

## Eröffnung des 20. Deutschen Mietgerichtstags

*Prof. Dr. Markus Artz*

Sehr geehrte Damen und Herren,

liebe Vereinsmitglieder,

zum 20. Deutschen Mietgerichtstag heiÙe ich Sie und Euch hier im wieder einmal voll besetzten Goldsaal herzlich willkommen. Glück auf!

Das Mietrecht, vor allem das Wohnraummietrecht, steht im Fokus des politischen und öffentlichen Interesses. Thema Nummer 1 ist die enorme Belastung von Mieterinnen und Mietern in den Ballungsräumen durch hohe Mieten. Nach einer Studie der Berliner Humboldt-Universität aus dem September 2017 geben in Deutschen Großstädten 40 % der Haushalte mehr als 30 % des Einkommens für die Miete aus. Gut eine Million dieser Haushalte hat sogar über 50 % des Familieneinkommens für das Wohnen aufzubringen. In den Zeitungsüberschriften finden sich regelmäßig Überschriften wie „Kaum noch zu bezahlen“, „Belastungsgrenze überschritten“.

Auf der anderen Seite ist festzustellen, dass die Mieteinnahmen der privaten Vermieter regional sehr unterschiedlich sind. Während im ländlichen Raum durch die Vermietung einer Wohnung im Schnitt rund 5.000 € erwirtschaftet werden kann, beläuft sich der Jahresertrag innerstädtisch nach einer Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) durchschnittlich auf über 10.000 € netto.

Hohe Mieten stehen in attraktiven Städten natürlich auch in einem unmittelbaren Zusammenhang zu horrenden Immobilienpreisen. Ende 2017 kostete ein Ein- oder Zweifamilienhaus in München durchschnittlich 8.500 € pro qm. Ein Hexenäuschen mit 100 qm Wohnfläche, so *Gerhard Matzig* in der Süddeutschen Zeitung, kommt da als Millionenvilla daher. Eine Schwabinger Zwei-Zimmer-Wohnung, 58 qm, Baujahr 2004, wurde Anfang des Jahres zum Kauf für 490.000 € angeboten, monatliche Mieteinnahmen 920 € kalt, wie gesagt, 58 qm. Von unserem Beiratsmitglied *Hubert Fleindl*, Vorsitzender Richter am Landgericht München, weiß ich, dass es sich nicht um einen Einzelfall handelt. Explodierende Immobilienpreise haben nach einem groß angelegten Essay in der ZEIT aus dem Januar nicht zuletzt ihre Ursache in dem Eintritt großer ausländischer Investoren in den deutschen Immobilienmarkt. Allerdings gibt es jüngst Anzeichen dafür, dass die Preisspitze erreicht sein könnte.

Eine Wohnungsanzeige, über die ich kürzlich in der SZ gestolpert bin, möchte ich allerdings nicht unerwähnt lassen, frei nach dem Motto: Liebe Eltern, Kaufen statt Mieten! Das Zuhause fürs Studium direkt am Nordteil des Englischen Gartens, Urban Style mit Relaxzonen für Ihre Töchter und Söhne, mit Renditeturbo und besonderem Service: 360-Grad-Mietmanagement für Kapitalanleger: Apartment, 17,38 qm für 181.900 €.

Verstehen Sie mich bitte nicht falsch: Es geht wirklich nicht darum, dass jeder die Möglichkeit haben sollte, in Haidhausen, am Prenzlauer Berg, in der Stuttgarter Weststadt oder in Lindenthal für eine kleine Mark in einer frisch renovierten Altbauwohnung zu leben. Davon rede ich nicht. Es geht vielmehr darum, dass es für Familien mit durchaus gutem Einkommen, nehmen wir die einer Lehrerin, eines Krankenhausarztes oder einer jungen Fachanwältin im Miet- und

Wohnungseigentumsrechts, in einigen Städten Deutschlands illusorisch ist, eine angemessene Wohnung in der Nähe ihrer Arbeitsstätte zu finden. Und es läuft dann etwas falsch, wenn die Grundschullehrerin morgens 90 Minuten mit der Bahn zur Schule fahren muss. Darum geht es.

Wie gesagt: Das Mietrecht steht im Fokus des politischen und öffentlichen Interesses. Niemandem unter Ihnen wird entgangen sein, dass Fragen der Wohnungspolitik bei den Koalitionsverhandlungen bis zuletzt umstritten waren. Nun haben wir einen Koalitionsvertrag und seit vorgestern eine neue Regierung. Schaut man in die relevanten Passagen des Vertrags vom 7. Februar dieses Jahres, so ist das Kapitel überschrieben mit „Lebenswerte Städte, attraktive Regionen und bezahlbares Wohnen“. Es kann kein Zweifel daran bestehen, dass mit Änderungen am Mietrecht allein die angerissenen Probleme nicht gelöst werden können. Sowohl eine Wohnraumoffensive als auch eine Initiative zur Innovation und Wirtschaftlichkeit beim Bauen, wie sie in dem Papier zu finden sind, stehen in einem funktionalen Zusammenhang zu den angedachten Reformen im Mietrecht.

Gespannt schauen wir auf den geplanten „Wohngipfel 2018“, den die neue Bundesregierung mit Ländern, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und der Gewerkschaften veranstalten möchte.

Auch wenn es in der einen oder anderen Pressemeldung einmal anders klang, bleibt die Zuständigkeit für das Mietrecht beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und ist nicht etwa zum „Heimatmuseum“ übergelaufen, das nun für die Wohnungspolitik verantwortlich ist. Dies gibt mir die Gelegenheit, den für das Mietrecht zuständigen Unterabteilungsleiter *Wolfgang Rühl* und die Referatsleiterin *Barbara Leier* wieder unter uns zu begrüßen. Herzlich willkommen! Wir hoffen, dass auch der neuen Hausleitung rund um Katharina Barley das Mietrecht besonders am Herzen liegt. Da 2/3 unseres Vereinsvorstands ein außerordentlich enges Verhältnis zur ältesten deutschen Stadt hat, freut es uns, dass wir nun in Berlin eine Triererin als Ministerin der Justiz und für Verbraucherschutz haben.

Vom für den Wohnungsbau zuständigen Ministerium darf ich *Pia Burger* herzlich willkommen heißen. Es liegt auf der Hand, dass die beiden Häuser in der Wohnungspolitik der kommenden Jahre eng miteinander zusammenarbeiten werden.

Schaut man in den mietrechtlichen Teil der Koalitionsvereinbarung, so finden sich die Themen wieder, die in der letzten Periode als sogenannte zweite Tranche nicht mehr verabschiedet wurden: Qualifizierter und einfacher Mietspiegel sowie Mieterhöhung nach Modernisierung. Die Wirkung der Mietpreisbremse soll bis zum Jahresende evaluiert werden. Auch im letzten Koalitionsvertrag fand sich keine Vereinbarung über die Ausweitung der Regelung zur Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung, während sich der Gesetzesentwurf, der womöglich noch in einer Schublade in der Mohrenstraße liegt, der Problematik annahm. Erlauben Sie mir den Wunsch nach Wiederaufnahme der Idee zu äußern.

Der diesjährige Mietgerichtstag findet unter dem Motto „Mietrecht im Spannungsfeld der Interessen statt“. Herzlich begrüße ich den Präsidenten des Deutschen Mieterbundes, *Franz-Georg Rips*, dessen Bundesdirektor *Lukas Siebenkotten* sowie den Justiziar *Stefan Bentrop*, die Wohnungswirtschaft ist durch unser Beiratsmitglied *Carsten Herlitz* vertreten. Ebenso begrüße ich Herrn *Franco Höfling* vom Bundesverband der freien Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Schließlich heißen wir herzlich willkommen die Chefjustiziarin von Haus & Grund-Deutschland, Frau *Inka-Maria Storm*.

Die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht ist laut der Beratungsstatistik des DMB jüngst zwar spürbar gesunken. 260.990 Mal stritten sich Mieter und Vermieter vor den Amts- und Landgerichten in Deutschland. Insgesamt ging die Zahl der Mietrechtsprozesse 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 4 Prozent zurück, im Vergleich zu 2013 sogar um 6 Prozent und gegenüber 2012 um 8,5 Prozent. Trotzdem bleibt es dabei: Mietrechtsstreitigkeiten sind die häufigste Art der Zivilprozesse und machen rund 16,8 Prozent aller Verfahren aus. Stellvertretend für alle Richterinnen und Richter der Instanzgerichte begrüße ich den Präsidenten und Vizepräsidenten des Amtsgerichts Dortmund, die Herren *Jörg Heinrichs* und *Michael Kretschmer*. Für die Anwaltschaft in der ARGE Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein (DAV) heiße ich Herrn *Michael Drasdo* herzlich willkommen.

Als ich im letzten Jahr den Vorsitz des Vereins von *Ulf Börstinghaus* übernommen habe, geschah dies im Geiste der Kontinuität. Ein paar Dinge haben wir dann aber doch verändert, der eine oder andere von Ihnen wird es schon gemerkt haben. Ich möchte nicht verschweigen, dass mein Vorstandskollege *Elmar Streyll* den Anstoß für viele dieser kleinen Modernisierungen gegeben hat. Ihm, *Hubert Schmidt* und *Norbert Eisenschmid* danke ich herzlich für die gute Zusammenarbeit bei der Vorbereitung des ersten Mietgerichtstags nach dem Ende der Ära *Börstinghaus*.

Hinter mir und auf Ihren Schreibblöcken sehen Sie das neugestaltete Vereinslogo und der Internetauftritt wurde aufgefrischt. Wir haben der Zettelwirtschaft in der Tagungsmappe ein Ende gemacht und die wesentlichen Informationen zur Veranstaltung in ein kleines Heft gebunden, das Sie in Ihrer Tasche finden. Der Kern des Mietgerichtstags, unsere Dortmunder Tagung, wird aber im gewohnten und bewährten Format über die Bühne gehen.

Wenn Sie gleich einmal einen Blick in die Tasche werfen, finden Sie darin jeweils die aktuelle Ausgabe der WuM und der NZM. Schnell wird auffallen, dass es sich um Sonderausgaben zum Thema Mietrecht in Europa handelt. Erlauben Sie mir dazu ein paar kurze Anmerkungen: Im November letzten Jahres fanden mit großer Unterstützung des Mietgerichtstags die 4. Marienfelder Gespräche statt, zu denen wir auf Anregung von *Hubert Blank* Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aus Europa eingeladen haben, um einmal über den Tellerrand zu schauen und den Horizont zu erweitern. Die nun hier vorliegenden Hefte enthalten eine Unmenge an Informationen zum Mietrecht in anderen europäischen Staaten. Es hat wirklich verblüffende Erkenntnisse gegeben. Hier vielleicht nur ein Punkt: Da in sehr vielen Ländern der befristete Mietvertrag das Regelbeispiel des Mietverhältnisses darstellt, gibt es dort kein kompliziertes Miethöherecht. Unser Dank gilt *Martina Föllner* und *Andreas Kappus* für die großartige redaktionelle Betreuung der Dokumentation. Eine wirklich wunderbare Zusammenarbeit.

Aus dem Verein habe ich die traurige Pflicht Ihnen mitzuteilen, dass unser Ehrenmitglied *Jürgen Fritz* am 11. Februar im Alter von 79 Jahren gestorben ist. Mit *Jürgen Fritz* verlieren wir einen liebenswerten, besonnenen und fachlich überaus kompetenten Mitstreiter.

Wohnen und Mieten unterliegen einem großen und außerordentlich dynamischen Wandel. Neue Themen, wie Digitalisierung oder Elektromobilität stehen schon morgen auf der Tagesordnung unserer Veranstaltung. Und es wird weitergehen: Die Bauwirtschaft befindet sich im Wandel: Häuser entstehen aus dem 3-D-Drucker unter Verwendung von Bauschutt oder exotischen Baustoffen wie Chitin aus Panzern von Meeresfrüchten, das als Abfallprodukt bei der Vermarktung von Tiefkühl-Shrimps anfällt. Ein riesiges Thema ist die Nachverdichtung der Innenstädte und der damit einhergehende Einfluss der räumlichen Dichte auf die Gesundheit der Bewohner. Man spricht von chronisch verfestigtem Stress durch Verdichtung, etwa in Folge der Überbauung von Parkplätzen

oder der Umwidmung von Schrebergärten und Freiflächen. „Erst bauen Menschen Häuser, dann bauen Häuser Menschen“ Eine Chance mag tatsächlich in der Digitalisierung und kulturellen Aufwertung des ländlichen Raums liegen, wo attraktive Wohn- und Arbeitsmodelle entstehen können, nicht nur Car-Sharing das Leben erleichtert und dies zu einer Entspannung der Wohnsituation in den Innenstädten führen könnte, womit ich am Anfang meiner Begrüßung angekommen wäre.

Das Wort übergebe ich aber nun an meinen Vorgänger im Amt, der die großen Linien in der Entwicklung des Wohnraummietrechts seit der Reform im September 2001 nachzeichnen wird. Wesentlich geprägt wurde das Mietrecht der vergangenen anderthalb Jahrzehnte durch die Rechtsprechung des XII. und VIII. Zivilsenats des BGH. Es freut mich außerordentlich, dass ich heute sowohl die Vorsitzende Richterin des VIII. Senats, Frau *Karin Milger*, als auch ihren Kollegen vom XII. Senat, Herrn *Hans-Joachim Dose*, im Goldsaal begrüßen darf. Sie werden begleitet von Frau *Hessel*, Herrn *Kosziol* und Herrn *Guhling*. Herzlich willkommen auch dem ehemaligen Mitglied des VIII. Zivilsenats, Herrn *Beyer*!

*Ulf*, Du hast das Wort.