

Sehr geehrte Gäste  
liebe Mitglieder,

zum jetzt genau 10. Mal begrüße ich Sie von dieser Stelle zum Deutschen Mietgerichtstag in Dortmund. Ich freue mich, dass Sie alle im Saal Platz gefunden haben. Unsere Hauptaufgabe in den letzten Wochen bestand nämlich nicht darin Werbung für die Veranstaltung zu machen, sondern Interessenten abzusagen. Es wollten so viele Mietrechtler wie noch nie hier nach Dortmund kommen, aber wir mussten in diesem Jahr schon vor fast 2 Monaten die Anmelde Listen schließen, da die Saalkapazität ausgeschöpft war. Das ist auf der einen Seite schade, da wir natürlich jedem die Teilnahme an der Veranstaltung ermöglichen wollen aber auf der anderen Seite auch notwendig, um einen reibungslosen Ablauf der Veranstaltung gewährleisten zu können.

Vielleicht war es auch das Motto der diesjährigen Veranstaltung „Mietrecht im Zeichen des Klimawandels“, das so viel Interesse geweckt hat. Es freut uns, die diese Veranstaltung wieder mit viel Energie vorbereitet haben, dass diese Themenauswahl bei Ihnen wieder auf soviel Interesse gestoßen ist. Den Klimawandel gibt es bekanntlich schon sehr lange. Wir tun uns bekanntlich alle schwer, die notwendigen Konsequenzen zu ziehen und lieb gewonnene Gewohnheiten über Bord zu werfen. Ohne einschneidende Maßnahmen wird es wahrscheinlich aber nicht gehen. Da bekanntlich ca 1/3 der Energie in Deutschland in und für Wohnungen verbraucht wird macht es Sinn auch hier nach Einsparmöglichkeiten zu suchen. Mit dem Energiepass haben wir uns an dieser Stelle schon vor zwei Jahren beschäftigt. Prof. Dr. Sternel hat damals über die rechtlichen Voraussetzungen und die Rechtsfolgen hier gesprochen. Das Aufzeigen des energetischen Zustandes eines Gebäudes ist aber nur der erste Schritt, es müssen dann auch die richtigen Konsequenzen gezogen werden. Und egal was man macht, es kostet Geld – viel Geld. Und hier ist dann das Mietrecht gefordert. Wie sind die Kosten auf die Mietvertragsparteien zu verteilen und welche Rechte soll den Parteien eingeräumt werden. Das sind letztendlich Fragen, die die Politik entscheiden muss. Die jeweiligen Interessenverbände versuchen auf diese Entscheidung in ihrem Interesse Einfluss zu nehmen. Das ist ihre Aufgabe und ihr legitimes Recht. Der Deutsche Mietgerichtstag hält sich heraus.

Aber zu einem Punkt möchte ich doch etwas sagen. Das ist die Sprache der Auseinandersetzung. Wenn ich jetzt lese, dass ein Verbandsfunktionär vom Mieter als „Klima-Blockwart“ spricht, dann stockt mir doch der Atem. Ich zitiere einmal aus den Schulungsunterlagen der NSDAP von 1940 für Blockwarte auszugsweise:

- Der Blockwart meldet zur Durchsetzung der Rassenpolitik „Judenfreunde“ und achtet auf die genaue Befolgung schikanöser Vorschriften, wie das Verbot für Juden ein Haustier zu halten.

Ich könnte noch zahlreiche andere Anweisungen zitieren. Aber das soll genügen. Meine Damen und Herren, müssen wir uns, nur um in die Presse zu kommen, auf ein solches Niveau begeben? Bei Eva Hermann war bereits die Autobahn untragbar. Ich gebe das einmal zu bedenken.

Dass es auch ganz anders geht kann man zur Zeit in der Schweiz sehen. Dort gibt es nach vielen Jahren jetzt einen Vorschlag für ein neues Mietrecht, beruhend auf einer

Einigung zwischen Vermieter- und Mieterseite. Dass sich die Verbände nach jahrelanger Blockade zu einer gemeinsamen Lösung durchringen konnten und dazu auch „unverrückbare“ Positionen aufgegeben haben, beruhte auf dem nach Meinung aller in der Schweiz geltenden unbefriedigenden und komplizierten Mietrecht. Ich könnte mir sehr wohl vorstellen, nach einer sprachliche Abrüstung, dass auch bei uns ein Kompromiss bei den gesetzlichen Regelungen über die Schönheitsreparaturen und vielleicht auch bei den schwierigen Fragen der energetischen Modernisierung möglich sind. Sie wäre vor allem Streit vermeidend und machten für beide Seite das Mietverhältnis wieder kalkulierbarer. Erste Schritte in die Richtung soll es ja im Bereich Wärmecontracting schon geben. Vielleicht diskutieren die anwesenden Verbandsvertreter darüber einmal in den Pausen. Ich besorge gerne auch das eventuell erforderliche Separee.

Begrüßen möchte an dieser Stelle die zahlreich erschienen Vertreter der Bundes- und Landesverwaltungen, stellvertretend Frau Regierungsdirektorin Jansen aus dem Bundesministerium der Justiz und zwar aus der für das Mietrecht zuständigen Abteilung und Herr Dr. Thomas Bosecke vom Bundesumweltministerium. Beide werden morgen an der Abschlussdiskussion genau zu dem Thema Klimaschutz und Mietrecht teilnehmen.

Auch in diesem Jahr haben wieder zahlreiche Vertreter von Interessenverbänden den Weg hier nach Dortmund gefunden. Ich begrüße auch in diesem Jahr die Vertreter der Wohnungswirtschaft, des Deutschen Mieterbundes und von Haus und Grund Deutschland hier in Dortmund. Außer meinen Vorstandskollegen Herrn Dorn vom Zentralverband Haus und Grund und Herrn Bachmann vom GdW sind in diesem Jahr erstmals der Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes Herr Dr. Eckhard Pahlke sowie der stellvertretende Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes Herr Lucas Siebenkotten anwesend. Seien sie alle begrüßt.

Ich heiße die anwesenden Richterinnen und Richter aller Instanzen, die in diesem Jahr wieder sehr zahlreich erschienen sind, willkommen. Ein besonderer Gruß geht an die Kolleginnen und Kollegen vom Bundesgerichtshof. Vom 12. Senat sind das auch in diesem Jahr wieder Frau Dr. Vézina und Herrn Dr. Ahlt und erstmals Herr Dose. Vom 8. Zivilsenat freue ich mich begrüßen zu dürfen den Vorsitzenden Herrn Ball sowie die weiteren Mitglieder Frau Dr. Milger, Frau Dr. Hessel und Dr. Wolst und nicht zu vergessen das ehemalige Senatsmitglied Herr Dr. Beyer.

Herr Ball: Sie sollten vielleicht einmal mit dem Vorsitzenden des 10. Zivilsenats Dr. Melullis verhandeln, ob man nicht die Senatsnummerierung tauschen kann. Der 8. Senat hat im letzten Jahr seine Rechtsprechung zur 10% Grenze auf weitere Rechtsfragen ausgedehnt. Bis 10% ist in der Regel alles in Ordnung, danach haben Abweichungen merkliche Rechtsfolgen. **10. Senat** würde da viel besser zu passen.

Aber Spaß beiseite. In letzter Zeit konnte man auf Veranstaltungen häufig den Vorwurf hören, der BGH betreibe eine Kahlschlagrechtsprechung oder als Vermieter habe man dort sowieso keine Chancen. Die Vorurteile gegen Mietrichter sind tief verwurzelt. Bekanntlich hatte ja sogar schon einmal ein Richter am BVerfG in der NJW einmal massiv gegen Mietrichter polemisiert. Gegenüber dem 8. Senat ist diese Kritik aber

völlig grundlos. Wenn man sich die ca 235 Entscheidungen des Senats zum materiellen Mietrecht seit 2002 ansieht, stellt man fest, dass mehr als 140 Entscheidungen eine eher vermieterefreundliche Rechtsauffassung und nur ca 80 Entscheidungen eine mieterfreundliche Auffassung vertreten. Der Rest ist indifferent Nun ersetzen solche Abzählversuche keine wissenschaftliche Auseinandersetzung mit den Inhalten und sind zudem starken Zufälligkeiten ausgesetzt. Auch ein BGH sucht sich seine Verfahren nicht aus. Manche Rechtsfrage ist in der Vergangenheit auch mehrfach zum BGH gelangt. Aber die etwas genauere Betrachtung dieser Zahlen zeigt, dass das als einseitig empfundene gefühlte Mietrecht mit Sicherheit nicht existiert. Dabei darf natürlich nicht vergessen werden, dass manche BGH-Entscheidung eine Bedeutung hat, die weit über den Einzelfall hinausgeht. Das liegt daran, dass der Senat es bei bestimmten Rechtsfragen mit allgemeinen Geschäftsbedingungen zu tun hat. Deshalb hat eine Entscheidung zu einer bestimmten Schönheitsreparaturklausel natürlich ein anderes Gewicht als die Entscheidung über die Zulässigkeit einer ganz konkreten Parabolantenne. Das ist aber ein generelles Problem der Formularklauseln. Wenn man an die Entscheidungen des Senats zur Altkündigungsfrist und auch zu den Kündigungsausschlussvereinbarungen denkt, gibt es aber auch hier Beispiele, die für Vermieter günstiger waren als für Mieter. Ich bin fest davon überzeugt, dass der Senat weder auf dem Vermieter- noch auf dem Mieterauge blind ist. Und wir sollten uns hüten, einem solchen Schubladendenken Vorschub zu leisten. Das heißt nicht, liebe Bundesrichterinnen und Bundesrichter, dass auch aus diesem Kreis keine fachliche Kritik an zukünftigen Entscheidungen mehr geäußert wird. Florett ja, aber Totschläger nein Danke.

Meine Damen und Herren, in diesem Jahr haben wir noch eine Premiere. Zum ersten Mal ist der Präsident des hiesigen Landgerichts Herr Brahm anwesend. Ein alter Brauch seit dem ersten Mietgerichtstag hier in Dortmund ist die Anwesenheit des Präsidenten des hiesigen Amtsgerichts. Zum ersten Mal ist dies heute Herr Koschmieder, der seit ca 10 Monaten mein neuer Präsident ist. Ich begrüße sie beide ganz herzlich hier im Saal. Vielleicht gelingt es uns ja gemeinsam, auch einmal unseren OLG Präsidenten nach Dortmund zu locken.

Auch in diesem Jahr gilt mein Dank wieder den erschienen Referentinnen und Referenten. Was wäre ein Mietgerichtstag ohne Ihre Kompetenz und Sachkunde. Eine besondere Freude ist es mir auch immer wieder einige ehemalige Referenten begrüßen zu dürfen. Wir haben in diesem Jahr erstmals 8 Arbeitskreise, was eine Vergrößerung des Referentenkreises zur Folge hatte. Wir wollten damit die Teilnehmerzahl in den Arbeitskreisen verringern, um die Diskussion zu beleben. Ich befürchte, dass uns dies nur sehr eingeschränkt gelungen ist, wie sie selbst heute Nachmittag erleben werden. Es gibt nun einmal Themen, die sind was für Spezialisten und andere die brennen vielen unter den Nägeln.

Schließlich begrüße ich hier im Goldsaal wieder die versammelte Anwaltschaft. Sie bildet auch dies Jahr wieder den größten Teilnehmerblock. An dieser Stelle nochmals der kleine organisatorische Hinweis: Wer von Ihnen Interessen an einer Fortbildungsbescheinigung haben sollte, der muss sich während jeder Veranstaltung in die ausliegenden Listen eintragen. Fragen hierzu beantwortet Herr Schoo draußen im Foyer.

Im Foyer finden Sie auch wieder eine kleine Fachausstellung. Es wäre schön, wenn Sie auch diesen Teil des Mietgerichtstages wahrnehmen würden. Die Buchhandlung Dreist präsentiert uns das Neueste auf dem Buch- und Zeitschriftenmarkt. Die Firma Lexisnexis demonstriert ihr Angebot an Recherche- und Informationsmöglichkeiten im Internet. Der Beck-Verlag, der unsere Veranstaltung ja schon seit vielen Jahren unterstützt und viele von Ihnen gestern Abend bereits bei Bier und Buletten hier in Dortmund begrüßt hat, demonstriert draußen ebenfalls seine online Anwendungen. Nutzen Sie die wenigen Pausen oder die Zeit heute Abend vor der Abendveranstaltung zum Besuch der Stände. Wenn es um Entspannung und Fortbildung geht schauen Sie bei Ihrem Kollegen Kranz aus Schwetzingen vorbei, der seine Fortbildungsreisen vorstellt.

Aber lassen Sie mich nun zur diesjährigen Veranstaltung kommen. Im letzten Jahr ist die WEG-Reform in Kraft getreten. Wie bei vielen Reformen hat sie einige Probleme gelöst und dafür noch mehr neue Probleme geschaffen. Wir haben uns im letzten Jahr schon einmal mit dem Thema beschäftigt. Heute soll es sozusagen um die Sollbruchstelle „Mietrecht – WEG“ gehen. Unser WEG geht nach wie vor davon aus, dass der Eigentümer selbst in der Wohnung wohnt. Der vermietende Wohnungseigentümer kommt im WEG gar nicht vor. Herr Rechtsanwalt Drasdo wird uns gleiche die Probleme und ich hoffe auch die Lösungen darstellen. Ein Problem hat der BGH ja gerade entschärft, in dem er das Abflussprinzip bei der Betriebskostenabrechnung für zulässig erachtet hat. Aber ich nehme an Herr Drasdo, dass damit ihr Vortrag nicht überflüssig geworden ist?

Ein anderes Thema, dass seit einigen Monaten die Wogen hochschlagen läst ist das Rauchen. Rauchverbote in öffentlichen Gebäuden, Restaurants und ECKkneipen bestimmen die Diskussion. Wer da immer die Lufthoheit über den vernebelten Stammtischen hat, weiß ich auch nicht immer zu sagen. Wir wollen uns mit dem Rauchen in der Wohnung beschäftigen. Wie immer lautet die Antwort der Juristen „grundsätzlich“ ja. Aber wann ist nicht grundsätzlich? Der BGH hat vorgestern versucht etwas Klarheit in den Zigarettenrauch zu bringen: Rauchen ja, Kampfrauchen nein. Wann beginnt das? Bei mir nach dem zweiten Zug. Aber das kann nicht der Maßstab sein. Frau Kollegin Paschke will heute Nachmittag etwas mehr Licht in den Zigarettennebel bringen.

Ansonsten bleiben natürlich die Themen Rechtsfolgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln und Betriebskosten die Dauerbrenner, die auch auf keinem Mietgerichtstag fehlen dürfen. Am 9. April steht die Revision gegen die Entscheidung des LG Düsseldorf an. Der Senat wird also heute Nachmittag noch einmal im Arbeitskreis 1 gut zuhören, wenn ihm die Argumente wahrscheinlich sämtlichst nochmals auf einem silbernen Tablett präsentiert werden.

Aber der Rahmen um diese Themen herum wird der Klimawandel sein. Der Samstag steht ganz im Zeichen der Auswirkungen des Klimawandels. Wir wollen das Thema aus drei verschiedenen Blickrichtungen beleuchten und dann in einer Podiumsdiskussion die Argumente austauschen.

Beginnen wollen wir heute aber mit einer etwas grundsätzlichere Betrachtung. Die Auswirkungen des Klimawandels haben mit Generationengerechtigkeit und globaler Gerechtigkeit zu tun. Wer kann uns besser etwas zur Nachhaltigkeit und Klimaschutz im Wohnbereich als Rechtsproblem sagen als Prof. Dr. Ekardt. Er ist Professor für Öffentliches Recht mit dem Schwerpunkt Umweltrecht an der Universität Bremen und ständiger Gastdozent an der Philosophischen Fakultät der Universität Leipzig. Er berät verschiedene Ministerien und Fraktionen im Klimaschutz, auch über verschiedene Sachverständigenkommissionen. Allein 2007 hat er elf internationale Vorträge u.a. auf dem Weltkongreß der Rechts- und Sozialphilosophen, dem Weltkongreß der Nachhaltigkeitsforscher, dem Weltkongreß der Rechtssoziologen gehalten. Er ist einer von fünf "Nachwuchswissenschaftlern des Jahres" des Deutschen Hochschulverbandes und der ZEIT 2007.

Er ist grundsätzlich der Auffassung, dass unsere Lebensform weder zukunftsfähig noch global ausdehnbar ist. Ich habe in der Gliederung die Fragestellung gelesen, ob Klimaschutz im Wohnbereich nicht sozial ungerecht ist. Auf die Antwort zu dieser Frage bin ich sehr gespannt. Und wenn wir uns hier schon mit philosophischen Fragen beschäftigen, dann möchte hier jetzt schließen mit Einleitung des Romans von Martin Mosebach, „Der Mond und das Mädchen“:

"Wer eine Wohnung sucht, hat es mit einem der seltenen Augenblicke zu tun, in denen der Mensch wirklich einmal glauben darf, über die Zukunft seines Lebens zu entscheiden, denn im Wohnen, so vieldeutig dies Wort eben ist, liegt doch das ganze Leben beschlossen".

Meine Damen und Herren, ich wünsche uns allen 2 interessante und informative Tage und freue mich jetzt auf den Vortrag von Herrn Prof. Dr. Ekardt.