Inhaltsverzeichnis

Vorwort **9**

1 Einführung **11**

2 Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick **13**
2.1 Energetische Modernisierung: Erleichterungen für Vermieter 13
2.2 Gesetzliche Regelung des Wärmecontracting 14
2.3 Bekämpfung der Mietnomaden 14
2.4 Ausweitung des Mieterschutzes bei Umwandlung in Eigentumswohnungen 16
2.5 Regionale Begrenzung von Mieterhöhungen 17

3 Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 im Detail **19**
3.1 Leichtere Umsetzung von energetischen Modernisierungen 19
3.1.1 Neuer Fahrplan bei Erhaltungs- und Modernisierungsregelungen 19
3.1.2 Erhaltungsmaßnahmen, § 555a BGB 20
3.1.3 Schaffung neuer Modernisierungstatbestände in § 555b BGB 21
3.1.4 Vereinfachte Modernisierungsankündigung, § 555c BGB 27
3.1.5 Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, § 555d BGB 30
3.1.6 Bessere Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierung, § 559 BGB 37
3.1.7 Sonderkündigungsrecht des Mieters, § 555e BGB 40
3.1.8 Vereinbarungen über Erhaltungs-und Modernisierungsmaßnahmen, § 555f BGB 41
3.1.9 Geltendmachung der Mieterhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung, § 559b BGB 42
3.1.10 Befristeter Ausschluss des Minderungsrechts, § 536 Abs. 1a BGB 44
3.2 Wärmecontracting: Von der Eigenversorgung zur Wärmebelieferung 46
3.2.1 Was ist Contracting? 47
3.2.2 Voraussetzungen für die Umstellung 48
3.3 Ökologische Wohnwertmerkmale als Mietspiegelkriterium, § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB 50
3.4 Maßnahmen gegen Mietnomaden 51
3.4.1 Fristlose Kündigung bei Rückstand mit der Mietkaution, § 569 Abs. 2a BGB 51
3.4.2 Neue prozessuale und vollstreckungsrechtliche Regelungen 55

3.5 Ausweitung des Mieterschutzes 79
3.5.1 Mehr Schutz bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen, § 577a Abs. 1a BGB 79
3.5.2 Regionale Begrenzung von Mieterhöhungen durch reduzierte Kappungsgrenze 83
3.6 Übergangsregelungen 84

4 Arbeitshilfen 85
4.1 Kündigung wegen Nichtzahlung der Mietkaution 85
4.2 Modernisierungsankündigung 87
4.3 Zustimmungsverlangen zur Mieterhöhung 90
4.4 Umstellung der Wärme- und Warmwasserversorgung (Contracting) 93
4.5 Räumung und Herausgabe der Wohnung: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung 95
4.6 Verzug mit Sicherheitsleistung: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung 97
4.7 Checkliste: Modernisierungsankündigung, § 555c BGB 99
4.8 Checkliste: Mieterhöhung gemäß §§ 558 ff. BGB 100

5 Gesetzesmaterialien 103
5.1 Synopse zum Mietrechtsänderungsgesetz 103
5.1.1 Bürgerliches Gesetzbuch 103
5.1.2 Zivilprozessordnung 117
5.1.3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch 121
5.2 Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Auszug) 122
5.3 Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung (Drucksache 17/10485) 157
5.4 Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand vom 30. Juli 2009 166
5.5 Bürgerliches Gesetzbuch – Auszug – 189
5.6 Zivilprozessordnung – Auszug – 192
5.7 Wohnungseigentumsgesetz – Auszug – 197

Abkürzungsverzeichnis 199

Stichwortverzeichnis 201