

Sehr geehrte Gäste
liebe Mitglieder,
verehrte zukünftige Fachanwälte für Mietrecht.

Lange hat es bekanntlich gedauert bis der Fachanwalt für Mietrecht gekommen ist. Ich hatte an dieser Stelle ja einmal behauptet, dass noch ein oder zwei Focus-Artikel mit den besten Anwälten im Mietrecht erforderlich sein werden, bis dann doch die Fachanwaltschaft beschlossen wird. Aber es war dann doch nicht die vierte Gewalt im Staate sondern die dritte Gewalt die diese Entscheidung letztendlich zu verantworten hat. Das Bundesverfassungsgericht hat durch seine Spezialistenentscheidung soviel Druck im Kessel erzeugt, dass die Satzungsversammlung in einer kaum vorstellbaren Geschwindigkeit die Einführung weiterer Fachanwaltschaften beschlossen hat. Im Mai wird es jetzt wahrscheinlich soweit sein, dass das Bundesjustizministerium die rechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung der ersten Fachanwältinnen und Fachanwälte schaffen wird.

Der Deutsche Mietgerichtstag begrüßt diese Entwicklung. Die Einführung der Fachanwaltschaft für Mietrecht wird der Bedeutung des Mietrechts sowohl was die Quantität als auch was die Qualität der Verfahren betrifft gerecht. Die Fachanwälte werden wie bisher die Spezialisten im Mietrecht auch natürlich vor allem in der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht im DAV organisiert sein. Der Deutsche Mietgerichtstag ist aber der zentrale Treffpunkt aller Mietrechtler und wird sich deshalb nach meiner Einschätzung auch zu dem Forum für die Fachanwaltschaft entwickeln.

Ich begrüße Sie deshalb zum letzten deutschen Mietgerichtstag ohne Fachanwälte in hier Dortmund.

Unter dem Motto „Mietrecht im veränderten Sozialstaat“ wollen wir an den nächsten beiden Tagen auch aber nicht nur über die Auswirkungen der gesellschaftlichen Veränderungen auf das Mietrecht diskutieren. Entgegen der Kritik die im Grundeigentum aus Berlin geäußert wurde findet man im Programm schon etwas, was zu dem Motto passt, auch wenn der Mietgerichtstag darüber hinaus natürlich auch weitere aktuelle Probleme aufgreift.

Es ist mir eine Freude auch in diesem Jahr wieder so viele Mietrechtler hier in Dortmund begrüßen zu dürfen. Der Deutsche Mietgerichtstag hat sich in den vergangenen acht Jahren zu einer Kontaktstelle zwischen den verschiedenen Berufsgruppen entwickelt. Deshalb freue ich mich wieder zahlreiche Vertreter aus Politik und Verwaltung hier begrüßen zu dürfen. Aus dem Landtag dem NRW ist Herr

MdL Karl-Peter Brendel zum wiederholten Mal gekommen. Stellvertretend für die zahlreichen Vertreter diverser Ministerien möchte ich besonders Frau Dr. Grundmann aus dem Bundesministerium für Justiz begrüßen. Sie beschäftigt sich zwar inzwischen mit einem anderen Dauerschuldverhältnis, nämlich der Ehe und den Unterhaltsansprüchen, aber da muss es eine mir bisher verborgen gebliebene Verbindung geben, denn auch beim BGH wird ja bekanntlich das Familienrecht und das Mietrecht in einem Senat bearbeitet.

Eingeschlossen in meinen Gruß sind die anwesenden Vertreter der Kommunen.

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 meinen Vorstandskollegen Frau Kegel und Herrn RA Dorn begrüße ich auch den Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes Herrn Dr. Rips.

Ich begrüße ganz herzlich auch die versammelte Anwaltschaft. Das ist in wirtschaftlich nicht ganz einfachen Zeiten nicht selbstverständlich. Wir haben einige wenige Abmeldungen von angemeldeten Teilnehmern erhalten. Die Begründung lautete immer, dass man wegen der Teilnahme an dem zeitintensiven Fachlehrgang nicht noch einmal zwei Tage der Kanzlei fern bleiben könne. Umso mehr freut es mich, dass sie sich die Zeit genommen haben, hier mit uns zu diskutieren. Wie ich zu Beginn schon sagte, wollen wir den Mietgerichtstag zu dem Forum für die Fachanwälte im Mietrecht entwickeln. Hier trifft man sich und tauscht sich aus, hier diskutiert man die aktuellen Fragen und dafür werden wir in Zukunft die erforderliche jährliche Fortbildungsbescheinigung ausstellen. Auf die 10 Stunden werden wir wahrscheinlich hier in Dortmund schon alleine kommen, aber zusammen mit der für unsere Mitglieder ja kostenlosen Herbstveranstaltung werden die Stunden auf jeden Fall erreicht. Deshalb kann ich sie auch nur auffordern, ihre Wünsche, Vorstellungen und Erwartungen an den Mietgerichtstag zu artikulieren. Wir werden versuchen, soviel wie möglich davon umzusetzen.

Wir wollen den Anwälten, die Mitglied im Deutschen Mietgerichtstag sind aber auch die Möglichkeit geben, dieses Engagement nach außen zu dokumentieren und damit zu werben. Wir bieten deshalb ab heute die Möglichkeit, auf unseren Seiten im Internet sich und die Kanzlei mit den besonderen mietrechtlichen Qualifikationen darzustellen, nach dem Motto tue Gutes und Qualifiziertes und rede darüber. Informieren sich darüber in den Pausen draußen an unserem Stand.

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. Nutzen Sie die wenigen Pausen oder die Zeit heute Abend vor der Abendveranstaltung zum Besuch der Stände.

Ich begrüße die anwesenden Richterinnen und Richter. 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 und Herr Dr. Ahlt. Der Ahlt wird uns heute Nachmittag einen Einblick in oder besser vielleicht sogar einen Ausblick auf die Rechtsprechung des 12. Senats geben.

Schließlich freue ich mich auch in diesem Jahr wieder den Präsidenten des AG Dortmund Herr Held hier im Saal begrüßen zu dürfen, der trotz des Umzugsstresses sich Zeit genommen hat. Das AG Dortmund zieht nämlich in diesen Wochen um. Wer selbst schon einmal umgezogen ist weiß, welchen Stress das verursacht. Das ist aber gar nichts gegenüber dem Stress, der entsteht, wenn ca 500 Leuten aus ca 6 Standorten in einen nicht fertigen Bau umziehen muss. Und das bei laufendem Betrieb. Deshalb Herr Held, entspannen Sie sich etwas bei uns hier.

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.

Ich möchte an dieser Stelle aber zunächst kurz einen Blick auf den letzten Mietgerichtstag zurückwerfen. Vor einem Jahr haben wir an dieser Stelle engagiert über ein neues Antidiskriminierungsgesetz diskutiert. Inzwischen liegt der Entwurf des Bundesministeriums für Familie vor. Damals ging es um die Frage, ob für das Mietrecht nur die europarechtlich vorgeschriebenen zwei Merkmale zu beachten sind oder alle acht Merkmale, die sich die Koalition ausgedacht hatte. Jetzt hat man einen Mittelweg gewählt, wonach grundsätzlich die zwei Merkmale Rasse und ethnische Herkunft für das zivilrechtliche Benachteiligungsverbot maßgeblich sind, dass aber darüber hinaus bei den sogenannten Massengeschäften die weiteren sechs Merkmale auch eingreifen. Ich habe bei Prof. Dr. Erichsen studiert, der an seiner Tür ein großes Plakat hängen an,

auf dem stand: „In der allergrößten Not bedeutet der Mittelweg den Tod“. Ich bin lange genug Richter um mir die Streitigkeiten gut vorstellen zu können, die sich darum ranken werden, was ein Massengeschäft ist. Massengeschäfte können nur solche Verträge sein, die typischerweise ohne Ansehen der Person zustande kommen. Soweit es in der Gesetzesbegründung dann heißt, dass dies bei der Vermietung von Wohnung in der Regel nicht der Fall ist, stört mich daran schon die Einschränkung. Ein Mietvertrag ist nach meiner festen Überzeugung niemals ein Massengeschäft, auch wenn der Vermieter noch so viele Wohnungen im Bestand hat. Jeder einzelne Mieter wird individuell ausgewählt und zwar nach Merkmalen die mit seiner Person in Zusammenhang stehen aber auch nach dem konkreten Objekt um das es geht. Dabei kann es auch um Differenzierungen gehen, die europarechtlich pönalisiert sind. Das geschieht aber ganz überwiegend aus sachlichen Gründen. Ich persönlich bin deshalb nach wie vor der Auffassung, dass mit diesem Gesetz über das Ziel hinausgeschossen wird. Die Auswirkungen auf unsere Gesellschaft werden nach meiner Einschätzung ganz andere sein, als die Initiatoren sich vorgestellt haben. Manchmal kann weniger auch mehr sein.

Aber 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 2 Abweichungen vom Programm zu vermelden.

Wir werden in diesem Jahr keinen neuen Preisträger mit dem Schmidt-Futterer Preis auszeichnen. Dem Vorstand lagen zwar mehrere Arbeiten vor, aber nach längerer Beratung sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass keine der Arbeiten den Ansprüchen, die wir uns selbst gesetzt haben und weswegen wir den Preis einmal ins Leben gerufen haben entspricht. Das ist schade, zumal es erst die zweite Preisverleihung gewesen wäre. Wir werden morgen auf der Mitgliederversammlung sicher noch über die Frage diskutieren müssen. Ich rufe Sie hier aber weiterhin auf, Beiträge einzureichen oder Autoren zu animieren, Beiträge bei uns einzureichen. Unser erster Preisträger, Herr Dr. Rips, hat das Preisgeld im übrigen inzwischen genutzt um deutsche Universitäten, Hochschulen und Fachhochschulen mit mietrechtlicher Fachliteratur auszustatten. Wie er mir mitteilte, hat diese Aktion ein äußerst positives Echo gefunden: Fast alle haben darauf hingewiesen, dass in Zeiten „klammer öffentlicher Kassen“ die Ausstattung der Hochschulbibliotheken mit Literatur sich als schwieriger Vorgang erweist. Ich möchte darauf hinweisen, dass leider auch die Gerichtsbibliotheken von diesem Sparzwang nicht ausgenommen sind. Dr. Lützenkirchen hat anlässlich eines Urteils des LG Darmstadt im Zusammenhang mit dem Schmidt-Futterer-Preis auf die Folgen plastisch hingewiesen.

Meine Damen und Herren, nach 6 Mietgerichtstagen meint man eigentlich alles erlebt zu haben, was klappen und schief gehen kann, z.B. Referenten die 2 Minuten vor Beginn des Vortrages kommen, Schneegestöber und Blitzeis. Auch der Besuch einer Justizministerin erfordert gewisse logistische aber vor allem aber auch mentale Vorbereitungen. Wenn Sie aber 72 Stunden vor Beginn der Veranstaltung einen Anruf bekommen, dass der Festredner gerade ins Krankenhaus eingeliefert wurde, dann können Sie sich vorstellen, dass der Adrenalinpiegel ungeahnte Höhen erreicht. Was ich Ihnen also sagen muss ist, dass Herr Rechtsanwalt Huff erkrankt ist. Ich wünsche ihm auch von dieser Stelle alles Gute und gute Besserung.

Aber nun die Gute Nachricht. Es hat nicht lange gedauert und wir hatten einen hoffentlich adäquaten Ersatz gefunden. Herr Ulrich von Schönebeck als Geschäftsführer der Prewest Verlags GmbH und Herausgeber der GuT hat sich spontan Bereit erklärt, nach nur 2 tägiger Vorbereitungszeit einen Festvortrag zu dem ausgeschriebenen Thema heute hier zu halten. Dafür bin ich ihm sehr dankbar, zumal das Thema, welches wir unserem Festredner vorgegeben hatten meiner Meinung nach gar nicht ernst genug genommen werden kann. Der Medienglaube ist in unserer Gesellschaft weit verbreitet. „Es stand doch in der Zeitung“ wird heute gleichgesetzt mit „Es ist wahr, oder es ist passiert“. Auch wir Juristen können uns davon nicht frei machen. Manches Urteil zitiert mehr Urteile und Aufsätze als Paragraphen. Die Macht, die von Fachzeitingen ausgeht darf nicht unterschätzt werden, aber die Fachzeitingen dürfen auch nicht außer Acht lassen, selbst als Machtmittel eingesetzt zu werden. Ich selbst habe das einmal mit Erfolg praktiziert, zwar nicht im Mietrecht, dann würde das hier wahrscheinlich nicht erzählen, aber im Steuerrecht. Als junger Richter wird man ja häufig an ständig wechselnden Gerichten eingesetzt. Bei wechselnden Einsatzstellen gab es früher –ob das heute noch so ist weiß ich nicht, höhere Fahrtkosten. Mein Finanzamt wollte das aber bei einem Richter nicht anerkennen. Also habe ich bei einer Richterzeitung nachgefragt, ob die nicht einmal einen Artikel eines Finanzrichters drucken können, wonach Proberichter ständig wechselnde Einsatzstellen haben. Gesagt getan. Diesen Artikel habe ich dann meiner nächsten Steuererklärung beigelegt und problemlos die höheren Fahrtkosten bewilligt bekommen. Finanzbeamte sind eben auch Menschen.

Herr von Schönebeck wird uns jetzt einen Einblick in den Giftschrack der Pressewirklichkeit geben. An dieser Stelle nochmals mein Dank, dass er nach so kurzer Vorbereitungszeit hier zu uns sprechen wird.

Herr von Schönebeck, wir freuen uns auf Ihren Vortrag.