

Sehr geehrte Gäste
liebe Mitglieder,

man glaubt es kaum, aber vor fast genau 10 Jahren wurde der Deutsche Mietgerichtstag e.V. gegründet.

Die Überlegungen zur Gründung des Vereins und Durchführung des Deutschen Mietgerichtstages begannen im Sommer 1996. Unzählige Gespräche wurden geführt, um eine möglichst breite Basis zusammen zu bekommen. Während der traditionell im April in Berchtesgaden stattfindenden Tagung des evangelischen Siedlungswerkes „Partner im Gespräch“ erfuhren wir dann, dass in München die Idee geklont werden sollte. So entschlossen sich am 24. April 1997 spontan 10 anwesende Juristen laut Protokoll um 21:00 Uhr im „Goldenen Bären“ den Deutschen Mietgerichtstag e.V. zu gründen. Ob es eher eine Spontan- oder Sturzgeburt gewesen ist überlasse ich Ihnen zu entscheiden. Das Baby hat zumindest schnell Laufen gelernt. Dazu gehört zunächst einmal den Vorstand nach der Spontangründung um Vertreter aller relevanten Gruppen und Verbände zu erweitern. Am 1. Oktober 1998 fand hier im Saal der erste Deutsche Mietgerichtstag statt. Das war eine Woche nach der Bundestagswahl und wir hatten als Festredner den Justizminister NRW eingeladen. Der kam dann zwar nicht, aber der Staatssekretär hat damals hier schon die ersten Eckpunkte für die Mietrechtsreform dargelegt. Und man erinnert sich kaum, wir haben uns wirklich mit Problemen der Euro-Einführung beschäftigt. Es gibt wegen des Umzugs nach Berlin leider keine Teilnehmerliste mehr. Aber ich habe in Vorbereitung dieses Mietgerichtstages auf meinem Rechner die Datei für die Erstellung der Namensschilder gefunden. Die enthält genau 85 Datensätze. Heute treffen sich hier fast 400 Mietrechtler. Es wollten noch einige mehr kommen, aber wir mussten auch in diesem Jahr wieder einen Monat vor der Veranstaltung die Anmeldelisten 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.

Alle die sich rechtzeitig angemeldet haben begrüße ich zum inzwischen neunten Deutschen Mietgerichtstag hier in Dortmund.

Das Motto der diesjährigen Veranstaltung „Mietrecht zwischen Gesetzgeber und Rechtsprechung“ beschreibt das Spannungsfeld in dem wir alle uns bewegen. Große Änderungen des Mietrechts bleiben uns wohl, trotz einiger Bemühungen auf Landesebene, erspart. Aber auch die kleinen Änderungen haben es in sich. Damit meine ich gar nicht mal die sprachliche Neufassung des § 556 BGB zu den Betriebskosten durch das Föderalismusreform-Begleitgesetz, es sind vielmehr die

Konsequenzen gesetzlicher Neuregelungen und Änderungen auf anderen Gebieten, die uns beschäftigen. Um zwei wird es auch heute Nachmittag gehen, nämlich die Auswirkungen der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes und das neue Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz. Hinsichtlich der WEG-Novelle sind wir wieder ganz aktuell. Ich kann mich noch an das Gespräch mit Prof. Häublein im letzten Herbst erinnern, als wir über das Thema sprachen. Er hatte große Zweifel, dass die Novelle bis heute spruchreif ist. Wir haben deshalb auch über einen „Plan B“ gesprochen. Den brauchen wir nun nicht. Da der vollständige Text des neuen WEG bisher noch nicht veröffentlicht wurde, finden Sie in der Tagungsmappe eine Synopse der alten und neuen Vorschriften. Insofern danken wir Herrn Rechtsanwalt Voss aus der Kanzlei Ehlers und Feldmeier hier aus Dortmund, der uns den Text freundlicherweise zur Verfügung gestellt hat.

In der Praxis der Betriebskostenabrechnungen wird uns eine weitere entfernte Gesetzesänderung beschäftigen, nämlich §§ 35, 35a Einkommensteuergesetz. Danach kann auch der Mieter Steuerermäßigungen beanspruchen, wenn in den vom ihm zu zahlenden Betriebskosten Beträge enthalten sind, die für ein haushaltsnahes Beschäftigungsverhältnis oder für handwerkliche Dienstleistungen vom Vermieter unbar gezahlt wurden. Welche Abgrenzungsprobleme hier entstehen kann man fast im Wochenrhythmus den mietrechtlichen Fachzeitschrift entnehmen. Ich freue mich schon auf die ersten Betriebskostenklagen in denen ich diese steuerrechtlichen Fragen entscheiden muss. Da bleibt mir dann wahrscheinlich nur der Anruf bei Rechtsanwalt Herrlein oder einem der anderen wenigen Kollegen, die Fachanwalt für Mietrecht und Fachanwalt für steuerrecht sind.

Uns geht es wahrscheinlich wie dem „Wetten-Dass-Team“, das letzte Woche hier aus Dortmund gesendet hat. Die haben bekanntlich auch geglaubt, dass es nach einigen Jahren keine neuen Wetten mehr gäbe. Auch uns werden die Themen wahrscheinlich nie ausgehen.

Es freut uns, die diese Veranstaltung wieder mit viel Energie vorbereitet haben, dass die Themenauswahl bei Ihnen wieder auf soviel Interesse gestoßen ist. Begrüßen möchte an dieser Stelle wieder die zahlreich erschienen Vertreter der Landesjustizverwaltungen, stellvertretend Frau Regierungsdirektorin Jansen aus dem Bundesministerium der Justiz und zwar aus der für das Mietrecht zuständigen Abteilung.

Auch in diesem Jahr haben wieder zahlreiche Vertreter von Interessenverbänden den Weg hier nach Dortmund gefunden. Ich begrüße auch in diesem Jahr wieder die Vertreter der Wohnungswirtschaft, des Deutschen Mieterbundes und von Haus und

Grund Deutschland hier in Dortmund. Außer meinem Vorstandskollegen Herrn Dorn vom Zentralverband Haus und Grund (Herrn Bachmann vom GdW) ist auch wieder der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes Herrn Dr. Rips anwesend.

Ich heiÙe die anwesenden Richterinnen und Richter aller Instanzen, die in diesem Jahr so zahlreich wie noch erschienen sind, willkommen. Ein besonderer GruÙ geht an die Kolleginnen und Kollegen vom Bundesgerichtshof. Nach der Mietrechtsreform und ZPO-Reform haben wir im letzten Jahr die Reform des VIII. Zivilsenats erlebt. Mein besonderer GruÙ gilt deshalb dem neuen Vorsitzenden des für Wohnraummietssachen zuständigen 8. Senats Herrn Ball und den neuen Senatsmitgliedern Frau Dr. Milger und Frau Dr. Hessel. Vervollständigt wird der Auftritt des VIII. Senats durch den Kollegen Dr. Wolst. Wenn man Dr. Beyer noch mitzählt, den ich auch ganz herzlich grüÙe, dann ist der Senat in entscheidungsfähiger Sitzgruppe hier erschienen. Sollte kurzfristig Beratungsbedarf entstehen stellen wir gerne ein Beratungszimmer zur Verfügung.

Aber auch der für das Gewerbemietrecht zuständige 12. Senat ist mit Frau Dr. Vézina und Herrn Dr. Ahlt wieder stark vertreten. Die übrigen Senatsmitglieder brüten wahrscheinlich über die Auswirkungen eines heimlichen Vaterschaftstest auf Eheverträge.

Schließlich freue ich mich auch in diesem Jahr wieder den zuständigen Amtsgerichtspräsidenten für den hiesigen Gerichtssprengel Herrn Held hier im Saal begrüÙen zu dürfen. Es ist sein letzter aktiver Mietgerichtstag, bei dem er mich hier oben und nicht in seinem Gericht Reden schwingen hört. Herr Held wird in wenigen Wochen pensioniert. Der Deutsche Mietgerichtstag und insbesondere ich hatten in ihm einen heimlichen und fördernden Unterstützer. Dafür herzlichen Dank.

Apropos Pensionierung: Ich habe den Eindruck, dass dies der Mietgerichtstag der – wie es heute in der Werbeindustrie heißt – „Generation Silber“ ist. So viele „a.D.“ hatten wir noch nie im Programm hinter Referentennamen und AK-Leitern stehen. Unseren „jungen Alten“ stehen aber auch wieder einige „junge Wilde“ der „Generation Golf“ gegenüber. Unabhängig vom Alter bedanke ich mich bei allen Referentinnen und Referenten, die sich trotz unzählig anderer Verpflichtungen die Zeit genommen haben, uns hier ihr Fachwissen zur Verfügung zu stellen. Eine Freude ist es auch immer wieder einige ehemalige Referenten begrüÙen zu dürfen.

Schließlich begrüÙe ich hier im Goldsaal wieder die versammelte Anwaltschaft. Durch das neue Rechtsdienstleistungsgesetz stehen Ihnen unter Umständen größere Veränderungen bevor. Rechtsanwalt Dr. Kleine-Cosack wird uns gleich die wichtigsten Änderungen und vor allem die Auswirkungen auf die Mietrechtsberatung darstellen.

Vorab aber noch ein kleiner organisatorischer 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.

Im letzten Jahr hatte ich Ihnen ja versprochen, dass es in diesem Jahr aus Anlass des zehnjährigen Geburtstages des Deutschen Mietgerichtstages eine Überraschung geben wird. Diese können sich die Mitglieder des Vereins in den Pausen im Foyer abholen. Wir haben zusammen mit dem Verlag C.H. Beck aus Anlass des Ausscheidens unseres Vorstandsmitglieds Hubert Blank aus dem aktiven richterlichen Dienst die Festschrift „Theorie und Praxis des Miet- und Wohnungseigentumsrechts“ herausgegeben. Dort haben ca 50 namhafte Autoren Beiträge zu aktuellen und grundsätzlichen Themen aus den uns besonders interessierenden Rechtsgebieten veröffentlicht. Es ist ein fulminantes Werk geworden. So etwas steht sonst nur in wenigen Bibliotheken und auf den Schreibtischen der Autoren. Wir meinen, dass dies bei diesem Werk viel zu schade ist und haben deshalb für jedes Mitglied ein Exemplar beschafft.

Aber lassen Sie mich nun zur diesjährigen Veranstaltung kommen. In diesen Tagen ist das Thema Klimawandel, CO 2 Belastung, Plaketten wieder in aller Munde. Im letzten Jahr haben wir bereits über die Auswirkungen der Einführung des Energiepasses beraten. In diesem Jahr wollen wir uns mit den Auswirkungen von energetischen Maßnahmen auf die Betriebskosten beschäftigen. Hier haben die Kolleginnen und Kollegen vom BGH einen ersten Rahmen abgesteckt, den es jetzt auszufüllen gilt. Das gilt ebenso für die Frage der Berichtigung von Betriebskostenabrechnungen. Auch hier haben wir im letzten Jahr bereits mit der Erörterung der Abgrenzungsfragen zwischen materiellen und formalen Fehlern von Betriebskostenabrechnungen erste vorsichtige Schritte unternommen, die es jetzt gilt weiter zu gehen. Das Thema der letzten ein – zwei Jahre auf Verwalter- und Vermietersveranstaltungen war und ist aber das Thema

der Schönheitsreparaturen. Hier hat vielleicht auch die Umbesetzung im VIII. Senat dann zur Entscheidung zu den Quotenabgeltungsklauseln geführt, die im Grunde konsequent die Rechtsprechung zu den starren Fristen fortführt. Auch hier ist das Feld mit Sicherheit noch nicht bestellt. Klar ist gerade mal was sicher nicht geht. Morgen wollen wir dann einmal versuchen einen Konsens darüber zu finden, was sicher geht, und dann kann jeder von Ihnen versuchen herauszufinden, was noch gerade geht.

Mietrückstände in Milliardenhöhe werden uns dann am Schluss beschäftigen. Die Ursachen sind sehr vielfältig. Natürlich liegt es auch an der Wirtschaftslage. Aber nicht nur. Vermieter sind zum Glück auch Menschen und kündigen durchaus nicht immer bei der ersten sich gesetzlich bietenden Gelegenheit, ein Prozess wird auch nicht immer mit der Sorgfalt betrieben, der eine zügige Erledigung ermöglicht und zuletzt hat der Vermieter es natürlich mit der knappen Ressource Recht zu tun, also zum Teil überlasteten Gerichten und vor allem überlasteten Gerichtsvollziehern. Wir wollen morgen mal den spannenden Versuch wagen herauszufinden, ob man ohne dass es Geld kostet, denn das wäre utopisch, und ohne dass ein Verband den Untergang des Abendlandes gleich beschwören muss gesetzlichen und oder verfahrensrechtlichen Novellierungsbedarf gibt, der zumindest etwas dazu führt, dass eine zumindest gefühlte Gerechtigkeitslücke geschlossen wird. Ich bin sehr gespannt, ob uns das gelingt.

Aber bevor es soweit ist wird Herr Rechtsanwalt Dr. Kleine-Cosack wie angekündigt über das neue Rechtsdienstleistungsgesetz und dessen Auswirkungen auf die Mietrechtsberatung referieren. Durch die neuen gesetzlichen Regelungen wird sich wahrscheinlich die Beratung in Mietsachen in Zukunft durchaus verändern. Nicht nur die heute schon tätigen Interessenverbände wie Mieterbund oder Haus & Grund, sondern auch Rechtsschutzversicherer oder andere Dienstleister werden auf den Markt drängen. Die im Mietrecht und im WEG tätige Anwaltschaft hat mit der Einführung einer eigenen Fachanwaltschaft bekanntlich schon reagiert. Erste Ängste sind jedoch vorhanden. Vielleicht können wir dazu beitragen, diese etwas zu besänftigen oder Gegenstrategien zu entwickeln.

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