

# Inhaltsübersicht

1.	<b>Einleitung</b>	7
2.	<b>Energetische Modernisierung – Duldungspflichten und Minderungsausschluss</b>	11
2.1	Duldung von Erhaltungsmaßnahmen	11
2.2	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	12
2.3	Neuer Energiebegriff	12
2.4	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	13
2.5	Beschränkung der Härteklauseel	14
2.6	Modernisierungsvereinbarungen	15
2.7	Minderungsausschluss	15
2.8	Aufwendungsersatz des Mieters	16
3.	<b>Energetische Modernisierung – Modernisierungsmieterhöhung</b>	17
3.1	Vergleichsmieterhöhung oder Modernisierungszuschlag	17
3.2	Wegfall der Mieterhöhung	17
3.3	Abzug von Instandhaltungsanteilen	18
4.	<b>Neue Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Miete</b>	19
5.	<b>Umstellung auf Energiecontracting</b>	21
5.1	Bedeutung des Contracting	21
5.2	Umstellung im Bestandsmietverhältnis	21
5.3	Die Mietwohnraum-Wärmelieferverordnung (MietWohn-WärmeLV)	22
6.	<b>Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen</b>	23
6.1	Anwendung des § 577a BGB	23
6.2	Eigenbedarf oder wirtschaftliche Verwertung als Kündigungsgrund des Erwerbers	23
6.3	Dauer der Sperrfrist und Umgehungstatbestände	26
6.4	Erweiterter Mieterschutz durch die Gesetzesänderung	27
7.	<b>Nichtzahlung der Kautien als Kündigungsgrund</b>	29
7.1	Zahlung der Kautien in Raten	29
7.2	Verzug mit der Leistung der Kautien	29
7.3	Neuer Kündigungsgrund bei Nichtzahlung der Kautien	30
7.4	Heilungsmöglichkeit durch Nachzahlung und Aufrechnung	31
8.	<b>Vereinfachte Räumung von Wohnraum</b>	33
8.1.	Räumung und einstweilige Verfügung – Dritter in der Wohnung	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
	Notizen . . . . .	56