

Das neue Mietrecht

Einführung für den Praktiker

von

Peter Zihlmann

Dr. iur., Advokat und Notar

Inhaltsübersicht

| | |
|--|------------|
| Inhaltsverzeichnis | XIII |
| Abkürzungsverzeichnis | XXV |
| Literaturverzeichnis | XXVII |
| | |
| 1. Kapitel: Einleitung | 1 |
| A. Geschichtlicher Überblick | 3 |
| B. Grundzüge der Totalrevision | 9 |
| | |
| 2. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen | 21 |
| A. Begriff und Geltungsbereich | 23 |
| B. Pflichten des Vermieters | 43 |
| C. Pflichten des Mieters | 48 |
| D. Die Mängel der Mietsache | 60 |
| E. Erneuerungen und Änderungen des Mietobjektes | 75 |
| F. Wechsel des Eigentümers des Mietobjektes | 80 |
| G. Untermiete | 84 |
| H. Übertragung der Miete auf einen Dritten | 86 |
| I. Aus serterminlicher Auszug des Mieters | 88 |
| K. Verrechnung von Forderungen aus dem Mietverhältnis | 91 |
| L. Beendigung des Mietverhältnisses | 92 |
| | |
| 3. Kapitel: Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei Wohn- und Geschäftsräumen | 117 |
| A. Definition des missbräuchlichen Mietzinses | 119 |
| B. Die Vermutung der Zulässigkeit des Mietzinses | 131 |
| C. Die Mietzinserhöhung | 155 |
| D. Anfechtung des Mietzinses | 165 |

| | |
|--|-----|
| 4. Kapitel: Kündigungsschutz bei Miete von Wohn- und Geschäftsräumen | 185 |
| A. Allgemeines und Begriff des Geschäftsraumes | 187 |
| B. Anfechtbarkeit der Kündigung | 188 |
| C. Erstreckung des Mietverhältnisses | 201 |
| | |
| 5. Kapitel: Verfahrensvorschriften, strafrechtlicher Schutz, Übergangsrecht | 225 |
| A. Verfahrens Vorschriften | 227 |
| B. Strafrechtliche Aspekte im Mietwesen | 233 |
| C. Übergangsrecht | 240 |
| | |
| Gesetzestext | 243 |
| | |
| Sachregister | 283 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Abkürzungsverzeichnis | XXV |
| Literaturverzeichnis | XXVII |
| 1. Kapitel: Einleitung | 1 |
| A. Geschichtlicher Überblick | 3 |
| I. Das aOR (1881) und das Mietnotrecht in der Zeit des 1. Weltkrieges | 3 |
| II. Notrecht während und nach dem 2. Weltkrieg | 7 |
| B. Grundzüge der Totalrevision | 9 |
| I. Der Werdegang der Revisionsvorlage | 9 |
| II. Verhältnis der Missbrauchsbekämpfung zur Wohnungsnot | 11 |
| III. Richterliche Mietzinsüberprüfung | 13 |
| IV. Kündigungsschutz | 14 |
| V. Gesetzssystematik, zwingendes Recht, Formvorschriften, strafrechtlicher Schutz | 15 |
| VI. Wichtigste Änderungen der allgemeinen Bestimmungen | 17 |
| 2. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen | 21 |
| A. Begriff und Geltungsbereich | 23 |
| I. Begriff | 23 |
| a) Redaktionelle Änderung | 23 |
| b) Persönliches Gebrauchsrecht und Sachherrschaft | 23 |
| c) Umfang und Grenzen des Gebrauchsrechtes | 24 |
| d) Konsensualvertrag | 25 |
| e) Form | 26 |
| f) Unvollständiger Vertrag | 26 |
| g) Faktisches Mietverhältnis | 27 |
| h) Die Vertragsparteien | 27 |
| 1. Mehrere Vermieter | 27 |
| 2. Mehrere Mieter | 28 |
| 3. Eheleute als Mieter | 28 |
| II. Geltungsbereich | 29 |

XIV

| | | |
|-----------|--|-----------|
| III. | SpezialVorschriften für verschiedene Arten von Mietobjekten | 32 |
| IV. | Abgrenzung der Miete von anderen Rechtsverhältnissen | 36 |
| | a) Die Pacht | 36 |
| | b) Die Gebrauchsleihe | 37 |
| | c) Das Darlehen | 37 |
| | d) Das Wohnrecht des ZGB 776 | 37 |
| | e) Der Hinterlegungsvertrag | 38 |
| | f) Der Kauf | 39 |
| | g) Der Leasingvertrag | 39 |
| | h) Innominatsverträge | 40 |
| | i) Der Gesellschaftsvertrag | 40 |
| | k) Das Baurecht | 40 |
| V. | Koppelungsgeschäfte | 41 |
| B. | Pflichten des Vermieters | 43 |
| I. | Hauptpflichten | 43 |
| II. | Nebenpflichten | 44 |
| | a) Im allgemeinen | 44 |
| | b) Auskunftspflichten | 45 |
| | 1. Vorlage des Rückgabeprotokolls | 45 |
| | 2. Mitteilung der Höhe des Mietzinses aus vorangegangenem Mietverhältnis | 47 |
| | 3. Einsicht in die Unkostenbelege | 47 |
| | c) Abgaben und Lasten | 47 |
| III. | Umfang der zwingenden Natur der Pflichten | 48 |
| C. | Pflichten des Mieters | 48 |
| I. | Vorbemerkung zur Systematik | 48 |
| II. | Mietzinszahlung und Zahlungsrückstand | 49 |
| | a) Legaldefinition des Mietzinses | 49 |
| | b) Nebenkosten | 49 |
| | c) Zahlungstermine | 51 |
| | d) Zahlungsrückstand des Mieters | 51 |
| | 1. Übernahme des Mietobjektes | 52 |
| | 2. Zahlungsrückstand des Mieters | 52 |
| | 3. Zahlungsfristsetzung mit Kündigungsandrohung | 52 |
| | 4. Kündigung bei Nichtbezahlung innert der gesetzten Frist | 53 |
| III. | Sicherheiten durch den Mieter | 54 |
| IV. | Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht | 56 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| a) | Inhalt der Pflicht | 56 |
| b) | Folgen der Pflichtverletzung | 57 |
| V. | Meldepflicht | 58 |
| VI. | Duldungspflicht | 59 |
| a) | Im allgemeinen | 59 |
| b) | Duldung von Besichtigungen | 60 |
| D. | Die Mängel der Mietsache | 60 |
| I. | System der Mängelhaftung | 60 |
| a) | Systematisch unzulängliche Regelung im alten Recht | 60 |
| b) | Die neue gesetzliche Regelung | 60 |
| c) | Verschiedene Arten von Mängeln | 62 |
| d) | Begriff des Mangels | 62 |
| e) | Das System der Mängelrechte | 64 |
| 1. | Vorgehen nach Art. 107 bis 109 | 64 |
| 2. | Übernahme des Mietobjektes trotz Mängel | 65 |
| 3. | Der kleine Mangel bei Mietantritt | 65 |
| 4. | Die Beweislast | 65 |
| 5. | Grundlagenirrtum | 65 |
| II. | Die einzelnen Rechte des Mieters bei Mängeln | 66 |
| a) | Im allgemeinen | 66 |
| b) | Recht auf Mängelbeseitigung und auf fristlose Kündigung | 66 |
| c) | Herabsetzung des Mietzinses | 68 |
| d) | Schadenersatz | 69 |
| e) | Übernahme des Rechtsstreites | 69 |
| f) | Hinterlegung des Mietzinses | 70 |
| 1. | Bestehen eines Mangels | 70 |
| 2. | Aufforderung zur Mängelbehebung und Androhung der Hinterlegung | 71 |
| 3. | Ankündigung der Hinterlegung | 72 |
| 4. | Die Hinterlegung | 72 |
| 5. | Herausgabe der hinterlegten Mietzinse | 73 |
| E. | Erneuerungen und Änderungen des Mietobjektes | 75 |
| I. | Durch den Vermieter | 75 |
| a) | Das alte Recht | 75 |
| b) | Das neue Recht | 75 |
| c) | Die zumutbare Änderung oder Neuerung | 75 |
| d) | Modernisierung, Zusammenhang mit Mängelbeseitigung | 76 |
| e) | Dauer des Vertrages | 76 |
| f) | Ungekündigtes Mietverhältnis | 77 |
| g) | Durchführung der Erneuerungs- und Änderungsarbeiten | 77 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| II. | Durch den Mieter | 78 |
| a) | Das Prinzip | 78 |
| b) | Altes Recht | 78 |
| c) | Neues Recht | 78 |
| d) | Zustimmung und Verzicht auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes | 79 |
| e) | Entschädigung für Investitionen des Mieters | 79 |
| F. | Wechsel des Eigentümers des Mietobjektes | 80 |
| I. | Kauf bricht Miete nicht mehr | 80 |
| II. | Vormerkung im Grundbuch | 83 |
| G. | Untermiete | 84 |
| I. | Begriff | 84 |
| II. | Altes Recht | 84 |
| III. | Neues Recht | 85 |
| a) | Zustimmungsbedürftigkeit | 85 |
| b) | Voraussetzungen der Zustimmungsverweigerung | 85 |
| H. | Übertragung der Miete auf einen Dritten | 86 |
| I. | Ausserterminlicher Auszug des Mieters | 88 |
| K. | Verrechnung von Forderungen aus dem Mietverhältnis | 91 |
| L. | Beendigung des Mietverhältnisses | 92 |
| I. | Beendigung infolge Ablaufs der vereinbarten Dauer | 92 |
| II. | Beendigung infolge Kündigung | 93 |
| a) | Die Kündigungsfristen und -termine im allgemeinen | 93 |
| b) | Die Kündigungsfristen und -termine im einzelnen | 95 |
| III. | Ausserordentliche Kündigungen | 97 |
| a) | Übersicht | 97 |
| b) | Kündigung aus wichtigen Gründen | 97 |
| c) | Konkurs des Mieters | 99 |
| d) | Tod des Mieters | 100 |
| e) | Die ausserordentliche Kündigung für bewegliche Sachen in gewerblicher Vermietung | 101 |
| IV. | Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen | 102 |
| a) | Im allgemeinen | 102 |
| b) | Kündigung der Familienwohnung | 103 |
| 1. | Kündigung der Familienwohnung durch die Mieter | 103 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 2. | Kündigung durch den Vermieter | 105 |
| V. | Rückgabe des Mietobjektes | 105 |
| a) | Die gesetzliche Regel | 105 |
| b) | Abweichende Vereinbarungen | 107 |
| VI. | Retentionsrecht des Vermieters für Geschäftsräume | 107 |
| a) | Der Werdegang | 107 |
| b) | Wesen des Retentionsrechtes | 109 |
| 1. | Gegenstand des Retentionsrechtes | 109 |
| 2. | Die gesicherte Forderung | 109 |
| 3. | Entstehung und Untergang | 110 |
| 4. | Retentionsrecht an Sachen Dritter | 110 |
| 5. | Die Ausübung des Retentionsrechtes | 110 |
| 6. | Massnahmen bei Gefährdung des Retentionsrechtes | 111 |
| 7. | Das Verfolgungsrecht | 111 |
| VII. | Die Ausweisung des Mieters | 112 |
| a) | Im allgemeinen | 112 |
| b) | Aufhebung des schnellen Mietrechtes gemäss SchKG Art. 282 | 114 |
| VIII. | Kündigung bei einer Mehrheit von Vertragsschliessenden | 114 |
| IX. | Formvorschriften im Mietrecht | 115 |
| | | |
| 3. | Kapitel: Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und ändern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei Wohn- und Geschäftsräumen | 117 |
| A. | Definition des missbräuchlichen Mietzinses | 119 |
| I. | Der Mietzins im unausgeglichene, freien Wohnungsmarkt | 119 |
| II. | Die zwei Wege zur Definition des missbräuchlichen Mietzinses | 120 |
| III. | Das Verhältnis der beiden Definitionen | 121 |
| IV. | Die Ertragsüberprüfung gemäss Art. 269 | 123 |
| a) | Die Berechnung der Nettorendite | 123 |
| b) | Geringe Aussagekraft der Nettorendite | 124 |
| c) | Die Nettorenditeberechnung nach einer Handänderung | 124 |
| d) | Die Rendite des konkreten Mietobjektes | 125 |
| e) | Die Renditerechnung als Angriffs- und Verteidigungsmittel | 126 |

XVIII

| | | |
|-------------|---|------------|
| V. | Systematische Einordnung der Missbrauchsregel | 126 |
| VI. | Schutz vor andern missbräuchlichen Forderungen | 127 |
| | a) Fehlende gesetzliche Definition | 127 |
| | b) Zum Begriff der einseitigen Vertragsänderung | 128 |
| | c) Das Beurteilungskriterium | 129 |
| | d) Die einseitige Mietzinserhöhungsklausel im befristeten Mietvertrag | 130 |
| B. | Die Vermutung der Zulässigkeit des Mietzinses | 131 |
| I. | Orts- und quartierüblicher Mietzins | 131 |
| | a) Begriff | 131 |
| | b) Anwendung des Kriteriums in der Praxis | 132 |
| | 1. Durch konkrete Vergleiche | 132 |
| | 1.1. Lage | 133 |
| | 1.2. Grosse | 133 |
| | 1.3. Ausstattung | 133 |
| | 1.4. Zustand | 133 |
| | 1.5. Bauperiode | 134 |
| | 2. Durch amtliche Statistiken | 134 |
| | 3. Bei Geschäftsräumen | 134 |
| | 4. Einfluss der relativen Berechnungsmethode | 134 |
| II. | Kostensteigerung | 136 |
| | a) Im allgemeinen | 136 |
| | 1. Kostensteigerung und Mietzinskalkulation | 136 |
| | 2. Steigerung der Betriebs- und Gebäudeunterhaltskosten | 137 |
| | b) Auswirkungen der Hypothekarzinserrhöhung | 139 |
| | 1. Standardisierte Überwälzung | 139 |
| | 2. Kalkulation der Überwälzungsformel | 140 |
| | 3. Differenzierte Überwälzungsformel nach VMWG Art. 13 | 143 |
| | 3.1. Die Überwälzung nach altem Recht | 143 |
| | 3.2. Die neue Überwälzungsformel (VMWG Art. 13): Normalfall | 144 |
| | 3.3. Die neue Überwälzungsformel: Ausnahmefall | 144 |
| | c) Senkung des Hypothekarzinsfusses | 147 |
| | d) Wahl des massgebenden Hypothekarzinsfusses | 147 |
| III. | Mehrleistungen des Vermieters | 148 |
| | a) Begriff | 148 |
| | b) Investitionen für wertvermehrnde Verbesserungen | 148 |
| | 1. Begriff | 148 |
| | 2. Berechnung der zulässigen Mietzinserrhöhung | 149 |
| | c) Umfassende Überholungen | 149 |

| | |
|---|-----|
| 1. Begriff | 149 |
| 2. Suche nach einer Faustregel | 150 |
| 3. Konkretisierung der Faustregel in der Praxis | 150 |
| IV. Kostendeckende Bruttorendite | 150 |
| a) Begriff | 151 |
| b) Entstehungsgeschichte und ratio legis | 151 |
| c) Berechnungsgrundlagen | 151 |
| d) Höhe der kostendeckenden Bruttorendite | 152 |
| e) Anwendungsbeschränkung auf neuere Bauten und die relative Berechnungsmethode | 153 |
| V. Teuerungsausgleich | 153 |
| VI. Ausgleich einer Mietzinsverbilligung | 154 |
| VII. Empfehlungen in Rahmenmietverträgen | 155 |
| C. Die Mietzinserhöhung | 155 |
| I. Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist | 155 |
| II. Einhalten einer Bedenkfrist | 157 |
| III. Ausschluss der Änderungskündigung | 157 |
| IV. Formularzwang | 158 |
| V. Begründungspflicht und relative Berechnungsmethode | 158 |
| a) Die Bindung des Vermieters an seine Begründung der Mietzinserhöhung | 158 |
| b) Die Bindung des Mieters an unterlassene Anfechtungen? | 160 |
| c) Unterschiedliche Funktion der relativen Methode je nach Erhöhungsgrund | 160 |
| d) VMWG 13 Abs. 4: Durchbrechung der relativen Methode | 162 |
| VI. Massgebliche Vergleichspunkte | 162 |
| a) Grundsätzliches | 162 |
| b) Ausgangspunkt des Vergleichs | 163 |
| c) Zielpunkt des Vergleichs | 164 |
| d) Inkrafttreten der Mietzinserhöhung | 164 |
| D. Anfechtung des Mietzinses | 165 |
| I. Anfechtung des Anfangsmietzinses | 165 |
| a) Die gesetzliche Regelung der formellen Anfechtungsvoraussetzungen | 165 |
| b) Entstehungsgeschichte der Anfechtungsmöglichkeit des Anfangsmietzinses | 166 |
| c) Würdigung | 168 |

XX

| | | |
|------|---|-----|
| II. | Herabsetzungsbegehren während der Mietdauer | 169 |
| a) | Entstehungsgeschichte | 169 |
| b) | Die Mietzinsherabsetzung in der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes | 170 |
| 1. | Wesentliche Änderung der Berechnungsgrundlagen | 170 |
| 2. | Anwendung der relativen Berechnungsmethode | 171 |
| 3. | Schranken der relativen Berechnungsmethode | 172 |
| c) | Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mietzinsherabsetzung | 174 |
| d) | Herabsetzungsverfahren | 175 |
| III. | Anfechtungsverfahren bei Mietzinserhöhungen | 176 |
| IV. | Der indexierte Mietzins | 177 |
| a) | Allgemeines | 177 |
| b) | Der alte Rechtszustand | 177 |
| c) | Das neue Recht | 177 |
| d) | Formelles | 178 |
| e) | Anfechtungsausschluss | 179 |
| V. | Der gestaffelte Mietzins | 179 |
| a) | Allgemeines | 179 |
| b) | Zulässigkeitsschranken | 179 |
| c) | Formelles und Anfechtungsausschluss | 180 |
| VI. | Andere Mietzinsanpassungsklauseln in langfristigen Verträgen | 180 |
| a) | Allgemeines | 180 |
| b) | Indexähnliche Klauseln | 181 |
| c) | Andere Anpassungsklauseln | 182 |

4. Kapitel: Kündigungsschutz bei Miete von Wohn- und Geschäftsräumen 185

A. Allgemeines und Begriff des Geschäftsraumes 187

B. Anfechtbarkeit der Kündigung 188

| | | |
|------|---|-----|
| I. | Grundsatz | 188 |
| II. | Begründungspflicht auf Verlangen | 189 |
| III. | Anfechtbarkeit der Kündigung des Vermieters | 192 |
| a) | Die Vergeltungskündigung | 192 |
| b) | Die Änderungskündigung | 193 |
| c) | Die conge-vente-Kündigung | 193 |
| d) | Ausschluss der Kündigungen wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters | 195 |

| | | |
|------------|--|-----|
| e) | Kündigungssperre während und nach Mietrechts Streitigkeit | 195 |
| 1. | Verlängerung der Sperrfrist von zwei auf drei Jahren | 196 |
| 2. | Ausdehnung des Kündigungsschutzes auf alle Verfahren, die mit dem Mietverhältnis zusammenhängen | 196 |
| 3. | Erfordernis des Unterliegens des Vermieters zu einem erheblichen Teil | 197 |
| 4. | Die Einigung der Parteien namentlich die aussergerichtliche | 197 |
| 5. | Zulässige Kündigungen des Vermieters trotz Sperrfrist | 199 |
| 5.1. | Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte (Art. 271a Abs. 3 lit. a) | 199 |
| 5.2. | Kündigung wegen Zahlungsrückstand des Mieters (lit. b) | 200 |
| 5.3. | Kündigung wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (lit. c) | 200 |
| 5.4. | Kündigung infolge Veräusserung der Mietsache (lit. d) | 200 |
| 5.5. | Kündigung aus wichtigen Gründen (lit. e) | 200 |
| 5.6. | Kündigung wegen Konkurses des Mieters (lit. f) | 200 |
| 6. | Weiterzug des kantonalen Anfechtungsentscheidendes an das Bundesgericht | 200 |
| C. | Erstreckung des Mietverhältnisses | 201 |
| I. | Grundsätzliches | 201 |
| a) | Zur Entstehungsgeschichte | 201 |
| b) | Funktion der Erstreckung | 202 |
| c) | Geltungsbereich der Erstreckung | 203 |
| II. | Voraussetzungen der Erstreckung | 204 |
| a) | Beendigung des Mietvertrages | 204 |
| b) | Fehlen von Ausschlussgründen | 205 |
| c) | Die Härte für den Mieter | 208 |
| d) | Der Erstreckungsentscheid als Prognose | 210 |
| e) | Bemühungen des Mieters um Ersatz | 210 |
| f) | Interessenabwägung | 210 |
| 1. | Die örtlichen Marktverhältnisse | 211 |
| 2. | Persönliche, familiäre und wirtschaftliche Verhältnisse der Parteien | 211 |

| | | |
|--|--|------------|
| 3. | Verhalten der Parteien | 212 |
| 4. | Dauer des Mietverhältnisses | 213 |
| 5. | Umstände des Vertragsschlusses und Inhalt des Vertrages | 213 |
| 6. | Der Eigenbedarf des Vermieters und seine weiteren Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses | 214 |
| III. | Die Zweiterstreckung | 215 |
| a) | Die gesetzliche Regelung | 215 |
| b) | Verzicht auf die Zweiterstreckung | 216 |
| IV. | Dauer der Erstreckung | 216 |
| V. | Vereinbarungen über die Erstreckung | 217 |
| VI. | Weitergeltung und Änderung des Mietvertrages während der Erstreckung | 218 |
| a) | Anpassung an veränderte Verhältnisse | 218 |
| b) | Vorbehalt der gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten | 219 |
| c) | Kündigung des Mieters während der Erstreckung | 220 |
| d) | Ausserordentliche Vertragsbeendigung durch den Vermieter | 220 |
| VII. | Erstreckung der Untermiete | 221 |
| VIII. | Verfahrensvorschriften | 222 |
| 5. Kapitel: Verfahrensvorschriften, strafrechtlicher Schutz, Übergangsrecht | | 225 |
| A. Verfahrensvorschriften | | 227 |
| I. | Allgemeines | 227 |
| II. | Schlichtungsbehörden | 227 |
| III. | Gerichtsstand | 228 |
| IV. | Ausschluss von Schiedsgerichten bei der Miete von Wohnräumen | 229 |
| V. | Verfahrensvorschriften für Wohn- und Geschäftsräume | 229 |
| a) | Rasches und einfaches Verfahren | 229 |
| b) | Kostenlosigkeit des Schlichtungs-, nicht aber des Gerichtsverfahrens | 230 |
| c) | Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen | 230 |
| d) | Grundsatz der freien richterlichen Beweiswürdigung | 231 |
| e) | Verhältnis des Schlichtungs- zum Gerichtsverfahren | 232 |

| | |
|---|-----|
| B. Strafrechtliche Aspekte im Mietwesen | 233 |
| I. Strafrechtliche Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen | 233 |
| a) Allgemeines | 233 |
| b) Das geschützte Rechtsgut | 234 |
| c) Die strafbaren Handlungen gemäss StGB Art. 325 ^{bis} | 234 |
| 1. Nötigungsähnliche Behinderung des Mieters in seiner Rechtsausübung | 234 |
| 2. Sanktions- und Pressionskündigung | 235 |
| 3. Unzulässige Durchsetzung von Vermieterforderungen | 235 |
| d) Der subjektive Tatbestand | 235 |
| e) Rechtswidrigkeit und Schuld | 235 |
| f) Täterschaft und Teilnahme | 236 |
| g) Das Opfer | 236 |
| h) Der Straf zweck | 237 |
| i) Antragsdelikt | 237 |
| II. Weitere strafrechtliche Aspekte im Mietwesen | 237 |
| a) Wucher (Art. 157) | 237 |
| b) Unterdrückung von Urkunden (Art. 254 StGB) | 238 |
| c) Hausfriedensbruch (Art. 186 StGB) | 239 |
| C. Übergangsrecht | 240 |
| I. Allgemeines | 240 |
| II. Sonderbestimmungen | 240 |
| a) Intertemporalrechtliche Anwendung der Vorschriften zum Kündigungsschutz | 240 |
| b) Intertemporalrechtliche Anwendung der Vorschriften zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen | 241 |
| Gesetzestext | |
| I. Obligationenrecht, Änderungen vom 15. Dezember 1989 | 243 |
| II. Verordnung vom 9. Mai 1990 | 275 |
| Sachregister | 283 |