

Sehr geehrte Gäste  
liebe Mitglieder,

vor fast fünf Jahren haben wir uns an dieser Stelle zum 1. Deutschen Mietgerichtstag getroffen. Das Thema war damals "Mietrecht auf dem Weg ins nächste Jahrtausend." Damals hat Staatssekretär Ritter aus dem Justizministerium NRW die Vorstellungen für ein neues Mietrecht hier dargestellt. Die Veranstaltung fand wenige Tage nach der Bundestagswahl statt. In der dann folgenden Legislaturperiode wurden dann viele der damals hier angesprochenen Punkte umgesetzt. Für das Zivilrecht waren die vergangenen 4 Jahren sicher die ereignisreichsten seit langer Zeit. Selbst auf aller höchster Ebene hat dies bekanntlich Opfer gekostet. Jetzt scheinen ruhigere und ausgewogenere Zeiten auf uns zuzukommen. Ich habe schon mehrfach gesagt, dass für mich das sympathischste an der neuen Justizministerin ist, dass ich sie auf der Straße nicht erkennen würde.

Das bedeutet aber natürlich nicht, dass dem Deutschen Mietgerichtstag die Themen ausgehen werden. Wie Sie dem Programm entnehmen können, ist es nach wie vor so, dass wir eher Schwierigkeiten haben, die vielen Themen in den 1,5 Tagen unterzubringen. Ich glaube, wir haben wieder ein aktuelles und abwechslungsreiches Programm für diesen jetzt 5. Deutschen Mietgerichtstag zusammengestellt,

zum dem ich Sie hiermit alle recht herzlichen begrüße.

Unter dem Motto "Mietrecht nach den Reformen" wollen wir an den nächsten beiden Tagen über die Auswirkungen der diversen Reformen aber auch grundsätzliche Probleme diskutieren und die Folgen für die Praxis herausarbeiten. Aber ohne Ausblick auf die kommenden Reformen kommen wir nicht herum. Morgen werden wir über die Entwürfe für eine neue Wohnflächenverordnung und eine neue Betriebskostenverordnung diskutieren. Beide Entwürfe sind hochaktuell. Gestern hat die Verbändeanhörung im Bundesbauministerium stattgefunden. Wenn man sich überlegt, dass wir die Themen im letzten September festgelegt haben, dann hatten wir wieder einmal ein super Timing. Ich glaube es war im Jahre 2001, als der Mietgerichtstag auch einen oder zwei Tage nach der Beratung des Mietrechtsreformgesetzes im Rechtsausschusses stattgefunden hat. Die Aktualität unsere Podiumsdiskussion im letzten Jahr zu der Möglichkeit von Kündigungsausschlussvereinbarungen zeigt sich daran, dass das LG Krefeld in den letzten Tagen in einer Entscheidung über dies Problem die Revision zugelassen hat.

Dies ist im übrigen eine ganz neue Entwicklung für das Wohnraummietrecht.

Wohnraummiete war die Domäne der Amtsgerichte. 330000

Wohnraummietprozesse in erster Instanz jährlich werden dort anhängig gemacht und erledigt. Ein Bruchteil davon kam in die Berufungsinstanz. Darüber erstreckte sich der berühmte blaue Himmel. Die Oberlandesgerichte haben sich dann noch einige Rechtsfragen im Rechtsentscheidverfahren herausgepickt. So wichtig sie im Einzelfall auch sein mögen, sie fallen bei ca. 4 -5 Mio.

Wohnraummietprozessen seit 1980 bis heute mengenmäßig nicht ins Gewicht. Weniger als der berühmte Tropfen auf den heißen Stein stellen die bis heute 364 Rechtsentscheide der 16 befassten Oberlandesgerichte in 22 Jahren Rechtsentscheidsgeschichte dar. Die Nichtannahmebeschlüsse sind dabei nicht mitgezählt. Der *BGH* hat sich mit der Wohnraummiete so gut wie gar nicht beschäftigen müssen. Bei insgesamt 32 Rechtsentscheiden des *BGH* in 22 Jahren entspricht dies einem Schnitt von etwa 1,5 Rechtsentscheiden im Jahr oder: Alle 8 Monaten einer.

Das hat sich in den letzten Monaten schon fast dramatisch verändert. Die ZPO-Reform hat dies möglich gemacht. Der Abschaffung des Rechtsentscheids auf der einen Seite stehen die Zulassungsrevision und die Rechtsbeschwerde gegenüber. Die Bilanz des *BGH* bereits für das erste Jahr nach In-Kraft-Treten der ZPO-Reform spricht eine deutliche Sprache. Danach ist die Situation in den Zivilsenaten gekennzeichnet durch einen dramatischen Anstieg der Zahl der zugelassenen Revisionen und der Rechtsbeschwerden. Dadurch werden erstmals auch Streitfälle aus dem Wohnraummietrecht und nicht nur wie beim Rechtsentscheidungsverfahren reine Rechtsfragen vor den *BGH* getragen. Die Berufungsgerichte nutzen die Chance angesichts eines teilweise neuen Mietrechts, vermeintlich grundsätzliche oder auch neue kontrovers diskutierte Fragen obergerichtlich klären zu lassen. Die Parteien ergreifen die zusätzliche zivilprozessuale Möglichkeit, ihren Streit durch die Instanzen zu treiben. Im *BGH* wird deshalb schon überlegt, demnächst einen weiteren *Senat* für das Mietrecht zu schaffen und gegebenenfalls dort auch alle Mietsachen zu konzentrieren. Dies macht Sinn und entspricht ja auch einer der ersten Forderungen des Deutschen Mietgerichtstages zur Spezialisierung bei den Gerichten. Nur an den *BGH* hatte damals hier im Saal wohl keiner gedacht.

Ich freue mich auch in diesem Jahr war so viele Mietrechtler hier in Dortmund begrüßen zu dürfen. Wir verstehen uns bekanntlich hier als Kontaktstelle zwischen den verschiedenen Berufsgruppen. Deshalb freue ich mich, dass auch in diesem Jahr wieder zahlreiche Vertreter von Bundes- und Landesministerien den Weg hier nach Dortmund gefunden haben. Stellvertretend möchte ich besonders Herr von Levetzow aus dem Mietrechtsreferat des BMJ begrüßen, der hier auch Frau Dr. Grundmann vertritt, die kurzfristig einen anderen Termin wahrnehmen mußte.

Im Mietrecht spielen die Interessenverbände eine besonders große Rolle. Ich freue mich deshalb, dass auch in diesem Jahr wieder Vertreter der Wohnungswirtschaft, des Deutschen Mieterbundes und von Haus und Grund Deutschland, insbesondere auch der neue Präsident des Zentralverbandes Herr Rechtsanwalt Dorn hier nach Dortmund gekommen sind um hier ihre jeweilige Sichtweise zu vertreten.

Ich begrüße ganz herzlich auch die versammelte Anwaltschaft. Ob die Fachanwaltschaft für Mietrecht nach der Neuwahl der Vertreterversammlung nun kommen wird, werden wir mit Interesse verfolgen. Die Aufweicherscheinungen der vergangenen Monate sind m.E. ein starkes Indiz dafür, dass Einige in der Anwaltschaft hier im enger werdenden Markt eine Chance sehen.

Und zu letzt begrüße ich die anwesenden Richterinnen und Richter. Noch nie waren so viele Kolleginnen und Kollegen dabei wie in diesem Jahr. Das erfreut mich persönlich ganz besonders. Soweit ich in der Vergangenheit an dieser Stelle immer den Präsidenten des hiesigen Amtsgerichts begrüßen konnte, entfällt dies, da Herr Rottmann seit Ende Februar im Ruhestand ist und genau heute Nachmittag und Abend bei Freibier im Gericht beim diesjährigen Betriebsfest seinen Ausstand gibt. Bei unserer Abendveranstaltung gibt es zwar kein Freibier aber dafür ein gutes Essen und vor allem die Möglichkeit mit vielen netten Mietrechtlerinnen und Mietrechtler interessante Gespräche zu führen.

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. Ich freue mich auch einige ehemalige Referenten begrüßen zu dürfen.

Zu unserer Veranstaltung gehört auch in diesem Jahr wieder eine kleine Fachausstellung. Ich würde mich freuen, wenn Sie auch diesen Teil des Mietgerichtstages wahrnehmen würden. Die Buchhandlung Dreist und der Haus und Grund Verlag präsentieren uns das Neueste auf dem Buchmarkt Nutzen Sie die wenigen Pausen oder die Zeit heute Abend vor der Abendveranstaltung zum Besuch der Stände.

Der Deutsche Mietgerichtstag hat bekanntlich im vergangenen Jahr beschlossen, die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem Mietrecht und verwandten Rechtsgebieten zu fördern und einen Förderpreis des Deutschen Mietgerichtstages ausloben, der für herausragende wissenschaftliche Leistungen bestimmt ist. Der Vorstand hat hierfür ein Statut erarbeitet, das Sie in der

Tagungsmappe finden. Eigentlich war beabsichtigt, in diesem Jahr den Preis zu ersten Mal zu verleihen. Die Zeit war aber leider zu knapp. Es ist aber unsere feste Absicht im kommenden Jahr hier den ersten Preisträger vorstellen zu können. Deshalb an dieser Stelle meine dringende Bitte, unterbreiten Sie entsprechende Vorschläge. Unsere Geschäftsstelle in Berlin ist hier die richtige Anlaufstelle.

Sie kennen alle den Spruch: "Vor Gericht und auf hoher See ist man in Gotteshand". So kann man natürlich keinen Festvortrag nennen, zumal wenn man einen Festredner wie den unsrigen für die Veranstaltung gewinnen konnte. Also wird Dr. Lamprecht, den die meisten von uns als langjährigen SPIEGEL Korrespondenten bei den obersten Gerichtshöfen kennen, unter dem Thema "Recht als Glückssache" seine Erfahrungen insbesondere mit den Kolleginnen und Kollegen in Karlsruhe vor uns ausbreiten. Er hat über viele Jahre aus kritischer Distanz das Wirken des BVerfG und des BGH beobachtet und dargestellt. Seine Dissertation "Richter contra Richter" war nach meiner Erinnerung die erste Dissertation die ich von der ersten bis zur letzten Seite gelesen habe. Mit Sicherheit war sie die einzige mit einem nicht mietrechtlichen Thema. Er beschäftigt sich darin mit abweichenden Meinungen und ihre Bedeutung für die Rechtskultur. Und manchmal scheinen sich auch Kreise zu schließen. Ohne das Beratungsgeheimnis zu verletzen kann ich hier verraten, dass die Abstimmung im Vorstand über die Frage, ob wir Herrn Dr. Lamprecht bitten sollen zu diesem Thema oder einem anderen Thema mit größerem mietrechtlichen Bezug zu reden, die erste Abstimmung in diesem Gremium war, die nicht mit einem einstimmigen Ergebnis erfolgte und bei der es ein Minderheitenvotum gab. Die "Dissenting opinion" hat ihn also selbst wieder eingeholt.

Als Richter tut man sich mit dem Thema schwer. Es legt zu deutlich den Finger in die Wunde der eigene Fehlbarkeit aber auch die Subjektivität mancher Entscheidung. Ich meine damit gar nicht Fehlurteile, wozu ich zur Zeit den Vorlagebeschluss des LG Frankfurt an das BVerfG wegen der vermeintlichen Unterbezahlung der Beisitzer am Landgericht zähle und der dazu führt, dass unzähligen Parteien gegenüber aus berufsegoistischen Gründen Rechtsverweigerung betrieben wird. Mit dem "Mytos der Unabhängigkeit" - einem weiteren Werk von Dr. Lamprecht hat das nicht im Geringsten etwas zu tun.

Ich meine die Verfahren, bei denen es auch mal darauf ankommt, welchen Sozialisationsprozess jemand mitgemacht hat oder welche Werte jemand für richtig hält. Ich selbst kann mich an ein Verfahren erinnern, an dem ich selbst beteiligt war, dass für die Parteien wahrscheinlich den Glauben an die Justiz hat

verlieren lassen. Es ging um gar nichts Spektakuläres: Zwei Damen zogen in je eine Wohnung im gleichen Haus und wurden älter und zwar so alt, dass sie der Auffassung waren, nicht mehr das Treppenhaus putzen zu können und die Schnee- und Eisbeseitigung durchzuführen. Beide erhoben vor dem AG Dortmund Feststellungsklage, dass sie jeweils auf Grund subjektiver Unmöglichkeit von der Verpflichtung freigeworden waren. Während der Kollege der Auffassung war, das Dortmunder Eis habe es nur verdient vom wahren Mieter gekratzt zu werden, mit der Folge dass er der Klage stattgegeben hat lag meines Erachtens kein Fall einer höchstpersönliche Schuld vor mit der Konsequenz der Klageabweisung. Also kratzt die eine nun den Schnee und die andere schaut aus dem Fenster lächelnd zu. Wer von beiden nun Recht als Glücksache empfindet überlasse ich Ihrer Phantasie.

Mit sicher bedeutungsvolleren Beispielen wird nun Dr. Lamprecht aufwarten können.