

# Inhaltsübersicht

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	7
<b>2.</b>	<b>Energetische Modernisierung – Duldungspflichten und Minderungsausschluss</b>	11
<b>2.1</b>	<b>Duldung von Erhaltungsmaßnahmen</b>	11
<b>2.2</b>	<b>Duldung von Modernisierungsmaßnahmen</b>	12
<b>2.3</b>	<b>Neuer Energiebegriff</b>	12
<b>2.4</b>	<b>Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen</b>	13
<b>2.5</b>	<b>Beschränkung der Härteklausel</b>	14
<b>2.6</b>	<b>Modernisierungsvereinbarungen</b>	15
<b>2.7</b>	<b>Minderungsausschluss</b>	15
<b>2.8</b>	<b>Aufwendungsersatz des Mieters</b>	16
<b>3.</b>	<b>Energetische Modernisierung – Modernisierungsmieterhöhung</b>	17
<b>3.1</b>	<b>Vergleichsmieterhöhung oder Modernisierungszuschlag</b>	17
<b>3.2</b>	<b>Wegfall der Mieterhöhung</b>	17
<b>3.3</b>	<b>Abzug von Instandhaltungsanteilen</b>	18
<b>4.</b>	<b>Neue Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Miete</b>	19
<b>5.</b>	<b>Umstellung auf Energiecontracting</b>	21
<b>5.1</b>	<b>Bedeutung des Contracting</b>	21
<b>5.2</b>	<b>Umstellung im Bestandsmietverhältnis</b>	21
<b>5.3</b>	<b>Die Mietwohnraum-Wärmelieferverordnung (MietWohn-WärmeLV)</b>	22
<b>6.</b>	<b>Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen</b>	23
<b>6.1</b>	<b>Anwendung des § 577a BGB</b>	23
<b>6.2</b>	<b>Eigenbedarf oder wirtschaftliche Verwertung als Kündigungsgrund des Erwerbers</b>	23
<b>6.3</b>	<b>Dauer der Sperrfrist und Umgehungstatbestände</b>	26
<b>6.4</b>	<b>Erweiterter Mieterschutz durch die Gesetzesänderung</b>	27
<b>7.</b>	<b>Nichtzahlung der Kaution als Kündigungsgrund</b>	29
<b>7.1</b>	<b>Zahlung der Kaution in Raten</b>	29
<b>7.2</b>	<b>Verzug mit der Leistung der Kaution</b>	29
<b>7.3</b>	<b>Neuer Kündigungsgrund bei Nichtzahlung der Kaution</b>	30
<b>7.4</b>	<b>Heilungsmöglichkeit durch Nachzahlung und Aufrechnung</b>	31
<b>8.</b>	<b>Vereinfachte Räumung von Wohnraum</b>	33
<b>8.1.</b>	<b>Räumung und einstweilige Verfügung – Dritter in der Wohnung</b>	33

8.2	Räumung durch einstweilige Verfügung – Hinterlegungs-Anordnung . . . . .	34
8.3	Zwangsvollstreckung: Berliner Räumung . . . . .	35
9.	<b>Anhang</b> . . . . .	37
9.1.	Die neuen Vorschriften nach dem Mietrechtsänderungsgesetz in der Fassung ab 1. Mai bzw. 1. Juli 2013 . . . . .	37
9.2.	Die vom Mietrechtsänderungsgesetz betroffenen Vorschriften in der Fassung vom 1. Januar 2013 . . . . .	48
10.	<b>Abkürzungsverzeichnis</b> . . . . .	55
	<b>Notizen</b> . . . . .	56