

Sehr geehrte Gäste
liebe Mitglieder,

Schwerpunkt der ersten fünf Mietgerichtstage waren beabsichtigte oder bereits verkündete Gesetzesänderungen. Davon gab es in den letzten sechs Jahren wahrlich genug. Und wer sich die Tagungsmappe schon angesehen hat, wird feststellen, dass nach der Betriebskosten- und Wohnflächen VO das nächste Gesetzesvorhaben zum Mietrecht wie es hier im westfälischen heißt: "am Entstehen dran ist". Aber das Interesse der Mietrechtler richtet sich in diesen Wochen doch eher von Berlin weg nach Karlsruhe. Das wahre Mietrechtsnachbesserungsgesetz wird dort Stück für Stück erarbeitet, in dem der BGH in bisher kaum vorstellbarer Zahl ein Mietrechtsproblem nach dem anderen abarbeitet. Insofern handelt es sich bei dem neuen Gesetzentwurf des BMJ auch weniger um ein Nachbesserungsgesetz als um ein BGH-Korrektur-Gesetz. Über die Notwendigkeit einer solchen Gesetzesänderung werden Sie alle hier wahrscheinlich unterschiedlicher Auffassung sein, insofern ist auch abseits der Vortragsveranstaltungen auf diesem 6. Deutschen Mietgerichtstag - zum dem ich Sie hiermit alle recht herzlichen begrüße - für ausreichend Diskussionsstoff gesorgt. Unter dem Motto "Effektive Rechtswahrung im Mietrecht" wollen wir an den nächsten beiden Tagen vor allem auch über die Schnittstellen des Mietrechts zu anderen Rechtsgebieten aber auch grundsätzliche Probleme diskutieren und die Folgen für die Praxis herausarbeiten.

Aber ohne Ausblick auf die kommenden Reformen kommen wir in diesem Jahr nicht ganz herum. Morgen werden wir über den immer noch nicht vorliegenden Entwurf eines Antidiskriminierungsgesetzes diskutieren. Das Thema ist zur Zeit hochaktuell. Nach langem Zögern, einem Machtwort des Kanzlers, der das Gesetz stoppen wollte sowie der Einleitung eines EU-Strafverfahrens hat die Justizministerin vor 2 Wochen in Kassel verkündet, dass der Gesetzentwurf nun in diesem Halbjahr kommen werde. Wie immer steckt der Teufel hier im Detail. Diskriminierung jeglicher Art will niemand hier im Saal. Das gilt für alle bisher diskutierten Merkmale.

Aber die Vermietung von Wohnraum ist eine gesellschaftliche Aufgabe, die Auswirkungen über das einzelne Mietverhältnis hinaus hat. Privatpersonen haben Präferenzen. Der GdW hat darüber hinaus schon vor Jahren Untersuchungen zu überforderten Nachbarschaften angestellt. Wir kennen alle Beispiele davon. Ein verantwortungsbewusstes Vermietungsverhalten ist ein wichtiges Gut, um unsere Städte und Gemeinden lebenswert zu erhalten. Hier handhabbare Regeln zu entwickeln, ist meines Erachtens eine wichtigere Aufgabe als die Länge von Kündigungsfristen oder die Umlagefähigkeit von Dachrinnenreinigungskosten. Da der Gesetzgeber wahrscheinlich wieder nicht den Mut haben wird, zulässige Differenzierungen exakt zu definieren und es bei Generalklauseln belassen wird, werden wohl wieder die Gerichte gefordert sein, sachliche Gründe herauszuarbeiten, die eine Abwägung zwischen Vermieter- und Mieterinteressen auch vor dem Hintergrund der Stadtentwicklung und den Interessen der übrigen Mieter zu entwickeln. Im übrigen darf man die verfassungsrechtlichen Implikationen eines solchen Gesetzes nicht vergessen. Die Meinungsfreiheit ist bei uns ein so hohes Gut, dass sogar Nazis am kommenden Wochenende nebenan in Bochum gegen den Wiederaufbau einer Synagoge demonstrieren dürfen. Zum Glück gestattet die

Meinungsfreiheit auch und zwar auch Richtern, gegen einen solchen Aufmarsch zu demonstrieren. Aber was ist demnächst im Mietrecht? Die Meinung äußern ist die eine Seite, sich nach seiner Meinung auch zu verhalten die andere. Die Grenzziehung ist hier sehr schwierig und wird vermutlich morgen zu einer interessanten Diskussion führen.

Es ist mir eine Freude auch in diesem Jahr wieder so viele Mietrechtler hier in Dortmund begrüßen zu dürfen. Das ist nicht mehr selbstverständlich, zeigt aber die Bedeutung dieser Veranstaltung. Wir verstehen uns bekanntlich als Kontaktstelle zwischen den verschiedenen Berufsgruppen. Deshalb freue ich mich, dass wieder zahlreiche Vertreter von Bundes- und Landesministerien den Weg hierher nach Dortmund gefunden haben. Stellvertretend möchte ich besonders Frau Dr. Grundmann aus dem Bundesministerium für Justiz begrüßen, die uns über die gerade angesprochenen und vielleicht ja noch ein paar weitere Entwicklungen aus dem BMJ nachher berichten wird.

Im Mietrecht spielen die Interessenverbände eine besonders große Rolle. Um so wichtiger ist es, dass auch in diesem Jahr wieder Vertreter der Wohnungswirtschaft, des Deutschen Mieterbundes und von Haus und Grund Deutschland den Weg nach Dortmund gefunden haben. Außer meinem Vorstandskollegen Herr RA Dorn begrüße ich auch den Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes Herrn Dr. Rips. Herr Dr. Rips ist aber auch noch aus weiteren Anlass hier, zu dem wir im Lauf des Vormittags kommen werden. Ich begrüße ganz herzlich auch die versammelte Anwaltschaft. Es trägt zur Qualität der Veranstaltung bei, dass wieder so viele Anwälte die Chance ergriffen haben, ihren in der täglichen Praxis gewonnen Sachverstand in die mietrechtliche Diskussion einzubringen. Ich persönlich bin zur Zeit gespannt, in wieweit das neue Rechtsanwaltsvergütungsgesetz Einfluss auf die mietrechtliche Beratung haben wird, insbesondere im Hinblick auf die kleinen Streitwerte und die verstärkte Möglichkeit der Gebührenvereinbarung. Ich befürchte, Vergleiche werden wegen der Kostenfrage und dem fehlenden Druckmittel der Beweisgebühr schwieriger. Die Anwaltschaft hat aber durch die Reform der Juristenausbildung auch eine große Verantwortung übernommen. Mietrecht ist in der Praxis sehr wichtig, kommt aber in der Ausbildung nicht vor. Hier besteht jetzt eine Chance. Vielleicht kann der Deutsche Mietgerichtstag hier in Zukunft auch tätig werden.

Und zu letzt begrüße ich die anwesenden Richterinnen und Richter. Ein besonderer Gruß geht an die Kollegen vom Bundesgerichtshof, die erstmals 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 Mietgerichtstag hat bereits im vergangenen Jahr sein Bedauern zum Ausdruck gebracht, dass es beim BGH keinen Mietesenat gibt. Sowohl die Menge der Verfahren wie auch ihre gesellschaftliche Bedeutung würden dies rechtfertigen. Aber vielleicht gibt es bald genügend Strafrichter, die nach Leipzig umziehen würden, so dass die Rutschvereinbarung kein Hindernis mehr für diese sachlich mehr als strigte Entscheidung wäre.

Im letzten Jahr fand gleichzeitig zur Abendveranstaltung im Amtsgericht die Verabschiedung des Präsidenten statt. Trotz Freibier sind aber doch die meisten Teilnehmer wohl hier geblieben. Vom letzten Präsidenten habe ich gelernt, dass man seinen Präsidenten besonders begrüßen muss. Er war einer der ganz wenigen Gäste des ersten Mietgerichtstages. Ich hatte ihn damals nicht von hier oben begrüßt. Vor der nächsten Veranstaltung hat er mich bei Seite genommen und mir nahegelegt, die Gäste - also ihn - von hier oben zu begrüßen. Sie werden es sicher in den folgenden Jahren bemerkt haben, dass ich diesem Rat meines Vorgesetzten gefolgt bin. Es bedurfte aber keines besonderen Hinweises, dass ich heute hier meinen neuen Präsidenten des AG Dortmund Herr Held begrüße. Er hat in den wenigen Monaten seiner Amtstätigkeit mehr bewegt als ich in meinem 17 jährigen Amtsrichterleben bisher erlebt habe. Er will sogar Mietrechtsdezernate am Amtsgericht Dortmund einführen, was sicher nicht ganz einfach wird.

Was wäre ein Mietgerichtstag ohne Referenten. Ich bedanke mich deshalb 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.

Zu unserer Veranstaltung gehört auch in diesem Jahr wieder eine kleine Fachausstellung. Es wäre schön, wenn Sie auch diesen Teil des Mietgerichtstages wahrnehmen würden. Die Buchhandlung Dreist, der Haus und Grund Verlag und der Deubner Verlag präsentieren uns das Neueste auf dem Buch- und Zeitschriftenmarkt. Die Firma Annotext ist mit einer Tochterfirma anwesend, um uns moderne digitale Diktiersysteme vorzuführen. Und schließlich können Sie an einem Stand von t-mobile zwar nicht Jan Ulrich treffen aber die Wellen (Strahlung hört man dort nicht gerne) Ihres Handys messen lassen. Nutzen Sie die wenigen Pausen oder die Zeit heute Abend vor der Abendveranstaltung zum Besuch der Stände.

Obwohl ich in einem der Bücher von Prof. Dr. Wesel den Spruch aus den zwanziger Jahren gefunden habe "Erst das Essen, dann die Miete" wollen wir es hier weiter andersherum halten. Deshalb wollen wir zunächst einen Blick zurück werfen auf die Bedeutung des Mietrechts in der Rechtsgeschichte. Oh Gott werden jetzt vielleicht einige von Ihnen denken. Mit Rechtsgeschichte habe ich mich seit den Pflichtvorlesungen im ersten oder zweiten Semester nicht mehr beschäftigt. Das ist doch eine ganz trockene Materie. Dann haben Sie noch kein Werk von Prof. Dr. Wesel gelesen. Wenn Sie den Vortrag von Prof. Dr. Wesel gehört haben, werden Sie wie ich in den vergangenen Urlauben eine interessante Urlaubslektüre gefunden haben.

Vieles von dem, was uns heute beschäftigt, ist das Ergebnis einer rechtsgeschichtlichen Entwicklung, manches auch einer Fehlentwicklung. Denken wir z.B. einmal an den Bereich der Schönheitsreparaturen. Eingeführt zu Zeiten der Reichsstoppmiete sollte sie den Vermietern ermöglichen, ohne eine unzulässige Mieterhöhung den Wohnungsbestand zu erhalten. Die Reichsstoppmiete haben wir schon lange nicht mehr, aber die Schönheitsreparaturen mit ihren ja auch die Kollegen vom BGH jetzt wieder beschäftigenden Problemen sind uns erhalten geblieben. Das ist wie mit der Schaumweinsteuer für die wilhelminische Flotte. Letztere ist längst

zweimal versenkt worden, die Sektsteuer wurde zehnmal erhöht. Es ist nicht die Zeit alte Zöpfe abzuschneiden, aber wir sollten vielleicht wissen, woher der Zopf stammt. Dabei wird uns Prof. Dr. Wesel jetzt helfen.

Herr Prof. Dr. Wesel, wir freuen uns auf Ihren Vortrag.