

Teil 6. Thesen

I. Zum Anwendungsbereich des sozialen Mietrechts

1. Die Ausnahme des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (vorübergehender Gebrauch) sollte gestrichen werden.
2. Die Ausnahme des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB (möblierter Einpersonnen-Einliegerwohnraum) sollte gestrichen werden.
3. Der Mieter möblierten Wohnraums sollte ein Möbelkündigungsrecht erhalten.
4. Die Vereinbarung eines Untermietzinses sollte unwirksam sein, soweit sie den Hauptmietzins überschreitet.

II. Zum Beendigungsschutz

5. Das Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung sollte durch Streichung von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB auf Gründe aus seiner Sphäre beschränkt werden.
6. Falls These 5 abgelehnt wird: Eine Begleichung von Zahlungsrückständen sollte bei der ordentlichen Kündigung genauso wirken wie bei der außerordentlichen Kündigung.
7. Die Wohneigenbedarfskündigung sollte unwirksam sein, wenn das Interesse des Mieters am Gebrauch das Interesse des Vermieters deutlich überwiegt.
8. Die Verwertungskündigung sollte unwirksam sein, wenn das Interesse des Mieters am Gebrauch das Interesse des Vermieters deutlich überwiegt.
9. Eine Kündigung wegen eines anderen Verwendungsinteresses des Vermieters sollte unwirksam sein, wenn sein Interesse das Gebrauchsinteresse des Mieters nicht deutlich überwiegt.
10. Im Rahmen der Interessenabwägung sollten bei der Prüfung einer Vermieterkündigung nur Interessen des Mieters gewürdigt werden, die dieser binnen einer Präklusionsfrist dem Vermieter mitgeteilt hat.
11. Die Sozialklausel (§ 574 BGB) sollte gestrichen werden.
12. Bei einer Kündigung wegen eines Grundes aus seiner Sphäre sollte der Vermieter verpflichtet werden, auf Verlangen des Mieters das Bestehen des Kündigungsgrunds an Eides statt zu versichern.

III. Zum Preisschutz

13. Als Instrument der Anpassung der Miete sollte das Vergleichsmietensystem durch eine gesetzliche Indexmiete ersetzt werden.
14. Es sollte bei der Modernisierungsmieterhöhung ein Anreiz nach dem Vorbild des § 559e Abs. 1 BGB eingeführt werden, Drittmittel in Anspruch zu nehmen.
15. Im Betriebskostenrecht sollte (Alternativen)
 - a) die Erstattungspflicht des Mieters auf die Heizkosten beschränkt werden;
 - b) die Erstattungspflicht des Mieters auf Kosten beschränkt werden, die von seinem Verbrauch abhängen;
 - c) die Möglichkeit der Umlage sonstiger Betriebskosten (§ 2 S. 1 Nr. 17 BetrKV) abgeschafft werden.
16. Die Kontrolle der Ausgangsmiete sollte unter Abschaffung der Mietpreisbremse (Alternativen)
 - a) durch eine landesgesetzliche Sozialvermietungspflicht ersetzt werden;
 - b) durch den Landesgesetzgeber erfolgen;
 - c) durch den Bundesgesetzgeber durch eine Verschärfung von § 5 WiStG erfolgen.
17. Vermieter sollten das Recht haben, Bestandmieten unter Lüftung der Kappungsgrenze auf das ortsübliche Niveau anzuheben, falls dies keinen Härtegrund beim Mieter auslöst.

IV. Zum Versorgungsproblem

18. Es sollte eine Sozialvermietungspflicht in Form eines landesrechtlichen Wohnraumversorgungsgesetzes eingeführt werden.
19. Zur Verbesserung der Belegungsdichte von Wohnungen sollte der Vermieter ein Umsetzkündigungsrecht erhalten.
20. In angespannten Wohnungsmärkten sollte ein Recht des Mieters zum Wohnungstausch eingeführt werden.