

Sehr geehrte Gäste  
liebe Mitglieder,

ich begrüße Sie hiermit in der Kulturhauptstadt Ruhr 2010 recht herzlich zum 12. Deutschen Mietgerichtstag. Sie sind hier faktisch in der größten Stadt Deutschlands. Hier leben 5,3 Millionen Menschen aus über 170 Nationen in 53 Städten. Jede Woche in diese Jahr wird deshalb eine andere Stadt des Ruhrgebiets „Local Heroe“ sein. Über 2000 Veranstaltungen erwarten uns. Ich kann Sie nur einladen, das Ruhrgebiet näher kennen zu lernen. Lassen Sie sich überraschen. Um Ihnen behilflich zu sein, liegt vor Ihnen Ihr persönliches Programmheft.

Aber vor dem Vergnügen zunächst die Pflicht. Sie haben sich entschieden, sich an knapp 2 Tagen mit aktuellen und grundsätzlichen Fragen des Mietrechts zu beschäftigen.

Die letzte Mietrechtsreform ist gerade einmal - von kleineren Änderungen abgesehen - 9 Jahre her. Wie Sie wissen hat die Regierungskoalition vereinbart, das derzeit geltende Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin zu überprüfen. Außerdem wurden bestimmte weitere Änderungen vereinbart, z.B. die Änderungen bei den Kündigungsfristen, Abschaffung der Mietminderung bei energetischer Modernisierung und Erleichterungen bei der Durchsetzung von Maßnahmen, die zu einer Energieeinsparung führen. Der Deutsche Mietgerichtstag hat sich schon bei der letzten Reform aus der politischen Diskussion herausgehalten und sich auf eine rein fachliche Stellungnahme zum dem vorgelegten Entwurf beschränkt. Ich bin davon überzeugt, dass dies richtig war. Wir werden dies auch in Zukunft so halten. Das bedeutet aber nicht, dass wir unsere Stimme nicht dort erheben, wo in fundamentale Grundsätze des Mietrechts eingegriffen werden soll. Dazu zählt m.E. das Äquivalenzprinzip. Auch hier wird man sehr genau beobachten müssen, ob die Befriedigung von Einzelinteressen ins System unseres Gewährleistungsrechts passt. Außerdem sollte man sich nichts vormachen: eine solche Sonderregelung wird mehr Abgrenzungsprobleme schaffen als sie Probleme löst. Bekanntlich gibt es lupenreine energetische Modernisierungsmaßnahmen so gut wie gar nicht.

Soweit die Koalition sich die Bekämpfung des sog. Mietnomadentums auf die Fahne geschrieben hat, ist das im Prinzip ja zu begrüßen. Verbrechen müssen verhindert und Verbrecher gehören verfolgt. Soweit sind sich alle Beteiligten in der Wohnungswirtschaft ja wohl auch einig. Wer hier eine Ziel führende Idee hat, der wird sicher gehört. Nur Verbrecher haben sich durch Gesetze bisher selten aufhalten lassen. Letztendlich hilft gegen Betrüger nur Aufklärung und Wachsamkeit. Alle Mieter unter Generalverdacht zu stellen und Räumungsverfahren im summarischen Verfahren durchzuführen dürfte nach meiner Einschätzung aber weit über das Ziel hinausschießen.

Für die dauerhafte Akzeptanz des Rechtsstaates ist meines Erachtens ein zeitnah funktionierendes Rechtsschutzsystem von existenzieller Bedeutung. Und hier muss man einmal genau hinsehen. In einigen Bundesländern klappt das immer noch ordentlich und in anderen Bundesländern ist die Verfahrensdauer signifikant und vor allem unerklärlich länger. Hier sollten vor jeder gesetzgeberischen Maßnahme zunächst einmal entsprechende empirische Untersuchungen angestellt werden. Und dann muss der Gesetzgeber entscheiden, ob Räumungsverfahren bevorzugt behandelt werden sollen. Dafür gibt es gute Gründe. Auch in der

Räumungsvollstreckung liegt noch erhebliches Beschleunigungspotential, um zumindest in Missbrauchsfällen den staatlich ja festgestellten Räumungsanspruch des Vermieters effektiver durchzusetzen.

Ich kann mir vorstellen, dass wir auf dem 13. Mietgerichtstag im kommenden Jahr ausreichend Stoff haben, um über all diese Fragen engagiert zu diskutieren.

Aber soweit sind wir noch nicht. Der vor uns liegende diesjährige Mietgerichtstag hat das Generalthema „Rechtsgestaltung und Kontrolle im Mietverhältnis“. Damit knüpfen wir auch an die jüngere Rechtsprechung des BGH in Mietsachen an. Gerade die Rechtsgestaltung stößt dort auf sehr unterschiedliche Gegenliebe. Dabei steht natürlich die Unterscheidung zwischen Formularverträgen und Individualverträgen regelmäßig im Vordergrund. Deshalb wollen wir uns mit dieser Frage auch in einem eigenen Arbeitskreis beschäftigen. Wie wichtig diese Frage für die Praxis ist, zeigt sich daran, dass mehr als ein Drittel von Ihnen sich hierzu angemeldet haben.

Sozusagen das andere Ende der Messlatte ist die Frage – und ich formuliere es bewusst vorsichtig – , ob man auf die Gestaltung bestimmter Lebenssachverhalte mietrechtliche Normen und zwar insbesondere diejenigen, die das Ergebnis der Gestaltung eigentlich verhindern sollen, analog anwenden kann. Hier haben wir es also erst mit Rechtsgestaltung und dann mit der Kontrolle zu tun. Das wird uns heute Vormittag schon im ersten Fachreferat ausführlich beschäftigen.

Zu diesem und allen folgenden Referaten begrüße ich hier in Dortmund zum ersten Mal Herrn Ministerialdirigenten Oehler und Herrn Regierungsdirektor Matthias Schmid aus dem Bundesministerium der Justiz. Ihre Aufgabe wird es sein, in den kommenden Monaten die Änderungen des Mietrechts vorzulegen und mit den widerstreitenden Verbänden im Gespräch zu bleiben. Wir wünschen Ihnen dabei viel Erfolg. Dass das Mietrecht durchaus ein Sprungbrett im Justizministerium sein kann, hat jüngst Frau Dr. Grundmann bewiesen, die an unzähligen Mietgerichtstagen hier in Dortmund teilgenommen hat und nunmehr beamtete Staatssekretärin im Bundesministerium der Justiz ist.

Ich begrüße auch wieder die so zahlreich wie noch nie erschienenen Vertreter der Landesjustiz- und bauministerien. Anscheinend hat die Föderalismusreform und die damit geschaffene Zuständigkeit für das öffentliche Wohnungsrecht neues Interesse an dieser Veranstaltung geweckt. Es ist schon erstaunlich, wie unterschiedlich die einzelnen Bundesländer mit der neu gewonnenen Zuständigkeit für dies Rechtsgebiet bisher umgegangen sind. Das könnten interessante Diskussionen heute Nachmittag in dem Arbeitskreis werden.

Mein Gruß gilt auch in diesem Jahr wieder den Vertretern der Wohnungswirtschaft, des Deutschen Mieterbundes und von Haus und Grund Deutschland. Wir freuen uns, dass die Teilnahme für Sie inzwischen zu einer Selbstverständlichkeit geworden ist. Außer meinem Vorstandskollegen Herrn Bachmann vom GdW sind in diesem Jahr der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes Herr Lukas Siebenkotten sowie der stellvertretende Generalsekretär von Haus und Grund Deutschland Dr. Warnecke anwesend. Vom BFW begrüße ich die Herrn Bruch und Niepmann.

Nach meinem Eindruck sind in diesem Jahr auch mehr Richterinnen und Richter aller

Instanzen anwesend. Das zeigt, dass trotz aller Belastung das Engagement der Kollegen groß ist. Seien Sie begrüßt. Ein besonderer Gruß geht an die Kolleginnen und Kollegen vom Bundesgerichtshof, die uns Woche für Woche Neues zum Karlsruher Mietrecht liefern. Der 12. Senat wird in diesem Jahr lediglich durch Frau Dr. Vézina und sein ehemaliges Mitglied Herr Dr. Ahlt repräsentiert. Vom 8. Senat sind in diesem Jahr meine Vorstandskollegin Frau Dr. Milger und Herr Dr. Bünger, der seit 1. September letzten Jahres Mitglied des Senat ist und sich mit mietrechtlichen Fragen dort beschäftigt, anwesend. Vom Junior des Senats sozusagen zum elder statesman. Auch Herr Dr. Beyer ist wieder zu uns gekommen und wird morgen den Schlusspunkt setzen. Herr Dr: Beyer, seien Sie herzlichst willkommen. Nicht nur ich bin auf Ihre Ausführungen sehr gespannt.

Besonders freue ich mich in diesem Jahr auch wieder den Vorsitzenden des Deutschen Familiengerichtstages Herr Kollegen Brudermüller hier begrüßen zu dürfen. Heute Nachmittag geht es um eine Schnittstelle zwischen unseren Rechtsgebieten, die Ehewohnung.

Der Deutsche Mietgerichtstag wurde bekanntlich im Goldenen Bären in Berchtesgaden ins Leben gerufen. Dort fanden damals wie in jedem Jahr die Fachgespräche des Evangelischen Siedlungswerkes Deutschland statt. Vom ESW begrüße ich das Geschäftsführende Vorstandmitglied Frau Dagmar Reiß-Fechter.

Besonders begrüßen möchte ich auch in diesem Jahr wieder alle Referentinnen und Referenten sowie die ehemaligen Referenten.

Zuletzt gilt es die versammelte Anwaltschaft hier im Goldsaal zu begrüßen. Sie bildet auch dies Jahr wieder den größten Teilnehmerblock. Namentlich begrüßen möchte den Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im DAV Herrn Rechtsanwalt Thomas Hannemann.

An dieser Stelle nochmals der kleine organisatorische Hinweis: Wer von Ihnen Interesse an einer Fortbildungsbescheinigung haben sollte, der muss sich während jeder Veranstaltung in die ausliegenden Listen eintragen. Fragen hierzu beantwortet Herr Schoo draußen im Foyer. Dort finden Sie auch unsere kleine Ausstellung. Lassen sie sich dort die neuesten Bücher oder Recherchemöglichkeiten im Internet demonstrieren.

Bevor ich hier den Platz frei mache für den diesjährigen Festvortrag erlauben Sie mir noch den Hinweis auf unsere diesjährige Herbstakademie. Wir haben uns bekanntlich die Ausbildung junger Juristen auf die Fahnen geschrieben. Vor 4 Jahren in Passau und vor zwei Jahren in Berlin haben wir entsprechende Veranstaltungen für Studenten und Referendare durchgeführt bzw. unterstützt. In diesem Oktober wird es wieder soweit sein. Also wenn Sie junge Juristen kennen, die sich für Mietrecht interessieren oder deren Interesse für das Mietrecht sie wecken wollen, weisen Sie sie auf die Veranstaltung hin. Anfang Oktober in Berlin bieten wir wieder einen einzigartigen Einstieg ins Mietrecht.

Beginnen wollen wir in diesem Jahr mit einem Festvortrag von unserem stellvertretenden Vorsitzenden Prof. Dr. Peter Derleder zum Thema „Die Sozialstaatsdebatte und das Wohnungsrecht“. Das Recht auf Arbeit oder neuerdings das Recht auf Bildung werden ja häufig thematisiert. Das Recht auf Wohnen ist nach

meinem Eindruck zurzeit doch stark in den Hintergrund getreten. Können Sie sich einen solchen Satz im Grundgesetz vorstellen:

Ich zitiere: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Missbrauch verhütet und dem Ziele zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern.“

Wahrscheinlich nicht, wobei ich mir nicht sicher bin, ob uns die Beschränkung auf deutsche Familien mehr irritiert als das Grundrecht auf eine gesunde Wohnung in der Verfassung. Aber so etwas hat es bereits gegeben. Der zitierte Satz stammt aus der Weimar Verfassung von 1919. Die Weimarer Verfassung machte gesunden Wohnraum zum gesellschaftlichen Ziel. Die Politik des Kaiserreichs, die sich für das Wohnungselend der Arbeiterklasse als nicht zuständig erklärte und dessen „Lösung“ den Kräften des Marktes überlassen hatte, sollte beendet werden. Das Grundgesetz hat diese Zielvorgabe nicht übernommen. Inzwischen gibt es auf Europäischer Ebene wieder Überlegungen, eine solche Staatszielvorgabe zu schaffen. In Frankreich gibt es dies seit 2007 und Gerichte befassen sich bereits damit. Auch wenn ganz überwiegend in Deutschland eine quantitativ ausreichende Wohnungsversorgung sichergestellt ist, hapert es nach meinem amtsrichterlichen Eindruck mehr als früher an der Qualität. Dies gilt vor allem für Wohnungsbestände ausländischer Investoren. In Deutschland geht es zurzeit eher um die kleinen Probleme des mietrechtlichen Alltags und nicht die großen Zielvorgaben.

Meine Damen und Herren, ich wünsche uns allen 2 interessante und informative Tage und freue mich jetzt auf die sicher auch provokanten Thesen von Herrn Prof. Dr. Peter Derleder.