

Sehr geehrte Gäste  
liebe Mitglieder,  
verehrte Fachanwältinnen und Fachanwälte für Mietrecht.

Es ist soweit. Dies ist der erste Mietgerichtstag an dem Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht teilnehmen. Vor einem Jahr habe ich an dieser Stelle verkündet, dass der Deutsche Mietgerichtstag als der zentrale Treffpunkt aller Mietrechtler auch zu dem zentralen Forum für die Fachanwaltschaft wird. Diese Entwicklung scheint schneller vorangekommen zu sein als wir uns das damals vorgestellt haben. Wie Sie selbst feststellen, ist dies der Mietgerichtstag mit den meisten Teilnehmern. Wir haben vor fast 14 Tagen die Anmeldelisten schließen müssen, da unsere Kapazitäten ausgeschöpft sind. 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 achten deutschen Mietgerichtstag hier in Dortmund.

Unter dem Motto "Vermieterleistung und Entgelt" wollen wir an den nächsten beiden Tagen ebenso über die Auswirkungen der großen Wohnungsverkäufe, die schon stattgefunden haben und uns noch bevorstehen reden wie über die Folgen der Änderungen gesetzlicher Vorschriften und der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung.

Es freut uns, die diese Veranstaltung wieder mit viel Energie vorbereitet haben, dass sie auf eine so große Resonanz gestoßen ist. Unser Eindruck ist, dass der Deutsche Mietgerichtstag inzwischen ein jour fix im Kalender aller Mietrechtler ist. So sind auch wieder zahlreiche Vertreter der Landesjustizverwaltungen erschienen, die ich hiermit ganz herzlich begrüße.

Was wäre das Mietrecht ohne die engagierte Arbeit der Interessenverbände? Deshalb gehören sie so selbstverständlich wie das Salz in der Suppe zum Mietgerichtstag. Ich freue mich deshalb auch in diesem Jahr wieder die Vertreter der Wohnungswirtschaft, des Deutschen Mieterbundes und von Haus und Grund Deutschland hier in Dortmund begrüßen zu dürfen. Außer meinem Vorstandskollegen Herrn Bachmann vom GdW begrüße ich auch den Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes Herrn Dr. Rips, der gleich auch den Eröffnungsvortrag halten wird.

Ich begrüße ganz herzlich auch die versammelte Anwaltschaft unabhängig ob bereits

zugelassener Fachanwalt oder werdender Fachanwalt oder als interessierter oder engagierter Mietrechtler. Auch wenn der Deutsche Mietgerichtstag sich nicht unmittelbar als Fortbildungsveranstaltung versteht, bedeutet die Teilnahme an der Veranstaltung - aber auch die mindestens genauso wichtigen Diskussionen im Foyer und auf der Abendveranstaltung- eine Weiterbildung par excellence, die wir ihnen auch gerne bescheinigen wollen. Aus diesem Grund der organisatorische Hinweis an dieser Stelle: Diejenigen von Ihnen, die eine Teilnahmebescheinigung als Fortbildungsnachweis nach FAO oder nach anderen Vorschriften haben möchten, tragen sich bitte bei jedem Vortrag und Arbeitskreis in die ausliegenden Teilnehmerlisten ein. Bitte haben sie Verständnis dafür, dass wir nachträgliche Anwesenheitsnachweise unter zeugenschaftlichem Beweisantritt oder mit beiliegendem Handyfoto nicht anerkennen können. Die Anerkennung der Bescheinigung durch die Kammer hängt u.a. davon ab, dass wir nachweisen können, die Anwesenheit vor Ort kontrolliert zu haben. Also denken sie bitte daran, selbst für die notwendige Dokumentation zu sorgen. Sollten Sie hierzu noch Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Schoo draußen im Foyer, der die undankbare Aufgabe hat, Ihre Handschriften entziffern zu müssen und die Listen zusammenzutragen.

Dort 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 neuartige 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. Mietrecht offline gibt es am Stand des Deubner-Verlages. Nutzen Sie die wenigen Pausen oder die Zeit heute Abend vor der Abendveranstaltung zum Besuch der Stände.

Ich begrüße die anwesenden Richterinnen und Richter aller Instanzen. Ein besonderer Gruß geht an die Kollegen vom Bundesgerichtshof, die auch in diesem Jahr wieder den Weg nach Dortmund gefunden haben. Vom für Wohnraummietsachen zuständigen 8. Senat sind Dr. Wolst und Dr. Beyer anwesend und aus dem für das Gewerbemietrecht zuständigen 12. Senat Frau Dr. Vézina. Dr. Wolst wird heute Nachmittag in einem Arbeitskreis über Probleme des Urkundsverfahrens und die Möglichkeit und Grenzen der vollstreckbaren Urkunden im Mietrecht sprechen.

Schließlich freue ich mich auch in diesem Jahr wieder den Präsidenten des AG Dortmund Herrn Held hier im Saal begrüßen zu dürfen, der trotz der Vorbereitungen auf die Fußball-WM und die organisatorischen Vorbereitungen auf dies Großereignis sich

Zeit genommen hat, hier in den Goldsaal zu kommen.

Was wäre ein Mietgerichtstag ohne Referenten. Ich bedanke 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 begrüßen zu dürfen. Besonders möchte ich Herrn Huff begrüßen, der im letzten Jahr hier den Festvortrag halten wollte, aber ganz kurzfristig krankheitsbedingt ausgefallen war. Schön dass es Ihnen wieder besser geht.

Zum ersten Mal den Weg nach Dortmund gefunden hat Frau Reiß-Fechter vom Evangelischen Siedlungswerk in Nürnberg. Für diejenigen von Ihnen, die mit diesem Namen nichts verbinden können der Hinweis, dass das Evangelische Siedlungswerk neben Veranstaltungen zum Wohnungseigentumsrecht in Fischen und zum Bauträgerrecht in Weimar eine große Veranstaltung zum Mietrecht in Berchtesgaden durchführt. Dort steht bekanntlich auch die Wiege des Deutschen Mietgerichtstages. Im Jahre 1997 wurde dort im „Goldenen Bären“ der Verein gegründet.

In diesen inzwischen 9 Jahren haben wir schon einiges angestoßen. Aus dem letzten Jahr ist insbesondere die Entscheidung des 1. Senats des BGH zur Zulässigkeit der sog. „Berliner Räumung“ zu erwähnen. Vor 2 Jahren haben wir in diesem Saal unter dem Thema „Räumungsvollstreckung – Theorie und Praxis“ über Kostensenkungsmodelle in der Räumungsvollstreckung diskutiert und eine Entwicklung angestoßen, die jetzt in der BGH Entscheidung ihren vorläufigen Höhepunkt gefunden hat. Natürlich sind damit immer noch nicht alle Probleme gelöst. Jetzt müssen Wege gefunden werden, die die berechtigten Interessen der Vermieter und Mieter bei der Aufbewahrung, Rückgabe und Vernichtung des Räumungsgutes unter einen Hut bringen und zum einen rechtsstaatlichen Ansprüchen genügen aber auch praktikabel sind. Ich würde mir wünschen, dass wir bei der Räumungsvollstreckung gegen Dritte auch zu einer diesen Ansprüchen genügenden Lösung finden würden. Nichts ist für einen Rechtsstaat gefährlicher als das Gefühl der Rechtssuchenden, dass der Ehrliche der Dumme ist, man also durch Trickereien das staatliche Gewaltmonopol vorführen kann. Deshalb ist meines Erachtens eine Neuregelung der Räumungsvollstreckung und zwar sowohl was die Vollstreckung gegen Dritte wie auch was die Kostensenkungsmodelle angeht erforderlich. Auch die Dauer von gerichtlichen Räumungsprozessen bedarf im Einzelfall der Überprüfung und ggf einer Anpassung der Vorschriften wie sie zum Beispiel für den Kündigungsschutzprozess im Arbeitsgerichtsprozess schon lange gelten. Nicht das materielle Mietrecht muss verändert werden, unser Prozessrecht bedarf einer Anpassung an die modernen Erfordernisse. Und eins darf auch nicht vergessen werden: Die Justiz muss in der Lage

sein, ihren Auftrag zu erfüllen. Dazu gehört auch die ausreichende sachliche und personelle Ausstattung. Gefühlte Sicherheit fängt mit dem Polizisten auf der Straße an und setzt sich fort in einer funktionierenden Justiz. Die Alternative sind Umgehungsmodelle auf Selbsthilfebasis. Dies nützt wieder nur dem Starken. Deshalb müssen alle Beteiligten eigentlich ein Interesse an einer effektiven d.h. qualitativ anspruchsvollen aber auch zügig arbeitenden Justiz haben. Vielleicht schaffen wir es bei Gelegenheit einen gemeinsamen Vorschlag zu erarbeiten.

Aber nach diesem rechtspolitischen Schwenker lassen Sie mich zu unserer diesjährigen Veranstaltung kommen. Wir haben in den nächsten beiden Tagen wieder ein volles Programm, das sich mit den aktuellen und brennenden Fragen des Mietrechts beschäftigt. Leider gibt es aber 3 Abweichungen vom Programm zu vermelden. Zunächst die traurige Nachricht: Frau Prof. Dr. Gsell befindet sich im Krankenhaus und kann deshalb den morgigen Vortrag nicht halten. Auch wenn es so scheint, dass die Übernahme eines Vortrages auf dem Deutschen Mietgerichtstag gefährlich ist und zu kurzfristigen Krankenhausaufenthalten führen kann, so täuscht der Eindruck hoffentlich.

Aber ich kann Ihnen die positive Nachricht gleich nachmelden: Herr RA Lehmann-Richter hat sich kurzfristig bereit erklärt, den Vortrag von Frau Prof. Dr. Gsell zu übernehmen. Dafür möchte ich mich an dieser Stelle ganz herzlich bedanken.

Und schließlich noch eine Programmänderung über die ich mich persönlich ganz besonders freue. Wir haben den „Bericht aus Berlin“ gestrichen, da große Änderungen des Mietrechts zur Zeit nicht anstehen und wir über das Antidiskriminierungsgesetz im letzten Jahr schon ausführlich diskutiert haben. Stattdessen hat der Vorstand beschlossen dem Nestor des Deutschen Mietrechts aus Anlass seines siebzigsten Geburtstags für sein Lebenswerk den Schmidt-Futterer-Preis ehrenhalber zu verleihen.: Herrn Prof. Dr. Friedemann Sternel.

Aber wie heißt das deutsche Sprichwort: Ohne Fleiß kein Preis! – oder : Erst die Pflicht, dann das Vergnügen: Vor der Ehrung wird Prof. Dr. Sternel uns an diesem Vormittag über die Auswirkungen der Einführungen des Energiepasses auf mietrechtliche Gewährleistungsansprüche informieren. Als wir die Veranstaltung planten gingen wir davon aus, dass dieser Pass zum 4. Januar 2006 vorliegt, wie es europarechtlich vorgeschrieben ist. Nun hat sich durch die Neuwahlen und wahrscheinlich auch entsprechende Lobby-Arbeit (es geht dabei um die Frage der Zulässigkeit des Verbrauchs- oder Bedarfspass) die Einführung verzögert. Nach meinen Informationen soll die Verordnung jetzt vor der Sommerpause im Kabinett verabschiedet werden und im Herbst in Kraft treten. Wetten – was bei uns ja verboten ist- würde ich darauf aber

nicht.

Aber dieser Vormittag steht auch noch aus einem anderen Grund ganz im Zeichen des Schmidt-Futterer-Preises. Unser erster Preisträger Dr. Rips wird über die rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen von Unternehmens- und Wohnungsverkäufen reden. 600.000 Wohnungen haben Bund, Länder und Kommunen in den letzten Jahren verkauft. Die letzten spektakulären Verkäufe liegen erst wenige Tage zurück. Auch hier im Ruhrgebiet gab es zum 1. Januar die wohl aufwendigste Übernahme eines Wohnungsunternehmens. Das dürfte aber wahrscheinlich erst der Anfang einer Entwicklung sein. Es gibt Schätzungen, dass noch ca 7.5 Millionen Wohnungen bundesweit zur Disposition stehen. Da Kauf bekanntlich nicht Miete bricht sind die mietrechtlichen Auswirkungen eher gering, aber die gesellschaftlichen Auswirkungen sind m.E. noch gar nicht abzusehen. Ein schwarz-weiß Denken ist dabei aber völlig fehl am Platze. Bemerkenswert ist dabei nämlich, dass die zum Deutsche Gewerkschaftsbund gehörende BGAG-Holding ihren Wohnungsbestand ohne den sonst lautstark geforderten Mieterschutz verkauft hat, um einen höheren Kaufpreis erzielen zu können. Auch die Warnung vor „Vermietungselefanten“ trifft die Probleme nur sehr am Rande. Es handelt sich nämlich auch um hoch professionelle Unternehmen, die es schaffen, die Betriebskosten zu senken und durch Investitionen in den Wohnungsbestand attraktive und vor alle vollvermietete Gebäude zu bewirtschaften. Sie schaffen es innerhalb kürzester Zeit Finanzmittel in einer kaum vorstellbaren Größenordnung aufzutreiben, um die Käufe zu schultern. Es handelt sich größtenteils um Private-Equity-Gesellschaften. Sie haben übrigens eine eigenen Kongress in Frankfurt mit dem bezeichnenden Namen „Super-Return“. Dass auch dort das große Rad gedreht wird sehen sie daran, dass dort in diesem Jahr 1.800 Teilnehmer bei einem Tagungsbeitrag von 2.500 Dollar anwesend waren. Wir hier spielen nicht Monopoly sondern kümmern uns um die Probleme, wenn man auf die Schlossallee mit Hotel gekommen ist und die Miete zahlen muss.

Wie oft uns das in Zukunft passieren kann und welche Auswirkungen das haben kann wird uns jetzt Dr. Rips in einem eher a-typischen Festvortrag darstellen. Herr Dr. Rips, wir freuen uns auf Ihren Vortrag.