, 13, 48 ff.; **11** 55, 82
- Nebenkosten **4** 91 ff.
- Nebenpflichten **9** 87
- Nichtigkeit
- temporäre **9** 10
- Nichtleistung der Miete **2** 11 ff.
- Begriff der Miete **2** 11
  - Betriebskostenabrechnung **2** 15
  - geldwerte Leistungen **2** 16
  - Kausalität **2** 21
  - Länge der Verzugsdauer **2** 19
  - Leistungshandlung **2** 12
  - teilweise Nichtleistung in der Schonzeit **2** 18, 20
  - unpünktliche Zahlung **2** 14
  - vollständige Nichtleistung **2** 17
- Nichtraucherschutzgesetz **4** 106
- Nutzungspflicht **4** 29
- Nutzungsrecht **4** 63
- Öffentliche Versteigerung **11** 59, 62 f.
- Öffentlichkeit **11** 63
  - Öffentlichkeitsgrundsatz **11** 119 b
  - Testpflicht **11** 119 b
- Pacht **7** 8
- Pfandverwertung **11** 59 ff.
- freihändiger Verkauf **11** 62
  - öffentliche Versteigerung **11** 62
  - Quarantäne **11** 59

- Plenarsitzung zum COVAG 2 5  
Präsenzversteigerung 11 59, 62  
– Sicherungsmaßnahmen 11 59, 62  
Prioritätsgrundsatz 11 7  
Prozessgericht 11 2, 38, 138 ff.  
– Zwangsvollstreckung 11 138 ff.  
– Beurteilungsspielraum 11 154  
– Dienstaufsichtsbeschwerde 11 153  
– mündliche Verhandlung 11 144  
– rechtliches Gehör 11 151  
– Rechtsbehelfe 11 146 ff.  
– Unmöglichkeit 11 149  
– Untätigkeit 11 152 ff.  
– Verhandlung mit Bild- und Tonübertragung 11 140  
– Unzumutbarkeit 11 148  
– Zustellung durch Post 11 143  
Publikumsverkehr 11 11, 18  
  
Quarantäne 11 2, 34, 36, 43, 75  
  
Rangverlust 11 23  
Räumungsfrist 11 109 f.  
Räumungsfrist nach § 721 ZPO 2 64 f.  
– Abhängigkeit von Zahlung der Nutzungsent-  
schädigung 2 65  
Räumungsvergleich 11 111  
Räumungsvollstreckung 11 69, 91, 95, 103, 122,  
28 ff.  
– Anwesenheitsrecht 11 29  
– durch Insolvenzverwalter 11 32  
– Durchführungsinteresse 11 31  
– Nutzungsentzündigung 11 31  
– familiengerichtliches Verfahren 11 69  
– Obdachlosigkeit 11 34  
– Quarantäne 11 34  
– Räumung 11 32, 91, 95, 35 ff.  
– Räumungstermin 11 101  
– Risikogruppe 11 34  
– unbillige Härte 11 34  
Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im  
Zusammenhang mit Corona  
– außerordentliche Kündigung 9 14  
– Mangel 9 12  
– Mietzahlungsverpflichtung 9 7 ff.  
– Minderung 9 12  
– Nichtigkeit (temporäre) 9 10  
– Schadensersatz 9 17  
– Störung der Geschäftsgrundlage 9 13 ff.  
– Überblick 9 1 ff.  
– Unmöglichkeit 9 11  
– Vorrang vertraglicher Regelungen 9 18 ff.  
rechtliches Gehör 11 4  
Rechtsbehelfe Zwangsvollstreckung 11 87 ff., 126 ff.  
– familiengerichtliche Vollstreckungsverfahren 11  
67  
– Kostenansatz 11 78, 87, 89  
– Untätigkeitsbeschwerde 11 130  
– Verlängerung der Räumungsfrist 11 109  
– Vollstreckung durch Grundbuchamt 11 129  
– Vollstreckung durch Prozessgericht 11 146 ff.  
– Vollstreckung durch Vollstreckungsgericht 11  
126 ff.  
– sofortige Beschwerde 11 128  
– Untätigkeit 11 126  
– Vollstreckungserinnerung 11 128  
– Vollstreckungsschutz 11 128  
– Vollstreckungssabwehrklage 11 99  
– Weigerung Justizvollzugsanstalt 11 74, 87  
Rechtsschutz  
– Klagegegner 8 5  
– Landgericht 8 6  
– Primärrechtsschutz 8 5  
– Sekundärebene 8 6  
– Zivilgericht 8 6  
Rechtsverordnung  
– rechtswidrige 4 24 a ff.  
Regelungsbereiche in AGB  
– allgemein 9 33 ff.  
– behördliche Auflagen und Anforderungen 9 58  
– Beschränkung der Mängelhaftung 9 82 ff.  
– Betriebspflicht 9 59  
– Force-Majeure-Klauseln 9 34, 64  
– Gebrauchsüberlassung 9 42  
– Genehmigungen, Einholung von 9 57  
– Haftungsausschluss 9 66, 63 ff.  
– Herrichtung der Mietsache 9 61 ff.  
– Hinweispflichten 9 88 f.  
– Informations- und Abstimmungspflicht 9 63  
– Laufzeit 9 71 ff.  
– Material-Adverse-Change-Klausel 9 34  
– Mietbeginn, Verschiebung 9 61  
– Miete 9 36, 74 ff.  
– Mietzweck 9 52  
– Nebenpflichten 9 87 ff.  
– Sonderkündigungsrecht 9 72  
– Übergabetermin 9 61, 63, 65  
– Umsatzmiete 9 36  
– Untervermietung 9 42  
– Versicherungspflichten 9 90 ff.  
– Vorbehaltsklausel 9 41  
Regelungszweck des Art. 240 § 2 EGBGB 2 3 f.  
– abschließende Regelung 2 7  
Regressfall 6 64  
Risikobewertung des RKI 11 13  
Risikogruppe 11 11, 34, 43, 50, 55, 93, 95, 104  
Risikosphäre 4 29, 45, 63, 13 ff.  
Risikoübernahme 4 69  
Risikoüberlagerung 4 14  
Risikozuweisung 7 8 ff.  
– allgemeines Lebensrisiko 7 19  
– Risikoüberschreitung 7 9  
– Vertragsrisiko 7 8  
– Verwendungsrisiko 7 8



- Rückgabe der Leasingsache **6** 51, 51f.  
 – Annahmeverzug **6** 51f.  
 Rückgabe der Mietsache **1** 120ff.
- Sachpfändung **11** 22
- Sachschaden  
 – Versicherungsrecht  
   – Betriebsunterbrechungsversicherung **10** 15ff.  
   – hoheitliche Maßnahmen **10** 17  
   – Kontamination **10** 17  
   – Mietausfallversicherung **10** 13
- Sachversicherung **10** 14ff., 40
- SB-Warenhaus **4** 19
- Schadenfallkündigung  
 – Versicherungsrecht **10** 38
- Schadensersatz **9** 17
- Schaufenster **4** 50
- Schließungsanordnungen **3** 23ff.  
 – Betriebspflicht **3** 28  
 – Mangel **3** 34  
   – Schadensersatz **3** 34  
 – Minderung **3** 31  
   – Lieferservice/online Handel **3** 32  
 – Umfeldmangel **3** 34  
   – Schadensersatz **3** 34  
 – Vertragszweck **3** 23  
 – Verwendungsrisiko **3** 24
- Schriftform **4** 41
- Schuldnerverzeichnis **11** 7
- Schutzimpfung **11** 12a
- Schutzpflicht des Gerichtsvollziehers **11** 80ff.  
 – Außendienst **11** 85ff.  
   – Mund-Nase-Bedeckung **11** 85  
   – Verteilungsstelle Amtsgericht **11** 86  
 – Innendienst **11** 82ff.  
   – Geschäftszimmer **11** 84  
   – Mund-Nase-Bedeckung **11** 82  
   – Protokoll **11** 83  
 – Übertragungswege **11** 81
- Schutzpflicht des Prozessgerichts **11** 144
- Schutzpflicht des Vollstreckungsgerichts **11** 119
- Schutzschirmverfahren **6** 27, 27
- Sicherungshypothek **11** 114, 117
- Sicherungsmaßnahmen **11** 9, 26, 33, 59, 68, 72, 109, 131, 137, 151, 23f., 40ff., 81ff.  
 – Dienstbetrieb Gerichtsvollzieher **11** 33, 68, 72, 40ff., 81ff.
- Sichtbeschränkung **4** 126ff.
- Sitzungspolizeiliche Anordnung  
 – Beschwerde **11** 119  
 – Mund-Nase-Bedeckung **11** 119  
   – Schutzpflicht **11** 119a  
 – Testpflicht **11** 119b  
   – Öffentlichkeitsgrundsatz **11** 119b
- Sollbeschaffenheit **3** 9, 11ff.  
 – Betretungsmöglichkeit der Mietsache **3** 17  
   – Fehlen einer Vereinbarung **3** 16  
   – Vereinbarung **3** 11ff.  
     – Form **3** 12  
     – konkludent **3** 15  
     – Verortung im Vertrag **3** 14  
   – Bestimmung durch Parteien **3** 9
- Sonderkündigungsrecht **9** 72
- Sonderopfer  
 – Definition **8** 42  
 – gruppenbezogenes **8** 49  
 – Sozialbindungsschwelle **8** 43  
 – tatbestandliche Voraussetzung **8** 32ff.  
 – Zumutbarkeitskriterium **8** 34
- Sonderordnungsbehörden **8** 20, 23
- Sonderstandorte **4** 41, 12ff.  
 – Einkaufszentrum **4** 14, 106  
 – Flughafen **4** 13, 106  
 – SB-Warenhaus **4** 18
- Sonntagsöffnung **4** 50
- Sorgerechtsentscheidungen **11** 18
- Spuckschutz **11** 11
- Staatsleistungen  
 – freiwillige **8** 86f.
- Staffelmiete **4** 42, 78
- Steuerliche Erleichterungen **12** 2, 16  
 – Abschen von Vollstreckungsmaßnahmen **12** 2, 12  
 – Antrag **12** 16  
 – Herabsetzung der Vorauszahlungen **12** 2, 10f.  
 – Stundung Steuerforderungen **12** 2, 4ff.
- Stillstand der Rechtspflege **11** 2
- Störung der Geschäftsgrundlage **2** 68; **9** 79, 13ff.  
 – Betriebsschließungsversicherung **10** 34  
 – Mietausfallversicherung **10** 10
- Stundung von Leasingraten **6** 25f.
- Stundung von Steuerforderungen **12** 4ff.  
 – Antrag **12** 4, 7, 16  
 – Anzeigepflicht **12** 5  
 – Stundungszinsen **12** 4, 6  
 – Voraussetzungen **12** 4
- Taschenpfändung **11** 22
- Teilöffnung **4** 45, 21ff.
- Teilschließung **4** 68, 21ff.
- Teilungsversteigerungsverfahren **11** 135
- Testpflicht **11** 119b
- Tod des Mieters **4** 20b
- Treu und Glauben  
 – Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs **4** 68
- Übergabe der Mietsache **1** 35ff.  
 – Unmöglichkeit **1** 37ff.  
 – Verzug **1** 52ff.
- Übergabetermin **9** 61, 63, 65
- Übernahmebestätigung **6** 47, 17, 40
- Umsatz durch Mietobjekt **4** 32



- Umsatzmiete **4** 16, 80 ff.; **9** 36
    - Minderung **4** 90
      - Berechnung **4** 82
  - Umsatzsteuer **12** 9
  - Umweltmangel **9** 85
  - Unbefristetes Mietverhältnis **4** 20 g ff.
  - Unbenannte Gefahren **10** 15
  - Unmittelbarkeitszusammenhang **9** 12
  - Unmöglichkeit der Leistung **4** 83; **6** 38; **9** 11
  - Untätigkeit des Prozessgerichts **11** 152 ff.
    - Befangenheitsablehnung **11** 154
    - Dienstaufsicht
      - Dienstaufsichtsbeschwerde **11** 153
  - Untätigkeit des Vollstreckungsorgans **11** 130
    - Grundbuchamt **11** 130
    - Untätigkeitsbeschwerde **11** 130
    - Vollstreckungsgericht **11** 130
  - Untätigkeitsbeschwerde **11** 130, 152
  - Unterbrechung gem. § 245 ZPO **11** 2
  - Unterhaltssachen
    - einstweilige Anordnung **11** 70
    - Vollstreckung von Titeln **11** 70
  - Unterlassungsanordnung gem. § 1 GewSchG **11** 68
  - Untervermietung **9** 42
  - Unterzeichnung des Mietvertrages **1** 30 ff.
    - Verbrauchervertrag **1** 30 ff.
  - Veranstaltungsausfallversicherung **10** 37
  - Verbraucherdarlehensrecht **6** 22
  - Verbraucherleasing **6** 22 ff.
  - Verbraucherpreisindex **4** 16
  - Verfallklausel **6** 20
  - Verhandlung
    - Bild- und Tonübertragung **11** 116
  - Verlustrücktrag **12** 11
  - Vermieterpfandrecht **11** 62
  - Vermietung von Sondereigentum **5** 1 ff.
    - Belegeinsicht **5** 93 ff.
    - Beschlüsse außerhalb der Versammlung (schriftliche Beschlüsse) **5** 60 ff.
    - Beschlüsse der Wohnungseigentümer
      - Außenflächen **5** 13
      - Mindestabstand und Mund-Nasen-Bedeckungen **5** 13
      - Personenaufzug **5** 13
      - Treppenhaus **5** 13
    - Betriebskostenabrechnung **5** 16 ff.
    - Einwirkungen auf Mieter **5** 21
    - Hygienemaßnahmen **5** 44
    - Infektionsschutzgesetz **5** 129 ff.
    - Jahresabrechnung **5** 77 ff.
    - Mindestabstand **5** 13, 44
    - Mund-Nasen-Bedeckungen **5** 38, 71
    - Notgeschäftsführung **5** 126 ff.
    - Online-Teilnahme an Versammlung **5** 50 ff.
    - Regelungen des COVMG **5** 109 ff.
    - Versammlung der Wohnungseigentümer **5** 39 ff.
  - Verwalter **5** 112 ff.
  - Verwaltervertrag **5** 118
  - Wirtschaftsplan **5** 119 ff.
- Vermögensauskunft **11** 19, 55, 83, 41 ff.
  - Abnahme durch Gerichtsvollzieher **11** 41 ff.
    - Anwesenheitsrecht **11** 42
    - Fristsetzung **11** 42
    - Geschäftsräume **11** 42
    - Kombiaufrage **11** 46
    - Ladung **11** 48
  - Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung **11** 51
  - Erzwingungshaftbefehl **11** 48
  - Glaubhaftmachung einer Covid-19-Infektion **11** 49
    - Ladung **11** 19
- Versicherung
  - Betriebsschließungsversicherung **9** 90
  - Betriebsunterbrechungsversicherung **9** 90
- Versicherungsausschluss
  - Betriebsschließungsversicherung
    - Pandemie **10** 39, 41
    - Allgemeinverfügung **10** d
  - Betriebsunterbrechungsversicherung
    - Viren, Mikroorganismen **10** 18, 40 f.
- Versicherungsfall
  - Betriebsschließungsversicherung **10** 22, 39
  - Betriebsunterbrechungsversicherung **10** 14 f., 19, 40
  - Mietausfallversicherung **10** 7, 13
- Versicherungsleistungen
  - Legalzession **8** 77 ff.
  - Nichtgewährung **8** 88
  - Versicherungszahlung **8** 75
- Versicherungspflicht des Mieters **9** 90
- Versicherungsrecht **10** 1 ff.
  - Kumulrisiko **10** 38
  - Prämienzahlung **10** 4
  - Verfügbarer Versicherungsschutz **10** 38 ff.
- Vertragsanpassung **7** 27, 33
- Vertragsauslegung **4** 42
- Vertragsgestaltung **9** 1 ff., 33 ff.
- Vertragsstrafe **4** 85
- Vertragsverlängerung **4** 79
- Verweigerung der Leistung **6** 39
- Verwendungsrisiko **4** 58, 16 ff.
- Verzögerungsschäden im Leasingdreieck **6** 40
- Verzugszinssatz **6** 33, 63
- Vollstreckung von Haftbefehlen **11** 71 ff.
  - Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung **11** 71
  - ärztliches Attest **11** 71
  - Erzwingungshaftbefehl **11** 1
  - Nachverhaftung **11** 72
  - Sicherungsmaßnahmen **11** 72
  - Vermögensauskunft **11** 72
- Vollstreckungsabwehrklage **11** 99, 108, 133, 148
- Vollstreckungsauftrag **11** 16, 28, 112

- Vollstreckungserinnerung **11** 74, 78, 112, 147, 87ff., 128ff.
- Beweislast **11** 96
  - Erinnerungsbefugnis **11** 89ff.
  - Gefährdungslage **11** 94
  - Insolvenzverwalter **11** 88
  - Risikogruppe **11** 95
  - sofortige Beschwerde **11** 98
  - Vollstreckungsgericht **11** 88
- Vollstreckungsgericht **11** 2, 35, 43, 88, 101, 105, 114ff.
- Zuständigkeit **11** 114
  - Zwangsversteigerung **11** 118
    - Durchführung **11** 119
    - Mund-Nasen-Bedeckung **11** 119
    - Öffentlichkeit **11** 119
  - Zwangsverwaltung **11** 122
  - Zwangsvollstreckung **11** 114
- Vollstreckungsorgan **11** 4, 14
- Dokumentationspflicht **11** 14
  - Hinweispflicht **11** 14
  - Untätigkeit **11** 14
- Vollstreckungsschutz gem. § 765 a ZPO **11** 101ff.
- befristete Einstellung **11** 106
  - einstweilige Anordnung **11** 101, 106
  - fachärztliches Gutachten **11** 103
  - Obdachlosigkeit **11** 103
  - Quarantäne **11** 103
  - Räumungssachen **11** 101
  - unbillige Härte **11** 102
- Vorbehaltsklausel **9** 41
- Vorführung von Zeugen, Parteien und Beteiligten **11** 75
- Anordnungen des Gerichts **11** 75
  - Quarantäne **11** 75
- Vorrang vertraglicher Regelungen **9** 18f.
- Wegfall der Geschäftsgrundlage
- Gewaltenteilung **4** 26
  - Wertsicherung **4** 56
- Wirtschaftliche Bedeutung des Leasings **6** 12
- wirtschaftliche Notlage **7** 11
- Wohnraummiete **7** 20
- Wohnungszuweisung **11** 30
- Zählersperre **11** 19, 37ff.
- Duldung **11** 37
  - Widerstand des Schuldners **11** 37
  - Zutrittsgewährung **11** 37
- Zahlungsaussetzung der Leasingraten **6** 25
- Zahlungsverzug **2** 1; 4 94ff.; 7 34
- Schonzeit **2** 1
  - Zahlungsverzugskündigung **7** 34
- Zuständigkeitsbestimmung gem. § 36 ZPO **11** 2
- Zustellaufträge **11** 18
- Zustellung im Rahmen der Zwangsvollstreckung
- Betriebsaufgabe **11** 58
  - Betriebsschließung **11** 58
  - Quarantäne **11** 56
    - Ersatzzustellung **11** 56ff.
  - Zustellaufträge **11** 53
  - Zustellung durch die Post **11** 65, 131, 143, 53ff., 116ff.
    - Annahmeverweigerung **11** 55ff.
    - Hochrisikokontakt **11** 55
    - Insolvenzverfahren **11** 54
    - kontaktlose Übergabe **11** 55
    - persönliche Übergabe **11** 55ff.
  - Zustellung durch Gerichtsvollzieher **11** 53
  - Zustellungsart **11** 53
    - Ermessen **11** 53
- Zwangsversteigerung **11** 118, 122, 134
- Zwangsverwaltung **11** 122, 131
- Zwangsvollstreckung **11** 1, 15ff., 114ff., 138ff.
- Ausgangssperre **11** 1
  - Bundesnotbremse **11** 1
  - Gerichtsvollzieher **11** 15ff.
  - Prozessgericht **11** 138ff.
  - Vollstreckungsgericht/Grundbuchamt **11** 114ff.
  - aus einem Titel gegen den Lieferanten **6** 66a
- Zwangsvollstreckungsverfahren
- Aussetzung **11** 4
  - Eilbedürftigkeit **11** 7
    - besondere **11** 7
  - Kostenansatz **11** 78, 89
    - Vollstreckungserinnerung **11** 78, 89
  - Terminverlegung **11** 4
  - Unterbrechung **11** 3
    - Anwaltsverlust **11** 3
- Zweckveranlasser **8** 25ff.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG